

SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
DEĞERLEME RAPORU



**ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, YASSIHOYÜK MAHALLESİ,
134 ADA 9 PARSEL FABRİKA BİNASI VE ARSASI**

RN. 400-055-12-18-0529

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	2
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	3
BÖLÜM 1	3
RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1 DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	3
1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ.....	3
1.3 TAŞINMAZIN	3
1.4 RAPOR TARİHİ	3
1.5 RAPOR NO	3
1.6 DEĞERLEME TARİHİ	3
1.7 RAPORUN KONUSU.....	3
BÖLÜM 2	5
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI	5
2.1 ŞİRKETİN BİLGİLERİ.....	5
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VEKAPSAMI.....	6
3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI	8
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	10
3.4 TAŞINMAZLARIN KONUM KROKİSİ.....	11
3.5 KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	13
4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
EOSB Kuruluş	15
Ekonomik Hayatın Tarihi Gelişimi	16
Eskişehir Ekonomisinde Genel Göstergeler	16
4.2 GAYRİMENKULÜN YER ALDIĞI KOMPLEKSİN ÖZELLİKLERİ.....	20
4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	21
4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ ..	22
4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER ..	29
4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
4.7 DEĞERLEMEDE KULLANILAN VARSAYIMLAR.....	31
4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	32
4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ.....	33
4.10 DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	33
5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
5.2 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME.....	34
6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ	34
6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
- 1.2 TAŞINMAZIN NİTELİĞİ** : İKİ KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA BİR KATLI PREFABRİK
SANAYİ BİNASI VE ARSASI
- 1.3 TAŞINMAZIN ADRESİ** : YASSIHÜYÜK MAH., ORTASEKİ MEVKİİ,
29. CADDE NO:4 ODUNPAZARI / ESKİŞEHİR
- 1.4 RAPOR TARİHİ** : 25.12.2018
- 1.5 RAPOR NO** : 400-055-12-18-0529
- 1.6 DEĞERLEME TARİHİ** : 19.12.2018
- 1.7 RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Fabrika Binası
ve Arsasından ibaret taşınmazın **kira değerinin**
tespitine yönelik hazırlanmıştır.

1.8 RAPORUN AMACI

: Bu rapor 2499 sayılı sermaye Piyasası Kanunu’nun 1., 16/A Maddeleri ile 22. Maddesinin Birinci fıkrasının (e) Bendine dayanılarak hazırlanan “ Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliği”(Seri:IV No:41) nin “değerleme yükümlülüğü” ne ilişkin hükümlerinde atıf yapılan değerlendirme işlemini gerçekleştirecek kuruluşlara ilişkin olarak, Kurulun 2008748 Sayılı Haftalık bülteninde yayımlanmış olan “Seri: IV, No:41 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Hakkında Tebliğ’in Uygulanması Hakkındaki” duyurunun 1-a fıkrasında belirtilen “ İşlemin gayrimenkul değerlemesini içermesi durumunda, değerlendirme hizmeti Seri: VIII No:35 “ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ hükümleri çerçevesinde listeye alınmış gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından verilecektir.” Kararı gereği ilgili mercilerde kullanılması amacıyla hazırlanmıştır.

1.9 SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI

: 05.12.2018 tarihli 340 sayılı yazı

1.10 RAPOR HAZIRLIYAN

: Tuğba DOĞAN (SPK LİS.NO 406067)

1.11 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

: Nuri A. İŞİNBARK (SPK LİS.NO 401474)

1.12 RAPORUN KAPSAMI

: Bu rapor 12.08.2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Seri:VIII, No:35)” uyarınca yetkilendirilmiş kişi veya kuruluşlara yaptırılması zorunlu tutulan gayrimenkul değerlendirme hizmeti faaliyeti kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı “ Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar “ kararı çerçevesinde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ İLE DEĞERLEME KAPSAMI

2.1 ŞİRKETİN BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: 1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Turgut Reis Caddesi, Tekstilkent A10 Blok, No: 27, Esenler/İSTANBUL
KURULUŞ TARİHİ	: 05.11.2010
TİCARET SİCİL NO	: 753293
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 300.000.- TL
TELEFON NUMARASI	: 212 438 42 66 (pbx)
FAALİYET KONUSU	: Şirketimiz, 05.11.2010 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur. Şirketimizin; Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 Sayılı "Sermaye Piyasası Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere, 08.04.2011 tarih ve 2011/14 sayılı toplantısında, Kurul'ca listeye alınmasına karar verilmiştir. Şirketimiz halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI : SANİFOAM SÜNGER SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Güneşli Evren Mh. Bahar Cd. Polat İş Merkezi B–Blok No :22
Kat 2 Güneşli - Bağcılar/İSTANBUL
KURULUŞ TARİHİ : --
TELEFON NUMARASI : 212- 438 53 00 faks: 212-438 53 53
FAALİYET KONUSU :

2.3 DEĞERLEMENİN TANIMI VEKAPSAMI

DEĞERLEMENİN TANIMI:

Rapor amacı (sf.4) doğrultusunda, Rapor konusu olan taşınmazın **serbest piyasa(Pazar) değerinin** takdir edilmesidir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın almak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Serbest Piyasa değeri: Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlemede tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde (peşin ödemeyle) el değiştirmesi gerektiği takdir edilen muhtemel tutarı ifade eder.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA KISITLAMA :

Değerleme çalışmasıyla ilgili olarak Müşterinin herhangi bir kısıtlaması veya sınırlaması yoktur.

DEĞERLEMEDE VARSAYIM VE KABULLER :

- Serbest Piyasa (Pazar) Değeri tanımındaki tüm varsayımların mevcudiyeti peşinen kabul edilmiştir.
- Alım – Satım işlemlerinin gerçekleşmesi pazarın, Pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılmıştır.
- Pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirildiği ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu varsayılmıştır.
- Taşınmazların yasal durumları, Müşteri’den elde edilen bilgi ve belgeler ile resmi kurumlarda yapılan incelemeler esnasında ulaşılan bilgi ve belgeler ışığında değerlendirilmiştir.
- Gayrimenkullerin herhangi bir hukuki probleminin olmadığı varsayılmıştır.

UYGUNLUK BEYANI:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI

TAŞINMAZ MALİKİ	: SANİCAR TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
İLİ – İLÇESİ	: ESKİŞEHİR - ODUNPAZARI
MAHALLESİ/KÖYÜ	: YASSIHÜYÜK
MEVKİİ	: ORTASEKİ
PAFTA NO	: İ25A24C4C
ADA NO	: 134
PARSEL NO	: 9
NİTELİĞİ	: İKİ KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI
ARSA ALANI	: 6.898,56 m ²
YEVMIYE NO	: 26148
CİLT NO	: 31
SAHİFE NO	: 3081
TAPU TARİHİ	: 21.10.2013

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

TKGM TAKBİS sisteminden alınan bilgilere göre, 12.18.2018 tarih saat 15:26 itibarıyla konu taşınmaz üzerinde;

İrtifak : Kamulaştırma haritasında tesbit edildiği üzere 75 m2'lik sahada Türkiye Elektrik İletişim A.Ş Genel Müdürlüğü lehine 15.000 TL sı bedelle hükmen daimi irtifak hakkı(02.09.2010 tarih 11921 yevmiye)

Beyan: TEDAŞ tarafından Pilon yeri olarak kullanılan kısımların uygulama imar planının tatbiki sırasında müstakil parsel olarak hazine mülkiyetinde bırakılacağına dair şerh.17/05/2005 Yevmiye:5581 (24.09.2013 tarih Yevmiye: 24300)

Şerh: Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. (Eskişehir 2. asliye mahkemesi'nin 06.06.2011 tarih 2010/675 esas 2011/294 karar sayılı mahkeme müzakerre yazısı ile) (20.06.2011 tarih Yevmiye: 14888)

Beyan: Bu taşınmaz ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ tarafından 5807 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri kanununda değişiklik yapılması hakkındaki kanunun 3. Ve 4. Maddeleri kapsamında satılmıştır. (09.10.2013 tarih ve 321333 yevmiye no ile)

Beyan: İş bu taşınmaz Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi adına organize sanayi bölgesi amacıyla kullanmak üzere 4562 sayılı kanunun 4. maddesine göre satılmıştır. Söz konusu taşınmaz satış amacı dışında kullanılamaz. (16.04.2012 tarih ve 8503 yevmiye no ile)

İpotek: TÜRKİYE EKONOMİ BANKASI A.Ş lehine 6.000.000,-TL 1.0 dereceden (Borçlu Malik: SANİCAR TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.) (22.06.2016 tarih ve 20289 yevmiye no ile).

İpotek: TÜRKİYE EKONOMİ BANKASI A.Ş lehine 7.000.000,-TL 2.0 dereceden (Borçlu Malik: SANİCAR TURİZM SAN. TİC. LTD. ŞTİ.) (02.11.2018 tarih ve 35074 yevmiye no ile).

Bilgileri edinilmiştir.

3.3 TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

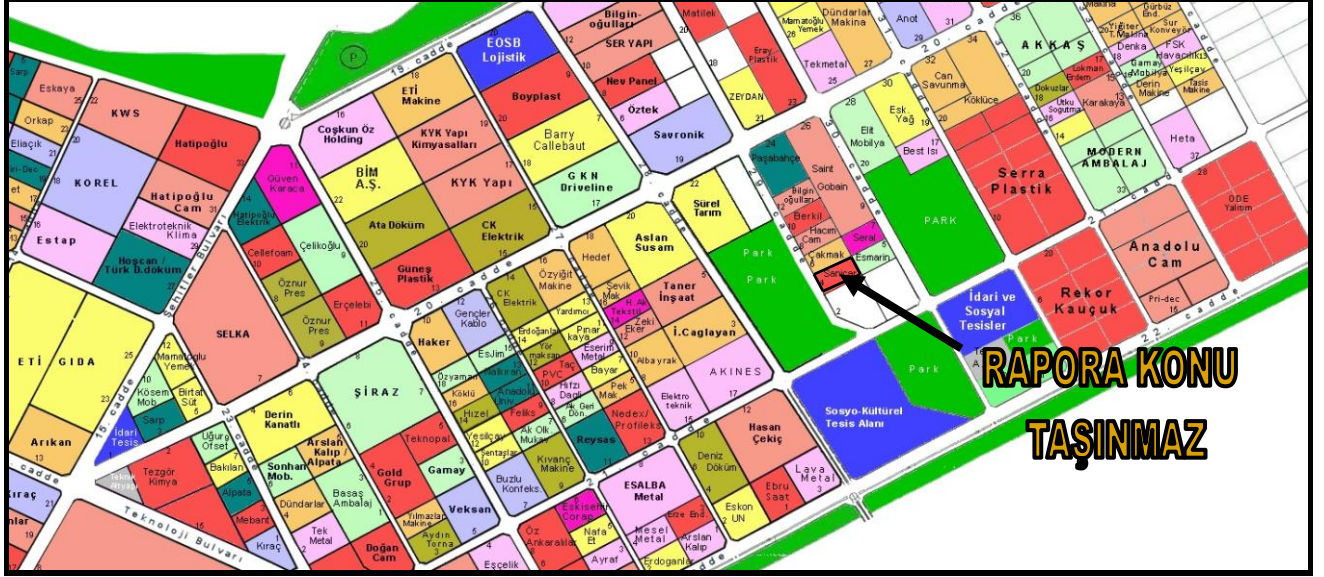
Rapora konu taşınmaz, Eskişehir ili Odunpazarı ilçesi Yassihüyük mahallesi, Ortaseki Mevkii, 29. Cadde No: 4 Fabrika Binası ve Arsası'dır.

Söz konusu taşınmaza ulaşım; Ankara - Eskişehir yanyol üzerinde ilerlerken, sağ kolda bulunan OSB' nin olduğu çıkıştan çıkılarak Mümtaz Zeytinoğlu caddesine girilir. Mümtaz Zeytinoğlu caddesi üzerinde yaklaşık 900 m. sonra sağ tarafta bulunan Şehitler bulvarına sapılır. Buradan da 1.7 km. mesafe gidilerek dört yol ağzından 20. caddeye geçilir. 20. Cadde üzerinde yaklaşık 1.9 km. sonrasında 29. Caddeye varılır. Söz konusu taşınmaz ise 29. Cadde üzerinde yer alan 9 numaralı Fabrika Binası ve arsasıdır.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Ankara – Eskişehir yoluna	: yaklaşık 3.5 Km
Eskişehir Şehir Merkezine	: yaklaşık 15 Km
Organize Sanayi Camiisine	: yaklaşık 4 Km

3.4 TAŞINMAZLARIN KONUM KROKİSİ



3.5 KADASTRO, RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

3.5.1 TAŞINMAZIN KADASTRAL DURUMU:

KADASTRAL DURUMU : Üzerlerinde ve çevresinde inceleme yapılmasını teminen Müşteri Temsilcisi tarafından yerleri gösterilen taşınmazların yaklaşık konumlarının, kadastral paftasındaki konumlarına uygun olduğu görülmüştür.

İMAR DURUMU:

Değerleme Konusu parsel için:

1/500 ölçekli imar planında “**Sanayi**” lejantında olup planlarda ,

- TAKS: 0,50
 - HMAX: serbest
 - Ön bahçe mesafesi: 14 m.
 - Arka bahçe mesafesi: 12 m.
 - Komşu parsel mesafesi: 8 m.
- bilgisi edinilmiştir.

3.5.2 TAŞINMAZLARIN PROJE BİLGİLERİ :

OSB’ de yapılan incelemede değerleme konusu parsel için onaylanmış uygulama projesi bulunmaktadır.

3.5.3 TAŞINMAZIN RUHSAT/ İSKAN BİLGİLERİ :

Eskişehir OSB’ de yapılan incelemede, konu parselin üzerinde 01.07.2014 tarihli 730 belge nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3.5.4 BELEDİYESİNDE ARŞİV DOSYASINDAKİ KAYIT DURUMU :

Eskişehir OSB’ de değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede, raporda belirtilen hususlarla ilgili çalışmaların yazışmaların dışında değerleme neticesini etkileyecek olumsuz kayıt içeren bir belgeye rastlanmamıştır.

3.6 SON 3 YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ VE HUKUKİ DURUMDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemeye konu parselin son 3 yılda ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına kayıtlıyken SANİCAR TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına işlenmiş satış kaydı bulunmaktadır.

Takyidat Bilgileri bölümünde belirtilen bilgiler dışında başkaca bir kayda rastlanmamıştır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Tarihçesi

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 Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik genişleme 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, Eskişehir Sanayi Odası bölgenin genişletilmesi kararını almıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir.

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 Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir.

Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite Laboratuvar ile doğaya saygılı üretim desteklenmektedir.

Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi OSB'deki sanayi kuruluşlarına tek merkezden koruyucu hekimlik, poliklinik ve iş güvenliği hizmetleri vermektedir. Bunların dışında Eskişehir OSB'de firmalara fiber optik kablo bağlantısıyla kesintisiz ve yüksek hızlarda internet erişim imkânı sağlamaktadır.

EOSB Kuruluş

Eskişehir OSB, 1969 yılında 6973 ve 6785 sayılı yasalara dayalı olarak ve 2567 sayılı kanunla değişik 5590 sayılı kanunun 5. maddesinin verdiği yetkiye dayanarak Eskişehir Sanayi Odası öncülüğünde kurulma çalışmalarına başlamış ve ilk tahsisini 1973 yılında gerçekleştirmiştir. Organize Sanayi Bölgeler Kanunun 15 Nisan 2000 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte, daha önceden de olduğu gibi OSB Yönetimi söz konusu kanun çerçevesinde faaliyetlerini sürdürmeye devam etmektedir. Eskişehir OSB yönetimi söz konusu kanun ve kendi bölge yönetmeliği kapsamında aşağıda sayılan konularda görevlerini sürdürmektedir.

- Ekonomik ve endüstriyel uğraşların gereği olan teknik ve iş yönetimine ilişkin yardımcı görevleri, en uygun şekilde bünyesinde toplayıp örgütlenerek, bölgede yatırım yapacak kuruluşlara hizmet vermek,
- Yatırımcı ve girişimcilere her türlü alt yapısı hazırlanmış yatırım alanları sunmak,
- Çevreye saygılı, modern bir sanayi bölgesinin gelişimini sağlamak,
- En az maliyetle en çok verimi sağlayacak modern sanayi işletmelerinin gelişimine yardımcı olmak,
- Ana ve yan sanayinin bir arada üretim yapmasını sağlayarak işbirliğini gelişimine yardımcı olmak,
- İlin ekonomik gelişimine ve istihdamın arttırılmasına katkı sağlamak,
- Sanayi tesislerinin bir araya toplanmasına öncülük ederek daha verimli çalışma koşullarının yaratılmasını temin etmek,
- Modern üretim tekniklerin gelişimine ve ihracata yönelik üretim yapan sanayi kuruluşlarının gelişimine kurduğu altyapı tesisleriyle katkıda bulunmak,
- Ülke menfaatleri doğrultusunda, devletin ilgili kurumları tarafından kendisine verilen görevleri yerine getirmek ve istenen konularda çalışma yapmak,
- Yasalar ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenen görevleri yerine getirmektir.

Eskişehir OSB yönetimi yukarıda sayılan bazı görev ve sorumluluklarının yanı sıra, kentte modern bir sanayi bölgesinin gelişimini tesis ederek, girişimcilere en iyi altyapı imkanlarını sağlayarak ülke kalkınmasında üstüne düşen görevi başarıyla yerine getirmeye çalışmaktadır.

Ekonomik Hayatın Tarihi Gelişimi

Cumhuriyetten önce ekonomisi genelde tarıma dayalı olan Eskişehir'de 1894'te Almanlar tarafından Lokomotif ve Tamir Atölyesi kurulmuş ve bu atölye 1924 yılında TCDD işletmesine devredilmiştir.

Cumhuriyetten sonra 1933 yılında Şeker Fabrikası ve ona bağlı olarak Makine Fabrikası, 1965 yılında Sümerbank Basma Sanayi Müessesesi kurulmuştur. Şeker Fabrikasına bağlı Makine Fabrikası 1969 yılında müstakil bir kuruluş haline gelmiştir. Bu fabrikalar bölge sanayinin gelişmesi ve dolayısıyla ekonominin canlanmasını sağlamıştır.

Kamu sektörünün yanı sıra özel sektör de çeşitli alanlarda faaliyet göstermeye başlamış, Toprak Sanayi, Un ve Mamulleri Sanayi, Ağaç Sanayi, Çimento ve Mamulleri ile Çelik Eşya Sanayi ve Makine Sanayi gelişmiştir.

Bu durumda ilimiz, Türkiye'nin sayılı illerinden biri haline gelmiştir. Sanayinin daha ekonomik ve rahat çalışabilmesi için Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi Sitesi gibi sanayi alanları oluşturulmuştur.

Ayrıca 1985 yılında temeli atılarak yapımına başlanan F-16 Uçak Motor Fabrikası (TUSAŞ) zamanından önce tamamlanmış ve 10 Haziran 1987 yılında açılışı yapılarak bilfiil üretime başlamıştır.

Eskişehir Ekonomisinde Genel Göstergeler

Orta Anadolu'nun batıya açılan kapısı olarak tanımlanan Eskişehir; ulaşım kolaylığı, enerji olanakları, uygun tarımsal yapısı ve zengin maden kaynaklarının yanı sıra sanayide de oldukça gelişmiş illerden birisidir.

Şehir nüfusunun kırsal nüfusa göre hızla büyümesi, yetiştirilmiş bir iş gücü potansiyelinin varlığı, ilin coğrafi bakımdan dahili pazarlara yakınlığı, enerji ve hammadde kaynaklarının uygunluğu, sanayi için gerekli altyapı yatırımlarının yeterli olması ve ulaşım kolaylıkları, bölge sanayisinin giderek gelişmesini sağlamıştır.

ESKİŞEHİR'E ULAŞIM

Eskişehir ulaşım konusunda Anadolu'daki en rahat şehir dışından ulaşabilen ve şehir içinde rahatça gezilebilen şehirlerin başında geliyor. Haritada tüm önemli şehirlerin merkezinde bulunan şehre ulaşmak son derece kolay. Dilerseniz kara yolu ya da tren yolu ile şehre ulaşabilirsiniz. Son dönemlerde yapılan kara yollarının yenilenme çalışmaları ile özellikle İstanbul – Eskişehir ulaşımı son derece kolaylaşmış durumda. İstanbul – Eskişehir arası tam 330 km olup genellikle şahsi araç ile yolculuk süresi 3 -4 saat sürmektedir. Eskişehir –Bozüyük – Bilecik – Adapazarı – İzmit ve İstanbul olmak üzere izleyeceğiniz rotadaki hemen hemen tüm yollar dubledir. Özellikle Adapazarı'ndan sonra gireceğiniz Anadolu Otobanı ile İstanbul'a çok kısa sürede ulaşabilirsiniz.

Eskişehir'e diğer önemli illerden Ankara – Eskişehir arası mesafe ise 232 km olup özel araç ile yolculuk 2,5 saat sürmektedir. Son yılların favorisi hızlı trenle aynı mesafe şimdilik yalnızca 1,5 saat sürüyor. Eskişehir'e yakın bir diğer il olan Bursa şehre 148 km uzaklıkta olup yolculuk yaklaşık 2 saat sürüyor . Son olarak İzmir – Eskişehir arası ise 412 km olup yolculuk yaklaşık 6 saat sürüyor. Eskişehir ulaşım konusunda gezginlere birçok seçenek sunuyor.

ESKİŞEHİR'İN KOMŞU İLLERE OLAN UZAKLIĞI	
İLLER	UZAKLIK (km)
Eskişehir – Kütahya	78
Eskişehir – Bilecik	80
Eskişehir – Afyon	144
Eskişehir – Ankara	233
Eskişehir – Bolu	297
Eskişehir – Konya	338
ESKİŞEHİR'İN ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI	
Eskişehir-İstanbul	330
Eskişehir-Ankara	233
Eskişehir-İzmir	412
Eskişehir-Bursa	149

İL MERKEZİNİN İLÇELERE UZAKLIĞI (KM)	
Eskişehir – Alpu	40 km
Eskişehir – Beylikova	77 km
Eskişehir – Çifteler	64 km
Eskişehir – Günyüzü	134 km
Eskişehir – Han	105 km
Eskişehir – İnönü	36 km
Eskişehir – Mahmudiye	53 km
Eskişehir – Mihalgazi	52 km
Eskişehir – Mihalıççık	92 km
Eskişehir – Seyitgazi	42 km
Eskişehir – Sarıcakaya	47 km
Eskişehir – Sivrihisar	96 km

ODUNPAZARI



Odunpazarı, Eskişehir’in ilk Türk yerleşim alanıdır. Türkler Karacahisar’ı aldıktan sonra Bizans tekfurlarının bulunduğu Şarhöyük (Dorylaion) karşısında Odunpazarı’nda yeni bir şehir kurarlar. 1097 yılındaki Dorylaion Savaşı sırasında 1. Kılıç Arslan’ın Odunpazarı’na ordugâh kurması nedeniyle Eskişehir 12. yüzyıldan itibaren “Sultanyügi/Sultan Üyüğü” adıyla anılır.

Kentin geçmişindeki Türk - İslam kültürünü ve sivil mimarlık örneklerini barındıran Odunpazarı’nda en erken tarihli yapı 13. yüzyılın ikinci yarısına tarihlenen Alaeddin Camii’dir. 14. yüzyıldan itibaren “Sultan-Önü” olarak anılan Odunpazarı, Selçuklu ve Osmanlıların geleneksel dokuyu oluşturmakta gösterdikleri özeni ve özgün örnekleri sergilemektedir. 1905 ve 1922’de şehrin çarşı bölgesinde çıkan yangınlardan sonra ticari ve kamu işlevi taşıyan yapılar Odunpazarı’na kaymaya başlamıştır. Tarihi Odunpazarı semti, Akarbaşı, Akcami, Akçağlan, Cunudiye, Şarkıye, Paşa, Orta, Alanönü ve Dede mahallelerinden oluşur.

Akcami ve Dede Mahallesi, geleneksel dokusunu en az yitiren mahallelerdir. Dar sokakları, evleri, camileri, çeşmeleri, küçük meydanları, etrafında genişlediği Kurşunlu Külliyesi ile Odunpazarı, beylikten imparatorluğa geçişte, Kurtuluş Savaşı'nda, Cumhuriyet'in kuruluşundan günümüze hep çok özel bir coğrafya olmuştur. Ayrıca burada, 1. Ulusal Mimari Akımı'nın mimari izlerini Atatürk Lisesi ve Cumhuriyet Tarihi Müzesi'nde görebilirsiniz. "Tarihsel ve Kentsel Sit Alanı" olarak değerlendirilen Odunpazarı, Odunpazarı Belediyesi tarafından yapılan restorasyon çalışmalarıyla yaşayan bir mekana dönüşüyor. İyi korunmuş tarihi evleri, daracık sokakları, müzeleri, camileri ile Odunpazarı, bambaşka bir Eskişehir'i içinde barındırıyor. Mutlaka görmeniz gereken birçok yeri bulunuyor ve ziyaret edenleri cezbediyor. Odunpazarı Belediyesi tarihi semtin ziyaretçilerini fayton turları ile gezdirmeyi planlıyor.

Odunpazarı Evleri



Odunpazarı'nda sivil mimarinin özelliklerini yansıtan birçok ev bulunmaktadır. Evler genellikle sokaklara cepheli, bitişik düzenli ve bahçelidir. Evlerin sokağa bakan cepheleri çıkmalı, konsolludur. Evler genelde bir sofa ve etrafındaki odalardan oluşmaktadır. Zemin katta servis mekanları, üst katta yaşama alanları olacak şekilde planlanmıştır. Konutların ön cephelerindeki iki tarafa pencereli köşe odası, daha büyük ve önemlidir. Evlerin zemin katları genelde moloz taşla veya ahşap hatıllı kerpiçle yapılmış, araları kerpiçle doldurulmuştur. Üst katlar ise ahşap malzemeyle yapılarak araları kerpiçle doldurulmuştur.

Eski Odunpazarı evlerinin hemen yanı başında, tarihsel dokuda bütünselliği sağlamanın ve eski mimariyi devam ettirmenin güzel bir örneği olan diğer evler, Odunpazarı Meydanı'na bakan ve yoldan görünür bir bölgede yer almaktadır. Eskişehir Büyükşehir Belediyesi tarafından bir kültür merkezi projesi kapsamında betonarme bir şekilde tarihi Odunpazarı evleri örnek alınarak yapılmış ve bu kapsamda ilk olarak 2007 yılında Eskişehir Çağdaş Cam Sanatları Müzesi faaliyete geçmiştir. Yeme-içme ve konaklama olanaklarıyla yeni bir yaşam alanı haline gelmiştir.

RN 400.055.12.18.0529

4.2 GAYRİMENKULÜN YER ALDIĞI KOMPLEKSİN ÖZELLİKLERİ

Söz konusu taşınmaz Eskişehir OSB' nin içinde yer almaktadır.

İş ve Ticaret Merkezi

OSB, Bilim Parkı içinde 80 bin m2'lik bir alanda kuruludur. Bu merkez içinde OSB'deki firmalara yardımcı unsurlardan olan bankalar, gümrük komisyoncuları, sigorta ve mühendislik büroları, bilgisayar satış mağazası bulunmaktadır. Söz konusu merkez 2004 yılı başında hizmete girmiş olup, önemli bir ticari potansiyele sahiptir. Merkezde 33 m2'den 207 m2'ye kadar değişik büyüklükte hazır dükkan ve ofisler talep kuruluş ve kişilere kiralanmaktadır. Halen merkezde bankalar, gümrük komisyoncuları, danışmanlık firmaları ile bilişim ürünleri satan iş yerleri bulunmaktadır.

ALT YAPI İMKANLARI

Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesinde altyapı yönünden bir sorun bulunmamakta, tüm yatırımcılara eşit şartlarda eksiksiz hizmet sağlanmaktadır. Düz bir arazi üzerinde kurulması, bölge içinde her parsel sınırında su, elektrik, doğalgaz, buhar, pis su hattı ve telefon ile destek hizmetlerinin bulunması bölgeyi yeni yatırımlar açısından tercih edilir kılmaktadır.

- Yol : 1. Sınıf asfalt kaplama.
- Su : 4-6 bar basınçta içme suyu kalitesinde, 180 Lt/sn.
- Elektrik : Her parsel sınırında 34.5 kv.
- Doğalgaz : Her parsel sınırında 4 bar PE boru, 12-19 bar çelik boru.
- Kanalizasyon : Her parsel sınırında, uygun çapta 200-600 mm. beton boru.
- Yağmursuyu : Her parsel sınırında.
- Telefon : Her parsel sınırında istenilen hat sayısında.

ESKİŞEHİR'E 4 YENİ SANAYİ BÖLGESİ

1-Lojistik Köy

ESO OSB'nin belirlediği diğer bölgeler raylı sistemler ve lojistik sektörüne yönelik ve bu bölgeler Eskişehir-Ankara Demiryolu hattı üzerindedir. Söz konusu yeni 2 bölge Hasanbey Lojistik Köyü'nün hemen yanında yer alacaktır.

2-Demiryolundan da Yararlanılacak

Lojistik İhtisas OSB'nin hemen karşısında Raylı Sistemler İhtisas OSB'si yer alacaktır. Lojistik OSB'nin kuzeyinde 2 milyon metrekareye yakın bir alan raylı sistemler sektörü için hizmet verecek bir bölge olacak olup buraların altyapısı mevcut OSB tarafından yapılacaktır. Burada da amaç demiryolundan da yararlanarak o tür sektörlerin gelişmesini büyümesini sağlamaktır.

3-Bölgelerin altyapısını Eskişehir OSB üstleniyor

Kurulacak 4 bölgenin de altyapısı ve altyapı bedellerinin yapım işini Eskişehir OSB üstlenecektir. Ayrıca arsa temini, satışı gibi hizmetleri de yine Eskişehir OSB karşılayacak. 4 bölgenin arsa fiyatları yapılacak istimlak çalışmaları sonrasında belli olacak ve fiyatlar çok yüksek olmayacaktır. Yatırımcılar için makul düzeyde cazip bölgeler oluşturma amacı güdülmektedir. Ayrıca bölgelerin kendine has özel altyapıları olacaktır. İhtiyaca göre altyapılar yapılacaktır.

4-ESOGÜ Eskişehir Meslek Yüksekokulu hizmete girdi

ESO ve Eskişehir Osmangazi Üniversitesi (ESOGÜ) işbirliğiyle hayata geçirilen ESOĞÜ Eskişehir Melek Yüksekokulu hizmete açılmıştır. ESO OSB Müdürlüğü tarafından inşa edilen okulun eğitim müfredatı ve ders içeriği sanayicilerin ihtiyacı olan nitelikli insan gücünü yetiştirmeye yönelik olarak planlanmıştır. 1.290 metrekaresi kapalı olmak üzere, toplam 16.350 metrekarelik bir alan üzerine kurulan okulda elektrik ve makine bölümleriyle, son yıllarda gözde bir meslek dalı haline gelen mekatronik ve çevre bölümü olmak üzere 4 dalda eğitim verilecektir. Okul bünyesinde 8 derslik, 4 laboratuvar, öğretim üyesi odaları, yönetim ofisleri, kütüphane, internet salonu, yemekhane ve kantin ile diğer yardımcı birimler yer alacaktır. Üniversite sanayi işbirliğine örnek gösterilen yatırım 2.000.000 TL'ye mal olmuştur.

FİRMALAR

HİTİT YEMEK, CİHAN KIRTASIYE, GÜR İNŞAAT, CAN SİGORTA, KILINÇ HAFRİYAT, OYAK BANK, DURAK, BÜFE, ABİGEM, SANGEM, T.C İŞ BANKASI, ROTAHAN, HASAN DÜNDAR, HİDROPAR ESKİŞEHİR, GARANTİ BANKASI, TEKNO YAPI, FESTO, AC TECH, ENDER TURİZM, KOSGEB, GENETİVE YÖN.DAN., ING BANK, LAVİTA

4.3 GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Mahallinde yapılan incelemede:

- Arsası 6.898,56 m2 yüzölçümlüdür. Dikdörtgen şeklinde geometrik yapıdadır.
- Arsanın üzerinde konumlu olan fabrika binası üç bölümden oluşmakta olup, bunlar; atölye, depo ve idari binasıdır.
- Fabrika binasının giriş kapısının önünde güvenlik kulübesi bulunmaktadır.
- Fabrika kısmen B.A.K ve kısmen prefabrik yapıdır.
- **İdari bölümün**, pencereleri alüminyum doğrama olup ısınma sistemi doğalgaz/kombidir. Zeminler ise seramik kaplıdır.

- **Atölye,** kısımda Elektronik yedek parça üretimi yapılmaktadır. Zeminler sertleştirilmiş zemin kaplaması,

Projesinde yapılan incelemede:

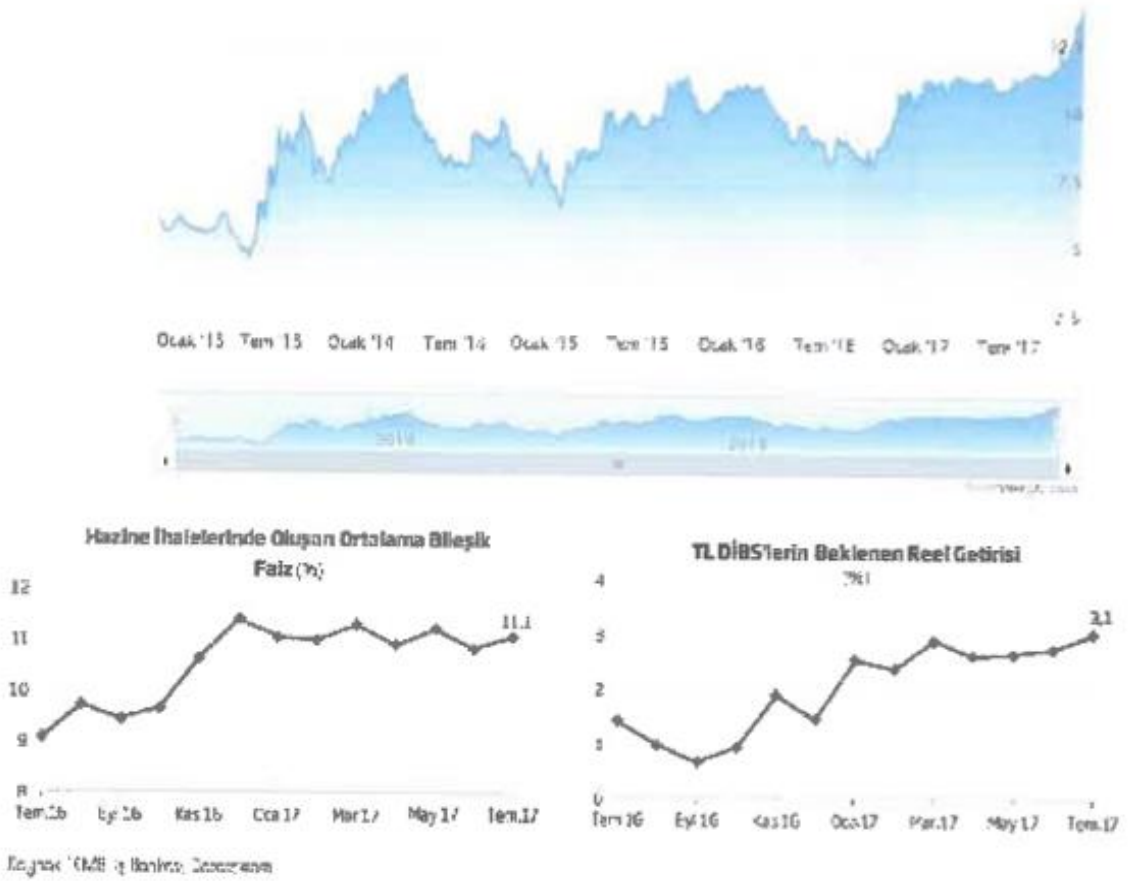
İdari bina ;

- **zemin katı;** Yemekhane, sekreteryası, bekleme, mutfak, tesisat ve bakım odası, hol, bay/bayan soyunma kabinleri, bay/bayan w-c ve duşlar bulunmaktadır.
- **asma katı;** Müdür odası, banyo, 4 adet hol, toplantı odası, açık ofis, M. Yrd. odası, 2 adet banyo-wc bulunmaktadır. İdari binanın toplam alanı 460 m²' dir.
- **İmalathane ve depoların** toplam alanı 3220 m²' dir.
- Fabrika binasının toplam kapalı alanı 3.680 m² dir.

4.4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

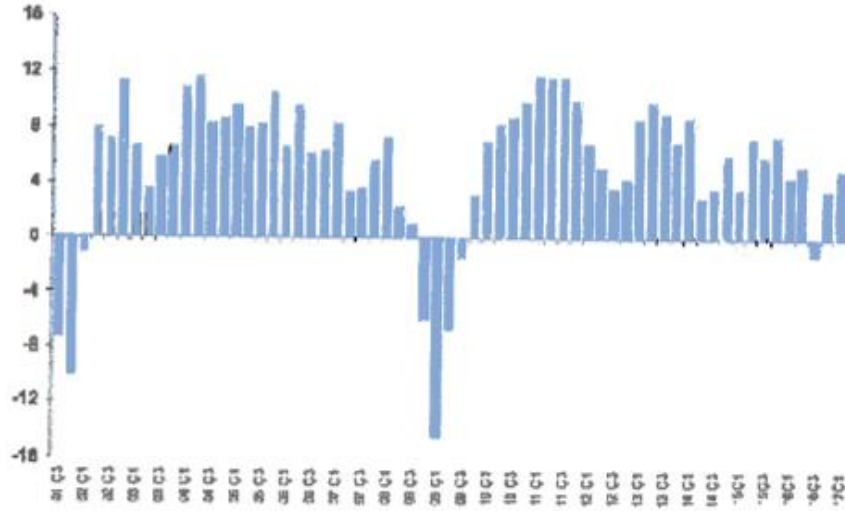
2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibarıyla faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibarıyla % 11,5'lar mertebelerine Ekim ayı itibarıyla % 13,5'larm üzerine kadar çıkmıştır.



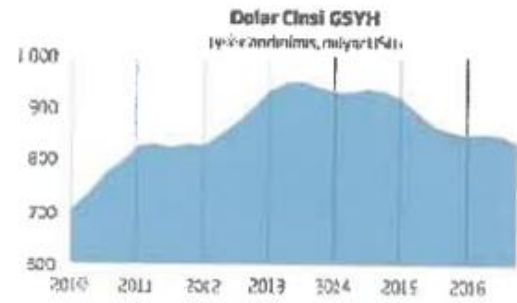
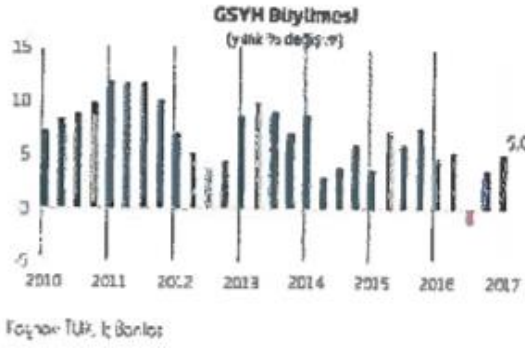
4.4.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,1 artmıştır.

Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)
(Zincirlenmiş Hacım Endeksi 2009=100, Yüzde Değişim)

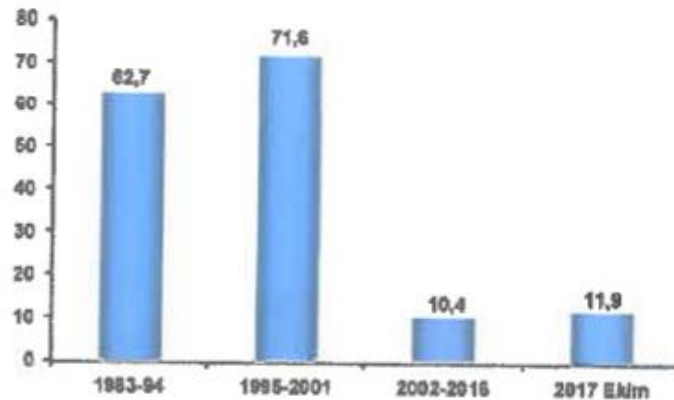


Kaynak: TÜİK



Ekim 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Ekim ayında ortalama enflasyon % 11,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

4.4.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeli bulmuştur. 2017 yılı II. çeyreğinde % 6,8 olmuştur.

İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

İnşaat Sektörü Büyüme Hızı %



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur.

Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılarak konut satış rakamı ise 1,341.453 adedi bulmuştur. Türkiye genelinde konut satışları 2017 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,14 oranında artarak 1.030.728 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 174.606 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 111.363 konut satışı ile Ankara, 61.261 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 99 konut ile Hakkari, 123 konut ile Ardahan ve 370 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

2017 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları

	2017 (%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

Kaynak: TÜİK

Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi

başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL'den 114 bin TL'ye ulaşmıştır. Kullandırılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur.

2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL'lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

SATIŞ TURLERİ	2015 yılı Satış Rakamları	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Ocak - Eylül	2017 Ocak - Eylül
Toplam Satışlar	1.289.320	1.341.453	935.811	1.030.728
İpotekli Satışlar	434.388	449.508	303.381	363.227
Diğer Satışlar	854.932	891.945	632.430	667.501

2017 yılı ilk on ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 34.071 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.846 adet daha fazla gerçekleşmiştir.

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,61	1,18	12,99
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,04	0,97	12,69
Temmuz 17	242,66	0,67	11,61
Ağustos 17	244,54	0,77	11,31

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,14 ve 0,09 oranında azalış ve 1,33 oranında artış görülmüştür.

Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,88, 7,72 ve 16,12 oranlarında artış göstermiştir.

4.4.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması, o Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması, o Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması, o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması, Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması, o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler, o Konut kredisi faiz oranlarında ana para öde oranının % 20'ye indirilmesi, o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

4.4.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

4.5 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Rapora konu taşınmazın değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.

4.6 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Eskişehir OSB Kompleksi içinde, konu taşınmazın satış- kira değerini tahmin etmeye yönelik emsal teşkil edebilecek diğer taşınmazlar hakkında yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ	AÇIKLAMA	KAPALI ALAN(M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 77	OSB' DE 20.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 10.000 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	1000 M2	60.000 TL	6 TL/M2
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 78	OSB' DE 56.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 27.000 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	27000 M2	175.000 TL	6,48 TL/M2
ERA CREATIVE Erden KUŞ 0 (535) 293 36 22	OSB' DE 20.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 10.000 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	10000 M2	53.000 TL	5,3 TL/M3
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 80	OSB' DE 16.500 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 8.700 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	8.700 M2	55.000 TL	6,32 TL/M2
ERA CREATIVE Erden KUŞ 0 (535) 293 36 22	OSB' DE 8.924 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 2.600 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	2.600 M2	20.000 TL	7.692 TL/M2
BAŞKENT GAYRİMENKUL 0 (532) 676 09 36	OSB' DE 20.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 700 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	700 M2	5.000 TL	7,14 TL/M2
BAŞKENT GAYRİMENKUL 0 (532) 676 09 37	OSB' DE 5.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 3.500 M2 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	3500 M2	20.000 TL	5,71 TL/M2
BAŞKENT GAYRİMENKUL EMLAK 0 (532) 676 09 37	OSB' DE 15.500 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 8.500 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	8500 M2	46.500 TL	5.47 TL/M2
CADDE EMLAK 0 (505) 400 72 36	OSB' DE 6500 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 5000 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	5000 M2	35.000 TL	7 TL/M3
Mahmut OKURCU 0 (554) 316 36 96	OSB' DE 21800 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 11.750 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	11750 M2	100.000 TL	8,51 TL/M4
DEMİROĞLU EMLAK 0 (546) 958 44 76	OSB' DE ARSA ÜZERİNE KURULU 1000 M2 KAPALI ALAN KİRALIK FABRİKA	1000 M2	8.500 TL	8,51 TL/M5

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Kiralık Fabrikaların m² kiralık bedellerinin 5,5,-TL ile 8,5,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu fabrikanın, emsallerden farklı konfor ve teknik donanımı, konumları ve kapalı alanları göz önünde bulundurularak m² kiralık bedellerinin yola cepheli için **8,5 TL**, sokak içleri için **5,5,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ	AÇIKLAMA	KAPALI ALAN (M2)	SATILIK DEĞERİ	BİRİM DEĞERİ (TL/M2)
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 73	OSB' DE 10.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 4.500 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	4.500	6.250.000 TL	1.389
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 74	OSB' DE 29.000 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 8.000 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	17.000	19.500.000 TL	1.147
ERA CREATIVE Erden KUŞ 0 (535) 293 36 22	OSB' DE 9.330 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 4545 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	4.545	6.250.000 TL	1.375
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 76	OSB' DE 8.200 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 4.600 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	4.600	5.200.000 TL	1.130
ERA CREATIVE Erden KUŞ 0 (535) 293 36 22	OSB' DE 12.345 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 6.597 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	6.597	8.500.000 TL	1.288
ESENTÜRK GAYRİMENKUL 0 (542) 646 79 77	OSB' DE 23.500 M2 ARSA ÜZERİNE KURULU 8.000 M2 KAPALI ALANA SAHİP SATILIK FABRİKA	8.000	10.000.000 TL	1.250

Yukarıdaki emsallerin irdelenmesi sonucu;

✓ **Satılık Fabrikaların m² satılık bedellerinin 1.100,-TL ile 1.400,-TL**

Olduğu tespit edilmiş olup, bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu; fabrika kullanım fonksiyonlu bağımsız bölümlerin yapısal özellikleri, konumları ve kapalı alanları göz önünde bulundurularak m² satılık bedellerinin yola cepheli için **1.400,-TL**, sokak içleri için **1.100,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

4.7 DEĞERLEMEDE KULANILAN VARSAYIMLAR

Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi içinde alınan kiralık emsaller ve satılık emsaller dikkate alınmıştır. Gelir Kapitalizasyon'un da satılık değerlerin kira gelirlerine indirgenmesinde kapitalizasyon oranı %7,14 (14 yıl) olarak kabul edilmiştir. Satılık emsallerin aritmetik ortalaması alınmıştır.

4.8 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesleri aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

A. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Rapor konusu parsellerin rayiç değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemde, OSB'den ve değerlemeye konu parsellerin yakın çevresinde yer alan benzeri boş dairelerin, pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış ve kiralanmış benzer (fabrika bazında) gayrimenkullerin satış-kira değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için bölgedeki aktif emlakçılar ile görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

B. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi:

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesinde konu taşınmazlara ait ileriki yıllardaki gelir (kira) ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılmaktadır.

C. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

4.9 DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ANALİZLERİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI :

Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi içinde alınan kiralık emsallerin arsa ve kapalı alan cinsinden karşılaştırmaları yapılmıştır. Ana yola cepheli yerlerin 8,5, -TL olduğu görülmüştür.

$$3.680 \text{ m}^2 \times 8,5 \text{ TL/m}^2 \text{ aylık} = 31.280,- \text{ TL aylık kira değeri olarak belirlenmiştir.}$$

GELİR KAPİTALİZYON YÖNTEMİ :

$$3.680 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ TL/m}^2 = 5.152.000,- \text{ TL satış değeri olarak belirlenmiştir.}$$

$$5.152.000 \text{ -TL} / 14 \text{ yıl} = 368.000 \text{ -TL YILLIK NET GELİRİ}$$

368.000 -TL YILLIK NET GELİRİ / 12 AY = 30.666 AYLIK NET GELİRİ olarak hesaplanmış olup, OSB içerisinde kalan fabrikaların kendini amorti etmesi yaklaşık 14 yıl olduğundan % 7,14 kapitalizasyon oranı ile Satış değerinden, fabrika'nın kiralık değerine ulaşılmıştır.

Fabrikanın AYLIK NET KİRA GELİRİ 31.280 -TL/AY olarak belirlenmiştir.

4.10 DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

4.10.1 OLUMLU ETKENLER :

- OSB içinde olması
- Tamamlanmış altyapı,

4.10.2 OLUMSUZ ETKENLER :

- Toplu ulaşımın OSB' nin girişine kadar gelmesi.
- Rapora konu taşınmazın olduğu bölgede yapılaşmanın az olması.

4.10.3 OLAĞAN DIŞI ÖZELLİKLER :

- Rapora konu taşınmazla ilgili dikkate alınmayan olağan dışı bir özellik yoktur.

4.10.4 DİKKATE ALINMAYAN ÖZELLİKLER :

- Rapora konu taşınmazla ilgili dikkate alınmayan bir özellik yoktur.

4.10.5 YASAL YÜKÜMLÜLÜKLERE AİT GÖRÜŞLER :

- Rapora konu taşınmazla ilgili olarak, yasal hükümlülükler aykırı bir konuya rastlanmamıştır.

4.10.6 RAPOR AMACI DIŞINDA DEĞERE İLİŞKİN DİĞER REFERANSLAR:

- Raporun amacı doğrultusunda yapılan çalışmalara ilave olarak varılan sonuçlarla karşılaştırmak üzere başkaca bir değerlendirme yapılmasına gerek görülmemiştir.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 HUKUKİ KAYITLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Odunpazarı Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede, mahkemeye intikal etmiş bir konu ile ilgili herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Bununla birlikte, müşteriden alınan sözlü beyanda parseller ile ilgili hukuki bir sorun olmadığı ifade edilmiştir.

5.2 PİYASA KOŞULLARI KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME

Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi içinde kaldığından dolayı piyasa koşulları OSB yönetimi tarafından belirlenmektedir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN GÖRÜŞÜ

Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi içinde kalması ve piyasa koşullarında yönetimin etkili olması nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın nihai kira değerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ve Gelir kapitalizasyon yöntemi kullanılarak satış değerinden kira değerine varılmış olup, her iki değerinde aynı olduğu görülmüştür. OSB'de fiyatların durağan olduğu birçok yerin kiralık olduğu göz önünde bulundurularak değer hesaplanmıştır.

6.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yerinde yapılan inceleme neticesinde, çevre koşulları, genel ekonomik koşullar, taşınmazların imar durumu, konum ve şerefiyeleri ile satılabilme kabiliyeti dikkate alınarak işbu değerlendirme raporuna konu taşınmazın;

$3.680 \text{ m}^2 \times 8,5 \text{ TL/m}^2 \text{ aylık} = 31.280,- \text{ TL}$ aylık kira değeri olarak belirlenmiştir.

Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin kira değeri olup KDV, diğer vergileri hariçtir.

5.848,- USD (Değerleme tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru 5,3491 TL/USD)

5.131,- EURO (Değerleme tarihi itibarıyla T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru 6,0965TL/EURO)

KDV dahil 36.910,4 TL (KDV oranı % 18 alınmıştır.) aylık kira değeri olarak belirlenmiştir.

Tapu sicilindeki rehinler değerlemede dikkate alınmamıştır.

Bu takdir, taşınmaz ile ilgili hukuki sorun bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

İşbu rapor 2 asıl nüsha şeklinde düzenlenmiş olup kopyalarının veya aslının 3. Kişilere verilmesinden doğacak sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunarım.

Saygılarımla,

Değerleme Tarihi : 19.12.2018

Raporlama Tarihi : 25.12.2018

Saygılarımızla,

**1A GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

RAPOR EKLERİ

- Taşınmazlara ait fotoğraflar
- imar durumu
- Tapu örneği
- Tapu takyidatı
- Değerleme uzmanlarının değerlendirme lisansı örneği
- Taşınmaza ait son üç yıldaki değerlendirme raporu bilgileri

Değerleme Uzmanı
Tuğba DOĞAN
(SPK LİS.NO 406067)

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nuri A. İŞİNBARK
(SPK LİS. NO 401474)

RAPOR EKLERİ

TAŞINMAZLARA AİT FOTOĞRAFLAR









İMAR DURUMU

Sıra		ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI		Ticim tarihi	
Mahallesi		ORGANİZE SANAYİ		06/11/2012	
Caddesi/Sokakı		29. CADDE		Adı/Sokak	
PARTE		02A24C4C		ADRES	
ADA		222		029. 29. CADDE ESKİŞEHİR	
PARSEL		8		Kat Adı	
İmar Pafı No		02A24C4C		Kat Alan Yeri	
Yüzölçümü (m ²)		4.900 m ²		Saklanan Koku	
T.A.K.S.		0.50		Bina Yıkılabilirliği	
				Bina Derinliği	
				Çapı	

Ön bina mesafesi	14.00
Kompo mesafesi	8.00
Arka bina mesafesi	12.00

KOORDİNATLAR		
Nokta No	Y	X
1	558.471.02	4.402.612.22
2	558.570.15	4.402.670.51
3	558.600.56	4.402.616.79
4	558.591.43	4.402.560.50

Ölçü : 1500

İmar Formülü

Tarafından Tarafından ve Kuvveti

Not: 1. İmar Durumu ve İmar Planı, güncel İmar Planı ve mevzuatı uygun olarak bir anı için yapılmıştır.

2. İmar Formülü ile ilgili diğer mevzuatı uygun olarak bir anı için yapılmıştır.

3. İmar Planında ve mevzuatı bir değişiklik olursa bu bir anı için yapılmıştır.

4. Bu İmar Formülü ve İmar Planı, İmar Kanunu (1) bir anı için yapılmıştır. Üzerinde değişiklik ve değişiklik bulunan mevzuatı güncellenmiştir.

5. Diğer mevzuatı güncellenmiştir.

TAŞINMAZLARA AİT TAPU TAKYİDATI

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: NURİ İŞİNBAK		Tarih: 12/18/2018 3:26:36 PM	
MakbuzNo: 182518578041	DekontNo: 20181218-1785-F00276	BaşvuruNo: 57804	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	134/9
Taşınmaz ID:	82346539	Yüzölçüm(m2):	6898.56
İl/İlçe	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI PREFABRİK İDARİ BİNA BİR KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSA
Kurum Adı:	Odunpasarı TM		
Mahalle/Köy Adı:	YASSIHOYUK M		
Mevki:	ORTASEKİ		
Cilt/Sayfa No:	31/3081		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	H:KAMULAŞTIRMA HARİTASINDA TESBİT EDİLDİĞİ ÜZERE 75 M2 LİK SAHADA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 18.000 TL Sİ BEDELLE HUKMEN DAIMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:6394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314, (SN:6394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314,	Odunpasarı 1.Bölge(Kapatıl di) TM 10/07/2009 - 8657	Odunpasarı TM 02/09/2010 - 11921
Beyan	TEDAS TARAFINDAN FİLON YERİ OLARAK KULLANILAN KESİMLERİN UYGULAMA İMAR PLANININ TATBİKİ STRASINDA MUSTAMİL PARSEL OLARAK HAZİNE MÜLKİYETİNDE BIRAKILACAGINA DAİR ŞERH 17/05/2005 YEV:5581	-	Eskişehir 3.Bölge (Kapatıldı) TM 17/05/2005 - 5581	Odunpasarı TM 24/09/2013 - 24300
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ESKİŞEHİR 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 06/06/2011 tarih 2010/675ESAS-2011/294KARAR sayılı Mahkeme Müzekkeresi yasası ile)	-	Odunpasarı TM 14/06/2011 - 14241	Odunpasarı TM 20/06/2011 - 14888
Beyan	Diğer (Konusu: Bu taşınmaz ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ tarafından 5807 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri kanununda değişiklik yapılması hakkındaki kanunun 3.ve 4. maddeleri kapsamında satılmıştır.) Tarih: 09/10/2013 Sayı: 321323	(SN:1536081) ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7490005471,	Odunpasarı TM 21/10/2013 - 26148	-

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 250165413	(SN:7780689) SANICAR TURİZM SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ VKN:0790228088	-	1 / 1	6898.56	Odunpasarı TM Satış 21/10/2013 - 26148	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İç bu taşınmaz Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi adına organize sanayi bölgesi amacıyla kullanmak üzere 4562 sayılı kanunun 4.maddesine göre satılmıştır. Şöş konusu taşınmaz ,satış amacı dışında kullanılamaz	-	Odunpasarı TM 16/04/2012 - 8503	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:2234) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760042420,	6000000.00TL	Yıllık %75 Değişken	1/0	F.B.K.	Odunpasarı TM 22/06/2016 - 20289	Yok
(SN:2234) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760042420,	7000000.00TL	Yıllık %75 Değişken	2/0	F.B.K.	Odunpasarı TM 02/11/2018 - 35074	Var

DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSI ÖRNEĞİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.09.2010 No : 401474

GAYRİMENKUL 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"ı uyarınca

Nuri Abdurrahman IŞINBARK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

[Signature]
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406067

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

Tuğba DOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

[Signature]
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TAŞINMAZLARIN SON 3 YILDA GERÇEKLEŞMİŞ DEĞERLEME RAPOR BİLGİLERİ :

Rapor konusu taşınmazla ilgili 400-055-10-16-0134 rapor numaralı ekim 2016 yılında tarafımızca yapılan değerlemede

KİRA DEĞERİ:

25.760,- TL aylık kira değeri olarak Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin kira değeri olup, KDV ve diğer vergileri hariçtir. Değeri verilmiştir.

Rapor konusu taşınmazla ilgili 400-055-12-17-0475 rapor numaralı ekim 2017 yılında tarafımızca yapılan değerlemede

KİRA DEĞERİ:

27.600,- TL aylık kira değeri olarak Takdir edilen kıymet, taşınmazın peşin kira değeri olup, KDV ve diğer vergileri hariçtir. Değeri verilmiştir.