

SERANİT GRANİT SERAMİKSAN. VE TİC. A.Ş.

**BİLECİK İLİ MERKEZ İLÇESİ
1 ADET FABRİKA VE 2 ADET TARLA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	30.10.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	31.10.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	8.11.2024
RAPOR TARİHİ	11.11.2024
RAPOR NO	SRS-2410244
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BİLECİK İLİ MERKEZ İLÇESİ 1 ADET FABRİKA VE 2 ADET TARLA
DEĞERLEME ADRESİ	Hürriyet 1. OSB Mahallesi, Ata Bulvarı, No: 16, Seranit Seramik Pelitözü Mahallesi, 326 Ada 2 ve 3 Parseller, Merkez/Bilecik
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL- Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Ruhsat - İskan ve Mimari Projeler
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durumu (kopya)
- Ek 5** - Tapu Sureti
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * 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 mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların 30.09.2024 tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

SERANİT GRANİT SERAMİK SAN. VE TİC. A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Likör Yanı Sokak, Akabe Ticaret Merkezi No: 1 Kat: 4, Şişli /İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların 30.09.2024 değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRS-2410244 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafımızdan SPK mevzuatı kapsamında rapor hazırlanmamış olup UDES kapsamında pazar değeri tespit raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SRS-2402005	SRS-2405030	SRS-2407083
Rapor Tarihi	30.04.2024	10.05.2024	23.07.2024
Rapor Konusu	1 ADET FABRİKA VE 2 ADET TARLA	1 ADET FABRİKA VE 2 ADET TARLA	1 ADET FABRİKA VE 2 ADET TARLA
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş.Seda Y.KARAGÖZ- Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş.Seda Y.KARAGÖZ- Eren KURT	Gizem GEREGÜL EVLEK- Ş.Seda Y.KARAGÖZ- Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	741.190.000	808.688.000	927.423.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

708 ADA 20 PARSEL	
İli	: BİLECİK
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: HÜRRİYET
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: KAVALCIYERİ
Pafta No	:
Ada No	: 708
Parsel No	: 20
Alanı	: 102.496,76
Vasfı	: ÇELİK İŞLETME BİNASI,3 ADET DEPO,2 ADET FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI,5 KATLI İDARİ BİNASI,DEKOR BİNASI,SOSYAL TESİSLER VE ARSASI
Sınırı	: Planındadır
Sahibi	: SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 2336
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4521
Tapu Tarihi	: 20.10.2005

326 ADA 2 PARSEL

İli : BİLECİK
İlçesi : MERKEZ
Bucağı :
Mahallesi : PELİTÖZÜ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEREYERİ
Pafta No :
Ada No : 326
Parsel No : 2
Alanı : 6.806,82
Vasfı : TARLA
Sınırı : Planındadır
Sahibi : SERANİT SERAMİK SANAYİ A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : 6483
Cilt No : 9
Sayfa No : 869
Tapu Tarihi : 7.09.2015

326 ADA 3 PARSEL

İli : BİLECİK
İlçesi : MERKEZ
Bucağı :
Mahallesi : PELİTÖZÜ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : DEREYERİ
Pafta No :
Ada No : 326
Parsel No : 3
Alanı : 8.619,97
Vasfı : TARLA
Sınırı : Planındadır
Sahibi : SERANİT SERAMİK SANAYİ A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : 6483
Cilt No : 9
Sayfa No : 877
Tapu Tarihi : 7.09.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 19.07.2024 tarih ile müşteri tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tasınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

326 ada 2 parsel:

Şerhler:

Kamu Haczi : Bilecik Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 17/12/2019 Tarih 19370 sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile. Borç :2.052.558.00 TL (Alacaklı : Bilecik Vergi Dairesi Müdürlüğü) (Tarih-Yevmiye: 17.12.2019-12921)

326 ada 3 parsel:

Şerhler:

Kamu Haczi : 034230 Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı nin 22/12/2023 tarih 26464 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 57761743.37 TL (Alacaklı : 034230 Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı) (Tarih-Yevmiye: 22.12.2023 - 29643)

708 ada 20 parsel:

Teferruat Bilgileri: 21/08/2005 tarih 2581 yevmiye nolu teferruat listesi sayfa dosyasındadır.

Beyanlar:

- Diğer (Konusu: Bilecik Kadastro Müdürlüğü'nün 18/11/2020 Tarih ve 3041208 Sy.Yz. ile bu parselin 285,52 m2.lik kısmı 1559 ada 1 nolu orman parseli sınırı içerisinde kalmaktadır.) Tarih-Yevmiye:15.01.2021-520
- Diğer (Konusu: Bu parselin 285,52 m2 lik kısmı 1559 ada 1 nolu Orman Parseli sınırı içerisinde kalmaktadır.) Tarih-Yevmiye:11.11.2020-13145
- 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-Yevmiye: 18/02/2009 - 764
(İlgili şerh OSB içerisinde yer alan taşınmazlara rutin olarak konulmakta olup, 3. kişilere devrinde OSB görüşü alınması gerekmektedir.)

İpotekler:

- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 1.derecede 04/11/2011 tarih 5938 yevmiye ile 13.000.000,00_USD bedelinde ipotek,
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 2.derecede 21/05/2012 tarih 2755 yevmiye ile 70.000.000,00_TL bedelinde ipotek,
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 3.derecede 13.12.2020 tarih 14378 yevmiye ile 85.000.000,00_TL bedelinde ipotek,
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 4.derecede 22.12.2022 tarih 24553 yevmiye ile 100.000.000,00_TL bedelinde ipotek bulunmaktadır.
- Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 5.derecede 18/04/2024 tarih 7371 yevmiye ile 1.100.000.000_TL bedelinde ipotek bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazların son 3 yıl içerisinde mülkiyet bilgisinde değişiklik olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Bilecik Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre 326 ada 2 ve 3 parseller; kısmen 17.05.2021 tarihli Bilecik Pelitözü İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planları kapsamında, kısmen de plan dışı alanda yer almaktadırlar. 18.Madde Uygulaması yapılmamış olup, henüz yapılaşma izinleri bulunmamaktadır. Belediyesinden edinilen şifahi bilgiye göre plana ilişkin itirazların çözümlenmesi sonrası 18.madde uygulaması yapılmaya başlanacaktır.

Edinilen şifahi bilgiye göre;

326 ada 2 parselin bir bölümü park alanında ve plan dışı alanda kalmakta olup 2133 m² alanlı bölümü Emsal:1.50, Yençok: 13,50 m. yapılaşma koşullarıyla ticaret+konut alanında yer almaktadır. Parselin mevcut alanı 6806,82 m², yapılan aritmetik hesaplamalara göre %45 Dop kesintisi sonrası kalan alan ~3744 m²'dir.

326 ada 3 parselin bir bölümü plan dışı alanda kalmakta olup 2703 m² alanlı bölümü Emsal:1.50, Yençok: 13,50 m. yapılaşma koşullarıyla ticaret+konut alanında yer almaktadır. Parselin mevcut alanı 8619,97 m², yapılan aritmetik hesaplamalara göre %45 Dop kesintisi sonrası kalan alan ~4741 m²'dir.

Bilecik 1. OSB Yönetimi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu 708 ada 20 parsel sayılı taşınmaz: 24.11.2017 tasdik tarihli Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından onaylanmış uygulama imar planı içerisinde KAKS:0.70 H: Serbest yapılaşma koşullarıyla "Sanayi" alanında yer almaktadır.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

326 ada 2 ve 3 parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Fabrika tesisinin yer aldığı 708 ada 20 parsel sayılı taşınmaza ait dosya Bilecik 1. OSB Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Dosyasında Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri görülmüştür. Taşınmaz üzerinde yer alan projeler OSB Teknik Binası'nda incelenmiştir. Çok sayıda klasörü bulunmakta olup projelerin bir bölümüne ulaşılamamış, alanlarda Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri dikkate alınmıştır. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir:

A, B, C, D Bloklar: 4320 m² alan için 26.05.1995 tarih ve 2088/29-25 sayılı yeni yapı ruhsatı, 15.12.2001 tarih ve R.OSB.011 sayılı yenileme ruhsatı ve 23.07.1998 tarih 2088 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Bu ruhsat 708 ada 19 parsel için verilmiştir.

İşletme Binaları G-E-F-H-J Bloklar Komp. + Hid + Arıtma Mekanik Atölye Jeneratör : 15.12.2001 tarih ve R.OSB.029 sayılı ilave yapı ruhsatı ve 31.12.2001 tarih R.OSB.017 Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgeler IV-A yapı grubunda 1 kat, 10.054,60 m² inşaat alanı ve 708 ada 19 parsel için düzenlenmiştir.

İşletme Binası İşyeri Deposu Sundurma Depo : 21.04.2005 tarih R.OSB.049 sayılı Yenileme Ruhsatı ve 16.12.2006 tarih R.OSB.051 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgeler III-A yapı grubunda 1 kat, 28205,02 m² inşaat alanı ve 708 ada 19 parsel için düzenlenmiştir.

İdari Ve Sosyal Tesis: Bila tarih R.OSB.044 sayılı Yenileme Ruhsatı ve 27.10.2003 tarih 44 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgeler IV-A yapı grubunda 4 kat, 1575,2 m² inşaat alanı ve 708 ada 19 parsel için düzenlenmiştir.

Mamul Madde Deposu: 25.08.2006 tarih R.OSB.055 sayılı yapı ruhsatı ve 18.04.2007 tarih R.OSB.052 Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgeler I-B yapı grubunda 1 kat, 6742 m² inşaat alanı ve 708 ada 20 parsel için düzenlenmiştir.

Dekor Binası Sundurma : 20.04.2007 tarih R.OSB.061 sayılı yapı ruhsatı ve 30.10.2007 tarih R.OSB.055 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Belgeler III-A yapı grubunda 1 kat, 900 m² inşaat alanı ve 708 ada 20 parsel için düzenlenmiştir.

İlave Bina : 06.12.2017 tarih R.053.133 sayılı Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut değildir. 329 m² inşaat alanı, II-C yapı grubu ve 708 da 20 parsel için düzenlenmiştir.

YAPI RUHSAT BELGELERİ									
BLOK ADI	Tarih	Sayı	Veriliş Nedeni	Kullanım Amacı	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A-B-C-D BLOKLAR	26.05.1995	2088/29-25	Yeni Yapı	Fabrika		1	1	III-A	
A-B-C-D BLOKLAR	15.12.2001	R.OSB.011	Yenileme	Fabrika		1	1	IV-A	4.320,00
İŞLETME BİNALARİ G-E-F-H-J BLOKLAR KOMP. + HİD + ARITMA MEKANİK ATÖLYE JENERATÖR	15.12.2001	R.OSB.019	İlave	Fabrika		1	1	IV-A	10.054,60
İŞLETME BİNASI İŞYERİ DEPOSU SUNDURMA DEPO	21.04.2005	R.OSB.049	Yenileme	Fabrika		1	1	III-A	28.205,02
İDARİ VE SOSYAL TESİS		R.OSB.044	Yenileme	İdari Bina		4	4	IV-A	1.575,20
MAMUL MADDE DEPOSU	25.08.2006	R.OSB.055	Yeni Yapı	Depo		1	1	I-B	6.742,00
DEKOR BİNASI SUNDURMA	20.04.2007	R.OSB.061	Yeni Yapı	Ek Bina		1	1	III-A	900,00
<u>İLAVE BİNA</u>	6.12.2017	R.OSB.133	Yenileme	Ek Bina		1	1	II-C	329,00
<u>TOPLAM</u>									52.125,82

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ									
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A-B-C-D BLOKLAR	23.07.1998	2088	Yapı Kullanma	Fabrika		1	1	III-A	4.320,00
İŞLETME BİNALARİ G-E-F-H-J BLOKLAR KOMP. + HİD + ARITMA MEKANİK ATÖLYE JENERATÖR	31.12.2001	R.OSB.017	Yapı Kullanma	Fabrika		1	1	IV-A	10.054,60
İŞLETME BİNASI İŞYERİ DEPOSU SUNDURMA DEPO	16.12.2006	R.OSB.051	Yapı Kullanma	Fabrika		1	1	IV-A	28.205,02
İDARİ VE SOSYAL TESİS	27.10.2003	44	Yapı Kullanma	İdari Bina		4	4	III-A	1.575,20
MAMUL MADDE DEPOSU	18.04.2007	R.OSB.052	Yapı Kullanma	Depo		1	1	IV-A	6.742,00
DEKOR BİNASI (SUNDURMA)	30.10.2007	R.OSB.055	Yapı Kullanma	Ek Bina		1	1	I-B	900,00
<u>İLAVE BİNA</u>	23.11.2018	R.OSB.133/119	Yapı Kullanma	Ek Bina		1	1	II-C	329,00
<u>TOPLAM</u>								III-A	52.125,82

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

326 ada 2 ve 3 parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. Fabrika tesisinin yer aldığı 708 ada 20 parsel sayılı taşınmazın yasal olarak alınması gerekli evrakların alınmış olduğu, yapı kullanma izin belgesi ve cins değişikliğinin tamamlandığı gözlemlenmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Mimari Yapı Denetim - Sinan Baba olarak görülmektedir.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlardan;

326 ada 2 parsel: Tarla vasıflıdır. 6806,82m² alanlıdır. Hafif eğimli bir topoğrafyaya ve yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahiptir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Yerli Dere Caddesi'ne ~52m cephesi bulunmaktadır.

326 ada 3 parsel: Tarla vasıflıdır. 8619,97m² alanlıdır. Hafif eğimli bir topoğrafyaya ve yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahiptir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Yerli Dere Caddesi'ne ~52m cephesi bulunmaktadır.

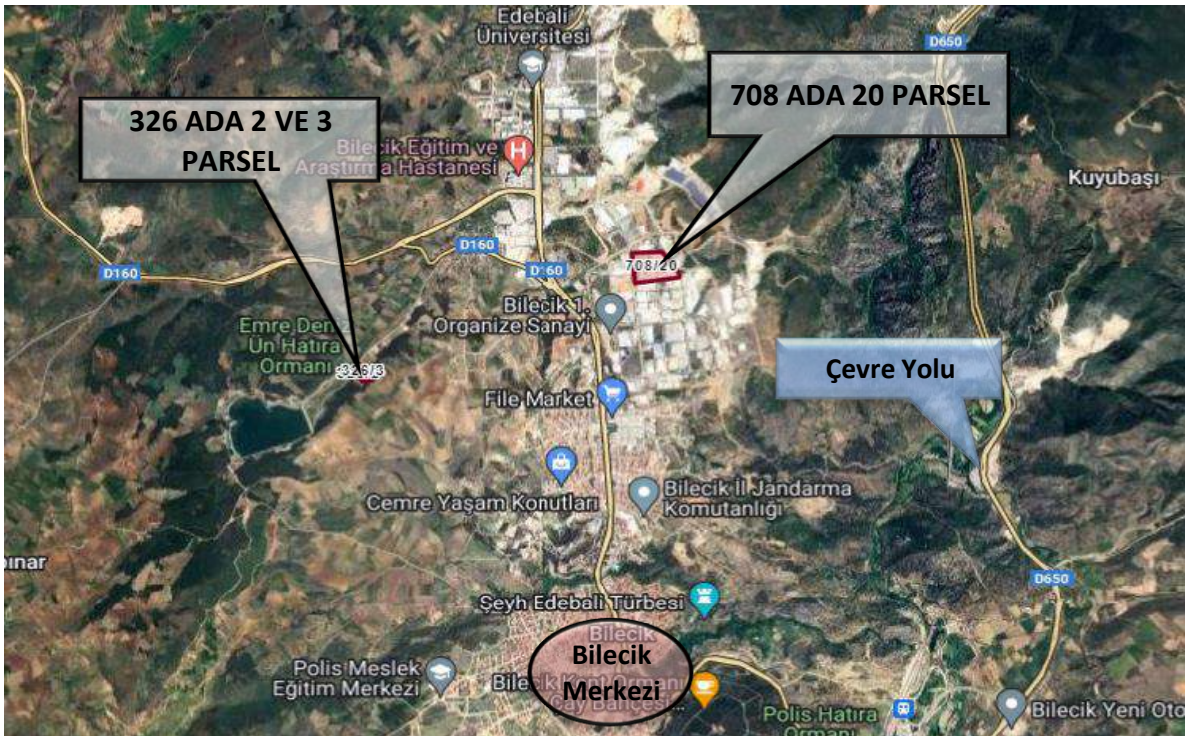
708 ada 20 parsel: Taşınmaz üzerinde "Çelik İşletme Binası, 3 Adet Depo, 2 Adet Fabrika Binası Müştemilatı, 5 Katlı İdari Binası, Dekor Binası, Sosyal Tesisler Ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmış ve Seranit Seramik olarak isimlendirilmiş fabrika tesisleri yer almaktadır. Arsa alanı yaklaşık 102.496,76 m²'dir. Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde kuzeyde yer almaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1100 m² alan saha betonudur.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

708 ada 20 parsel:

Şehir merkezi'ne yaklaşık 2-3 km mesafede, Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. OSB, Eskişehir İstanbul Yoluna cephelidir. Ağırlıklı olarak seramik fabrikalarının yer aldığı OSB içinde, farklı sektörlerle ilişkin tesisler de bulunmaktadır. Eski ve köklü bir sanayi bölgesidir. Doluluk ve faaliyet oranının yüksek olduğu gözlenmiştir. Ana arterlere yakın konumu nedeniyle ulaşımı oldukça rahattır.

326 ada 2 ve 3 parseller Pelitözü Tabiat Parkı'na yakın konumdadırlar. Yakın çevresinde ağırlıklı olarak boş araziler ve ormanlık alan yer almaktadır. İmar çalışmaları hala sürmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

326 ada 2 ve 3 parseller:

Şehir merkezi'ne yaklaşık 1-2 km mesafede Pelitözü Mahallesi'nde yer almaktadırlar. Ana arterlere yakın konumu nedeniyle ulaşımı oldukça rahattır.

708 ada 20 parselde konumlu taşınmaza ulaşım Atatürk Bulvarı (Eskişehir-İstanbul Yolu) üzerinden Gazi Bulvarı'ndan sonra Ata Bulvarı ile sağlanmaktadır. Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Ana arterlere yakın konumu nedeniyle ulaşımı oldukça rahattır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan;

326 ada 2 parsel: Tarla vasıflıdır. 6806,82m² alanlıdır. Hafif eğimli bir topoğrafyaya ve yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahiptir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Yerli Dere Caddesi'ne ~52m cephesi bulunmaktadır.

326 ada 3 parsel: Tarla vasıflıdır. 8619,97m² alanlıdır. Hafif eğimli bir topoğrafyaya ve yaklaşık dikdörtgen bir şekle sahiptir. Üzerinde yapı bulunmamaktadır. Yerli Dere Caddesi'ne ~52m cephesi bulunmaktadır.

708 ada 20 parsel: Taşınmaz üzerinde "Çelik İşletme Binası, 3 Adet Depo, 2 Adet Fabrika Binası Müştemilatı, 5 Katlı İdari İnası, Dekor Binası, Sosyal Tesisler Ve Arsası" olarak cins tashihi yapılmış ve Seranit Seramik olarak isimlendirilmiş fabrika tesisleri yer almaktadır. Arsa alanı yaklaşık 102.496,76m²'dir. Bilecik 1. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde kuzeyde yer almaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık 1100 m² alan saha betonudur.

Eski Üretim Binası:

Yapı ruhsatında A, B, C, D Bloklar olarak isimlendirilmiştir. Tesisin ilk üretim binasıdır. Tek katlı ve 4320m² alanlıdır. Betonarme olarak 3-A yapı grubunda inşa edilmiş olup dış cephe ve çatı kaplaması sandviç paneldir. Fırın holleri, polisaj hattı, hazırlama ve sprey drierleri yer almaktadır. Tavan yüksekliği ortalama 7m'dir. Üretime hazır olmakla birlikte, piyasanın ürün tercihleri nedeniyle bir süredir bu bölümde üretim yapılmadığı bilgisi edinilmiştir.

İşletme Binaları ve Ek Binalar

Vaziyet planında G, E, F, H, J Bloklar, yapı ruhsatında ise İşletme Binaları G-E-F-H-J Bloklar Komp. + Hid + Arıtma Mekanik Atölye Jeneratör olarak isimlendirilmiştir ve IV-A yapı grubunda 10.054,60 m² alanlıdır. Ambar, mekanik atölye, polisaj hattı kompresör bölümlerinden oluşmaktadır. Bölümlere göre tavan yüksekliği farklılık göstermektedir. İşletme binalarında 10 ila 15m, atölye binalarında yaklaşık 5 ila 8m'dir.

Yeni İşletme Binası ve Depo Binaları

Fabrikanın 2005 yılında inşa edilen üretim tesisidir. Yapı ruhsatına göre 3-A yapı grubunda inşa edilmiş olup işletme binası 21.097m², işyeri deposu; 4482m², sundurma depo; 2.626m² olmak üzere toplam 28.205,02 m² kullanım alanlıdır. Ana bina kot farkından yararlanarak 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Alt kat depo olarak kullanılmak olup, tesisin hazırlama, şekillendirme, püskürtme bölümlerinin yer aldığı üretim binası bu katın üstünde yer almaktadır. Tesiste yer alan makinelerin ağırlığı nedeniyle taşıyıcı sistem oldukça güçlendirilmiş, kat arasına ise mikserleri yerleştirilmiştir. Tavan yüksekliği depo bölümünde yaklaşık 26m, hazırlama bölümünde ise 21m'dir. Bu bölüm içerisinde ayrıca ar-ge departmanı yer almaktadır. Dış cephe ve yan cephe kaplaması sandviç paneldir.

Mamül Madde Deposu:

Çelik konstrüksiyon olarak tek katlı inşa edilmiş olup 6742 m² inşaat alanlıdır. Parselin doğusunda yer almaktadır. Dış cephe ve yan cephe kaplaması sandviç paneldir. Kat yüksekliği yaklaşık 8m. dir.

Dekor Binası

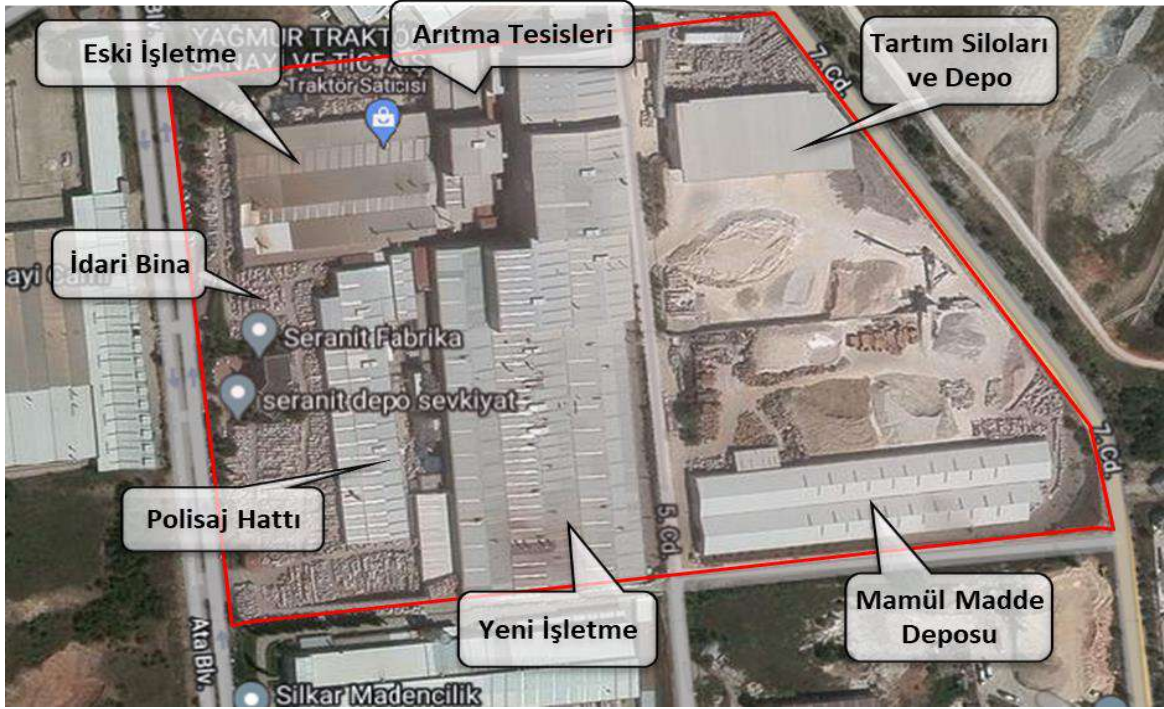
Tek katlı 900 m² alanlıdır. 1B yapı gurunda ve 900 m² kapalı alana sahiptir. Tavan yüksekliği 8 ila 10m'dir. Çatı ve yan cephe kaplaması sandviç panel kaplıdır.

İlave Bina

Yeni işletme binasına ek olarak inşa edilmiştir. 5.pres bölümü olarak kullanılmaktadır. Yapı ruhsatına ve yerinde yapılan incelemesine göre 329 m² alanlı, tek katlı ve 2C yapı grubundadır.

İdari Bina

Yapı ruhsatına göre 4 katlı, 4A yapı gurunda toplam 1575,20 m² alanlıdır. Bina dış cephesi cephe boyalı, zeminler granit ve seramik, duvarlar saten boyalıdır. Zemin katta; personel giyinme odaları, yemekhane, mutfak, depo, ve bina girişleri, 1.katta teşhir salonu, 2.katta; yönetici ofisi, toplantı-eğitim salonu, mutfak ve wc'ler, 3.katta; 4 adet yönetim ofisi- toplantı odası ve wc'ler yer almaktadır. Binada asansör bulunmaktadır.



Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	3A
Kullanım Amacı	:	Fabrika Üretim Tesisi - Boş parsel
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Klima
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Sandviç Panel
Dış Cephe	:	Dış Cephe Boyası
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz genel itibarı ile bakımlı durumdadır. İdari binada zeminler, seramik ve laminat parke; duvarlar saten ve plastik boyalıdır. Depo binalarında zeminler epoksi kaplı, çatı ve yan cepheler sandviç paneldir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

708 ada 20 parsel üzerinde iskan belgesini almış ve cins değişikliği tamamlanmıştır. Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husu olmadığı kanaatine varılmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Bilecik İli

Bilecik, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda;Marmara,Karadeniz,İç Anadolu ve Ege bölgelerinin kesişim noktası üzerinde yer alan küçük bir Anadolu şehridir.İl dogusunda Bolu ve Eskişehir,güneyinde Kütahya,batısında Bursa ve kuzeyinde Sakarya illeri ile komşu durumundadır.İlin yüzölçümü 4.321 km'dir. Bilecik'te merkez ilçeyle birlikte 8 ilçe,7 belde ve 243 köy bulunmaktadır. 2023 TÜİK verilerine göre Bilecik İli nüfusu 228.058 kişidir.

Bilecik antik çağlardan günümüze kadar tarihin her döneminden izler taşıyan eski bir yerleşim yeridir.Şehirdeki ilk yerleşim MÖ 3000 yılına kadar gitmektedir.İlkçağlarda Frig,Lidya ve Pers hakimiyeti altında olan yöre,Bithynia Krallığı'nın Roma İmparatorluğu'na katılması üzerine Romalıların idaresi altına girmiştir.Şehir,Selçuklu ve Osmanlı devletleri tarafından fethedilene kadar Bizans hakimiyetinde kalmıştır.

Bilecik,Osmanlı İmparatorluğu'nun doğduğu topraklar olma özelliği taşıdığından,büyük öneme sahiptir.Osmanlı tarih boyunca da gerek ipekçilik,dokumacılık,tarım ve madencilik gibi ekonomik yönleriylr,gerekse Bursa-Eskişehir güzergahındaki konaklama merkezi niteliğiyle önemli yerleşimlerden biri olmuştur.1800'lü yıllarda,sahip olduğu 200'ü aşkın cami ve mescit,8 medrese,13 kilise,200 kadar okul,rüştiye mektebi ve çeşitli imalathanelerle Anadolu'nun orta ölçekli kentlerinden biri konumuna gelmiştir.

Coğrafi yapısına bakıldığında, denizden yüksekliği 500 m olan Bilecik'in; Gölpazarı, Osmaneli ve Söğüt ilçelerinin Sakarya Irmağı kıyı şeridinde bulunan, mikroklima iklim bölgeleri dikkat çekmektedir. İlin yıllık yağış miktarı 450 kg/m2 dolayındadır. Yağış en çok ocak ve mayıs aylarında düşmektedir. Bu iklim özelliklerine bağlı olarak Bilecik'te tarım ve hayvancılık önemli bir yere sahip olmuştur.

İlin ekonomisinde tarım ve hayvancılığın yanı sıra madencilik, ormancılık, mermer, seramik ve tahta işlemeciliği de önemli bir paya sahiptir. Bilecik'te bulunan zengin mermer ocakları, şehrin ekonomisine büyük katkı sağlamaktadır. Özellikle Bilecik'in merkezindeki ve Bozüyük ilçesindeki sanayi tesisleri, ilin ekonomik gelişmesinde büyük öneme sahiptir. Madencilik açısından zengin kaynaklara sahip olan Bilecik'in, seramik ve cam kullanılan kil, kaolin ve feldispat rezervleri çok zengindir. Bilecik ayrıca, "Bilecik taşı"denilen mermeriyle (kireç taşları) de meşhurdur.

Şehrin yüzölçümünün %47'si ormanlarla kaplıdır. Kentte Pelitözü Göleti, Küçükt Göleti, Bozcaarmut Göleti ve Türbin gibi halkın rağbet ettiği mesire yerleri bulunmaktadır. Yanı başında İstanbul-Antalya çift yönlü yolu, şehrin diğer illere ulaşımını kolaylaştırmıştır. Çalışmaları devam eden Ankara-İstanbul yüksek hızlı tren projesi ve yapılmakta olan Yenişehir-Bilecik yolu bulunmaktadır.



Harita 1 Bilecik İlinin Konumu

4.1.2 - Merkez İlçesi

Şehir merkezinde yer alan ilçedir. Türkiye'nin Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde kalmaktadır. 2023 TÜİK verilerine göre Merkez ilçesi nüfusu 82.416 kişidir.

İl ve İlçe Province and district	Nüfus ⁽¹⁾ Population ⁽¹⁾			Yıllık nüfus artış hızı ⁽²⁾ Annual growth rate of population ⁽²⁾ (%)
	Toplam Total	İl ve İlçe merkezleri Province and district centers	Belde ve köyler Town and villages	
Gömeç	17 556	17 556	-	39,3
Gönen	75 572	75 572	-	9,3
Havran	28 287	28 287	-	8,1
İvrindi	31 626	31 626	-	3,6
Karesi	188 840	188 840	-	7,9
Kepsut	21 004	21 004	-	-1,0
Manyas	18 190	18 190	-	6,8
Marmara	11 454	11 454	-	77,4
Savaştepe	16 787	16 787	-	1,3
Sındırgı	32 870	32 870	-	14,4
Susurluk	38 025	38 025	-	7,9
Bilecik	228 058	188 528	39 530	-2,7
Merkez	82 416	70 582	11 834	-21,9
Bozüyük	79 853	72 900	6 953	4,0
Gölpazarı	9 831	6 225	3 606	40,2
İnhisar	2 377	1 049	1 328	124,4
Osmaneli	21 875	16 482	5 393	0,0
Pazaryeri	9 967	6 020	3 947	-1,5



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

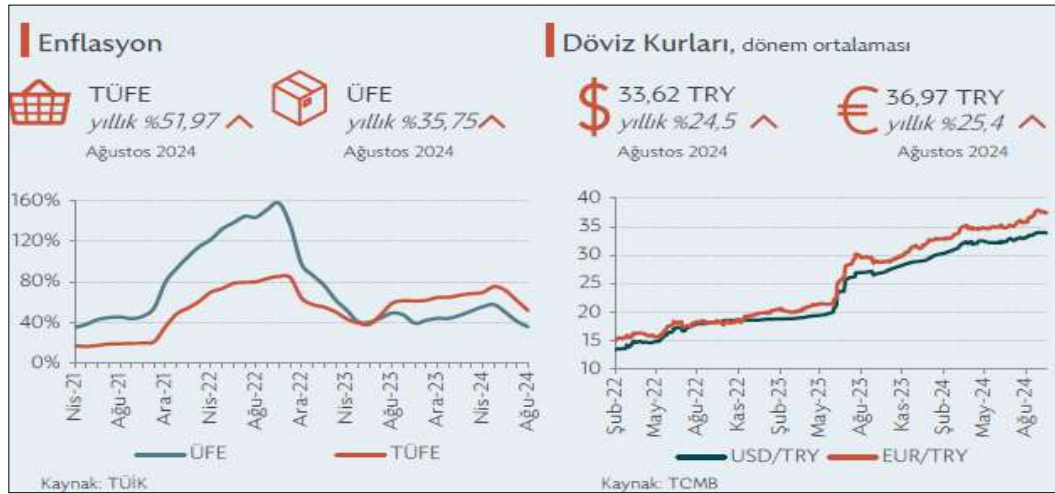
Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

• Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.

• 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüyle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.

• Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

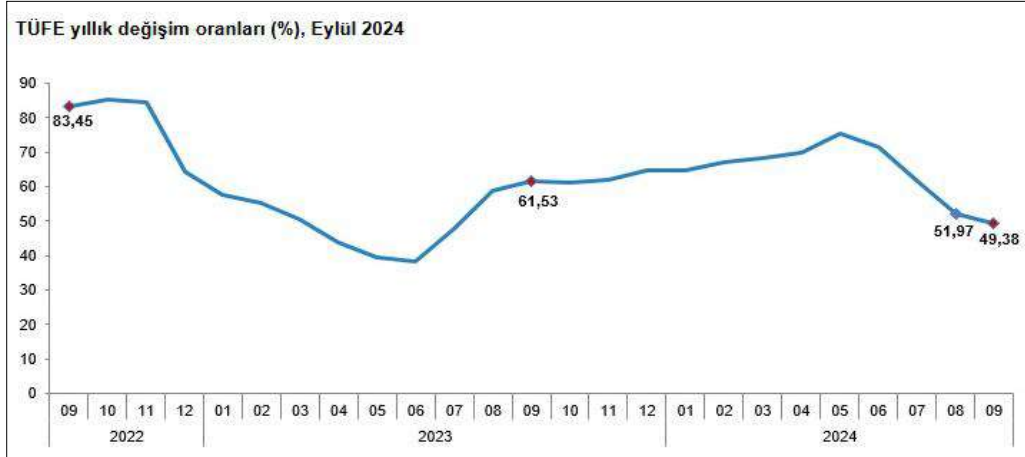
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörülerini ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlamaya davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açıktaki iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleştirmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüzi bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

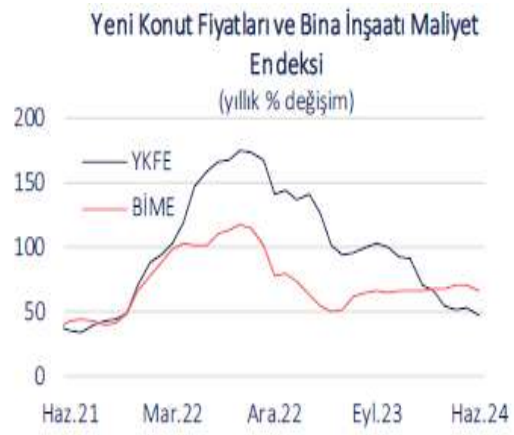
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; OSB Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

708 ada 20 parsel sayılı taşınmaz için;

- * Tesis faal durumdadır.
- * Cins tashihlidir ve yapıların iskan belgesi mevcuttur.
- * OSB içerisinde yer almaktadır.
- * Taşınmazların ulaşimleri kolaydır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 326 ada 2 ve 3 parsellersayıllı taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planları yapılmış, ancak 18.madde uygulaması yapılmamıştır.
- * 326 ada 2 ve 3 parsellersayıllı taşınmazların yer aldığı bölgede arsa değerlerinin spekülâtif olarak çok yükseldiği, ancak istenen değerlerle satış görmediği görülmüştür. Değerlemede bu durum dikkate alınmıştır.
- * 708 ada 20 parsel sayılı taşınmaz nitelikleri itibariyle belli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Taşınmazın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

EMSAL BİLGİLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Tuder Gayrimenkul

TEL ; 0 542 667 57 00

ALINAN BİLGİ

Yerleşim alanının bir miktar dışında Kaks:0.80 H:6.50 m. olan villa imarlı konut arsası satılık durumdadır. 2.348 m² yüzölçümlü brüt parsel 1.950.000 TL bedelle satılıktır. 326 ada 2-3 parsellere göre lejant ve emsal hakkı açısından daha dezavantajlıdır. Halihazırda imara açık değildir.

SATILIK 2348 .-M² 1.950.000 .-TL 830 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 675 04 37

ALINAN BİLGİ

1.OSB içerisinde taşınmaza yakın konumlu 810 ada 9 ve 11 parseller 40.000.000 TL bedel ile satılıktır. E:0,70, sanayi imarlı, toplam 12.922 m² alana sahiptir.

SATILIK 12.922 .-M² 40.000.000 .-TL 3.095 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Avrupa Emlak

TEL ; 0 532 714 19 01

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

OSB alanının üst tarafında konut sahasında kalan 8.884 m² yüzölçümlü parsel satılık durumdadır. Brüt parsel olup imar uygulaması görecektir. 9.000.000 TL bedelle satılıktır. 290/9 parsel numaralı taşınmazdır.

SATILIK 8.884 .-M² 9.000.000 .-TL 1.013 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 062 13 15

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bahçelievler Mahallesi'nde 2.866 m² yüzölçümlü Konut Alanında yer alan brüt parsel 3.000.000 TL bedelle satılıktır. İmar uygulaması görecekte parsel niteliğindedir.

SATILIK 2866 .-M² 3.000.000 .-TL 1.047 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Melih Karaçam Gayrimenkul

TEL ; 0 552 001 52 67

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

326 ada 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlara yakın konumda, 216 ada 4 parsel sayılı, imar uygulamasının yapılması halinde ticaret + konut imarlı 161 m² yüzölçümlü arsa 350.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazların yapılaşma koşulları daha iyidir.

SATILIK 161 .-M² 350.000 .-TL 2.174 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Sahibinden

TEL ; 0 532 588 07 36

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bilecik İli Osmaneli İlçesi OSB içerisinde yer alan 25000 m² yüzölçümlü Kaks:0.70 H : Serbest Sanayi alanında kalan parsel 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Yeni parselasyon çalışması yapıldığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK 25000 .-M² 45.000.000 .-TL 1.800 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Çözüm Emlak (Bozüyük)

TEL ; 0 539 879 86 68

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bozüyük OSB yerleşimi içerisinde Kaks:0.70 olan Sanayi imarlı parsel satılık durumdadır. 7.108 m² yüzölçümlü parsel 30.500.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 7108 .-M² 30.500.000 .-TL 4.291 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker

TEL ; 0 543 221 71 81

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bozüyük OSB yerleşimi içerisinde sanayi imarlı 8.219 m² yüzölçümlü parsel 28.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 8219 .-M² 28.000.000 .-TL 3.407 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Aydın Gayrimenkul

TEL ; 0 538 685 62 95

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Şehir merkezi içerisinde H:3 kat yapılaşma koşulu ile Konut Alanında yer alan parcel İsmetpaşa Mahallesi'nde yer almaktadır. 376 m² yüzölçümlü parcel 2.050.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 376 .-M² 2.050.000 .-TL 5.452 .-TL/M²

- Beyan Eden Kişi, Kurum

Remax Joker

TEL ; 0 532 371 46 69

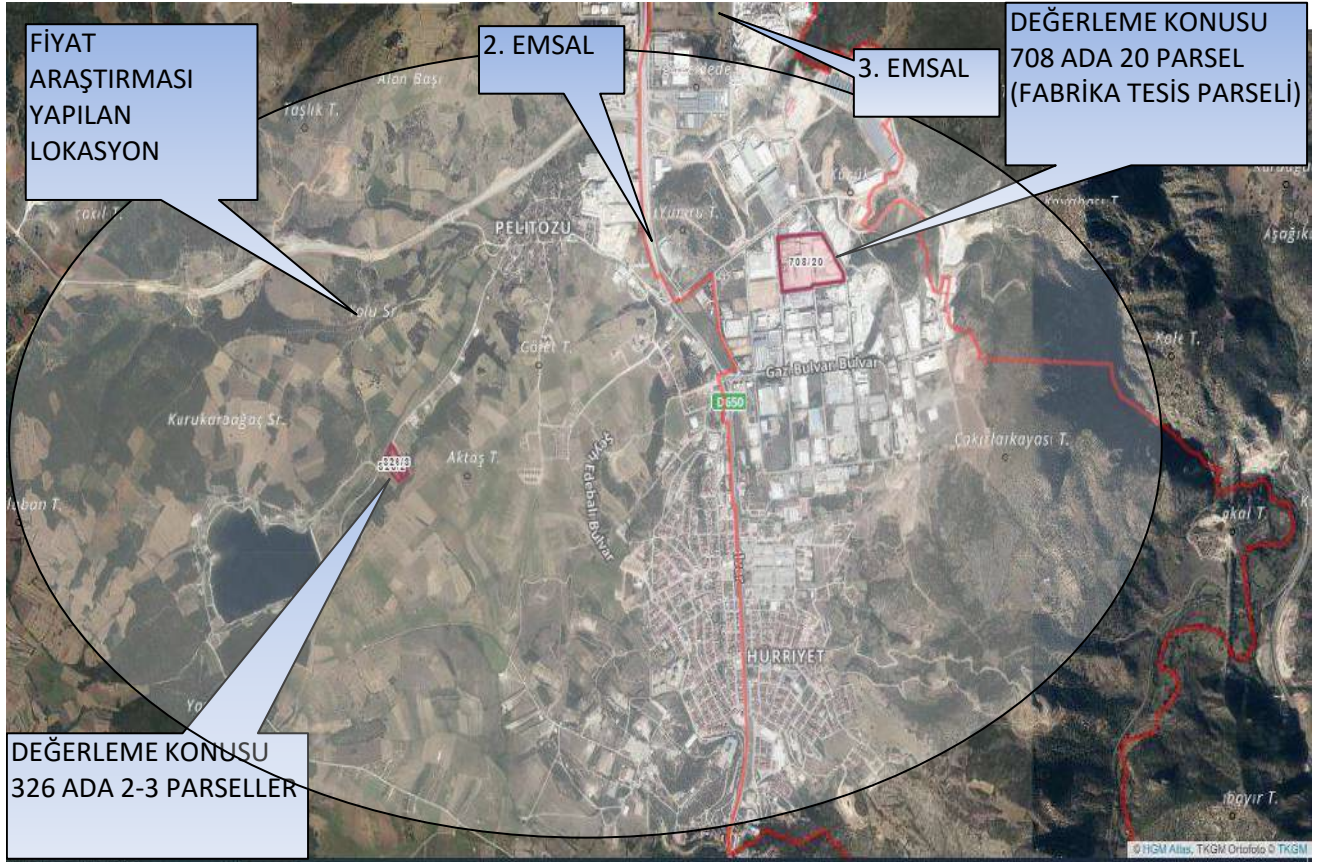
ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Bilecik 1. OSB yerleşimi içerisinde 40000 m² yüzölçümlü parcel üzerinde kurulu 3.304 m² kapalı alana sahip giriş yüksekliği 7.5m. olan idari bina ve üretim alanından oluşan fabrika satılık durumdadır. 191.000.000 TL bedel istenmektedir. Parsel yüzölçümüne göre kapalı alan oranı çok düşüktür.

SATILIK 3304 .-M² 191.000.000 .-TL 57.809 .-TL/M²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (708 ADA 20 PARSEL)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (6)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		40.000.000	45.000.000	28.000.000	2.050.000	30.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	102.496,76	12.922	25.000	8.219	376	7.108
BİRİM M ² DEĞERİ		3.095	1.800	3.407	5.452	4.291
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-40%	-40%
NİTELİĞİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	SANAYİ	KONUT	SANAYİ
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	20%	20%
KAT	E=0.70	E=0.70	E=0.70	E=0,70	H:3 Kat	E=0.70
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	30%	0%
CEPHE MANZARAYA İLİŞKİN		0%	0%	10%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-6%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	5%	-15%	4%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.280	2.322	1.890	2.896	5.670	3.647

708 ADA 20 PARSELDE KONUMLU TAŞINMAZIN ARSASININ DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
708	20	102.496,76	3.280	336.189.372,80
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				336.189.000,00

Karşılaştırma tablosu 708 ada 20 parsel için hazırlanmıştır. Değerleme konusu 326 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların yer aldığı bölgede 1/1000 ölçekli planlar onaylanmış olup, henüz 18.madde uygulaması yapılmamıştır. Belediyeden edinilen şifahi bilgiye göre plana ilişkin itirazların çözülmesi sonrası 18.madde uygulaması yapılmaya başlanacaktır. Bölgede tarla birim m² değerleri 800 TL/m²-1400 TL/m² aralığında değişmektedir. Değerleme konusu parsellerin birim m² değerinin 1.100-1.150 TL/m² arasında olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

TARLA NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (- TL)	Parselin Değeri (-TL)
326	2	6.806,82	1.120	7.623.638,40	7.623.000,00
326	3	8.619,97	1.115	9.611.266,55	9.611.000,00
2 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (-TL)					17.234.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Değerleme konusu parsel Sanayi Alanı'nda yer almaktadır. Sanayi imarlı arsaların 3.000 - 3.500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Bu rakamlar istenilen rakamlar olup, pazarlık payları bulunmaktadır.

Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda imar fonksiyonu, alanı, konumu göz önünde bulundurularak arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 708 ada 20 parsel için 3.280 .-TL/M² olabileceği öngörülmüştür.

Arsa değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer in ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapının 2024 yılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından belirlemiş olan 2C yapı sınıfı birim maliyeti 7.750 m²/.-TL, 3A yapı sınıfı birim maliyeti 12.250 m²/.-TL , 3B yapı sınıfı birim maliyeti 14.400 TL/m².-TL, 4A yapı sınıfı birim maliyeti 15.300 TL/m².-TL dir. 2023 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Fabrika ve İmalathane Binası ve Sosyal Tesisleri' nin azami birim m² değeri 2.437,01.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

Değer artırıcı unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, tabela reklam avantajı, şerefiye değeri, Geliştirme Maliyeti v.b.) için değer artırıcı pay eklenmiştir. Buradan yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımına göre taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

708 ADA 20 PARSELDE YER ALAN TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Arsa Değeri(*)	3.280 .-TL/M ²	X	102.496,76 M ²	= 336.189.000 .-TL
Üretim Binaları	13.350 .-TL/M ²	X	4.320,00 M ²	= 57.672.000 .-TL
İdari Bina	12.100 .-TL/M ²	X	1.575,20 M ²	= 19.059.920 .-TL
İşletme Binaları	13.350 .-TL/M ²	X	30.102,62 M ²	= 401.869.977 .-TL
Depo Binaları	7.350 .-TL/M ²	X	13.850,00 M ²	= 101.797.500 .-TL
Dekor Binası	9.310 .-TL/M ²	X	900,00 M ²	= 8.379.000 .-TL
Diğer Ek Binalar	7.350 .-TL/M ²	X	1.049,00 M ²	= 7.710.150 .-TL
İlave Bina	7.350 .-TL/M ²	X	329,00 M ²	= 2.418.150 .-TL
Değer Arttırıcı Unsurlar (Girişimci Karı Saha Beton , Beton Duvar , Demir Profil, Geliştirme Maliyeti v.b.)				= 47.689.881 .-TL
TOPLAM				= 982.785.578 .-TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ				= 982.786.000 .-TL

Taşınmazlar için Kasım 2024 başında emsal araştırması yapılmış olup, emsal taşınmazların 30.09.2024 tarihli değerleri yansıttığı kanaatine varılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının hali hazırdaki gibi ve mevcut şekildeki gibi kullanılması olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

708 Ada 20 Parselde Konumlu Taşınmazın Arsasının Değeri (.-TL)	336.189.000 TL
Tarla Nitelikli Taşınmazların Toplam Değeri (.-TL)	17.234.000 TL

■ Yeniden İnşa Etme Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri;

708 Ada 20 Parselde Konumlu Taşınmazın Değeri (.-TL)	982.786.000 TL
--	----------------

■ NİHAİ DEĞER TABLOSU

3 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	1.000.020.000 TL
---------------------------------	------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 708 ada 20 parselin değer tespiti yapılırken Maliyet Yaklaşımından yararlanılmıştır. **Maliyet yönteminde mevcut imar koşullarına göre arsa değeri öngörülerek bina maliyetleri ve değer arttırıcı unsurlar eklenerek toplam değere ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımında ulaşılabilen emsallerin nitelik, konum, alan vb. olarak birebir benzer olmaması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır. 326 ada 2 ve 3 parsellerin değer tespiti yapılırken Pazar Yaklaşımından yararlanılmıştır.**

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Alınması gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın kira analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

326 ada 2 ve 3 parseller üzerinde kamu haczi şerhi bulunmakta olup, taşınmazların satış veya devrine engel teşkil etmektedir. Taşınmazların satışının/devrinin yapılabilmesi için ilgili şerhlerin kaldırılması gerekmektedir.

708 ada 20 parsel için gerekli tüm yasal izinlerin alınmış ve cins değişikliğinin gerçekleşmiş olduğu görülmüştür. Taşınmazın tapu kaydındaki niteliği ile fiili kullanımı uyumlu durumdadır. 326 ada 2 ve 3 parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. 326 ada 2 ve 3 parseller; kısmen 17.05.2021 tarihli Bilecik Pelitözü İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planları kapsamında, kısmen de plan dışı alanda yer almaktadırlar. 18.Madde Uygulaması yapılmamış olup, henüz yapılaşma izinleri bulunmamaktadır. Belediyesinden edinilen şifahi bilgiye göre plana ilişkin itirazların çözümlenmesi sonrası 18.madde uygulaması yapılmaya başlanacaktır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazlar için;

30.09.2024 tarihli değeri için ;

1.000.020.000 .-TL

(Bir Milyar Yirmi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.198.300.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

FOTOĞRAFLAR

326 ADA 2 VE 3 PARSELLER





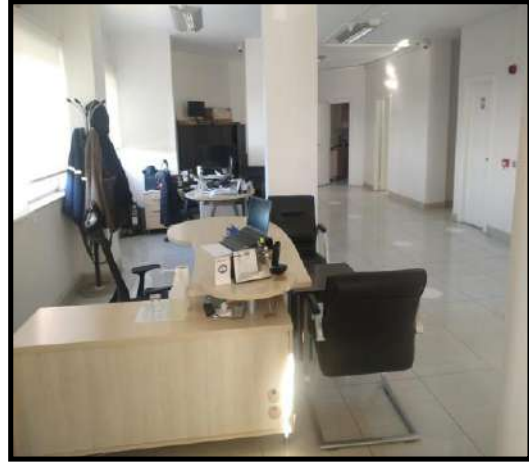
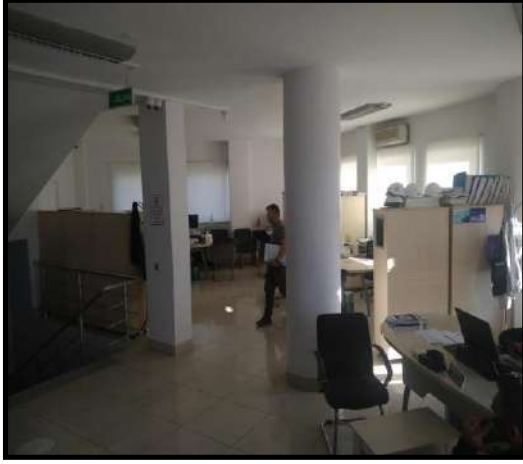




708 ADA 20 PARSEL











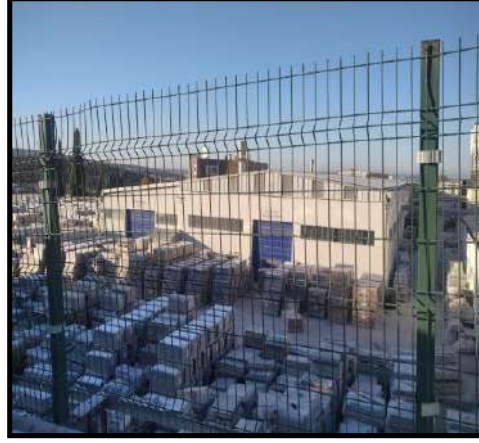














This is a photograph of a 'YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ' (Building Use Permit) form. The form is filled with handwritten information in black ink. At the top, the project name 'Bilceik - Mithras' is written. The form includes various fields for project details, site information, and a large table at the bottom for technical specifications. The bottom right section contains a signature and a red circular stamp.

This is a photograph of another 'YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ' form. It is filled with handwritten text and numbers. The form is similar in structure to the one in the top-left, with a header section, a main body of fields, and a table at the bottom. A signature and a red circular stamp are visible in the lower right corner.

This is a photograph of a 'YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ' form. The handwritten entries include the project name 'Bilceik - Mithras' and other project details. The form is densely filled with text and numbers, particularly in the table at the bottom. A signature and a red circular stamp are present in the lower right area.

This is a photograph of a 'YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ' form. The form contains handwritten information, including the project name 'Bilceik - Mithras'. It features a large table at the bottom and a signature with a red circular stamp in the lower right corner.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-7-2024-16:32

web

Kayıd Oluşturan: FATİH KIVANÇ (SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	90224963
İl/İlçe:	BİLECİK/MERKEZ
Kurum Adı:	Bilecik
Mahalle/Köy Adı:	PELİTÖZÜ Köyü
Mevki:	Dereyeri
Cilt/Sayfa No:	9/869
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	326/2
AT Yüzölçüm(m2):	6806.82
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
313892225	(SN:155255) SERANİT SERAMİK SANAYİ A.Ş. V	-	1/1	6806.82	6806.82	3402 S.Ynın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 07-09-2015	

								6483	
--	--	--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Kamu Hacı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2019 tarih 19370 sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2.052.558.00 TL (Alacaklı : BİLECİK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	SERANIT SERAMİK SANAYİ A.Ş VKN		Bilecik - 17-12-2019 17:18 - 12921	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jD97d1zWHnY kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-7-2024-16:32

web

Kayıd Oluşturan: FATİH KIVANÇ (SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Tasınmaz Kimlik No:	90224964
İl/İlçe:	BİLECİK/MERKEZ
Kurum Adı:	Bilecik
Mahalle/Köy Adı:	PELİTÖZÜ Köyü
Mevki:	Dereyeri
Cilt/Sayfa No:	9/877
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	326/3
AT Yüzölçüm(m2):	8619.97
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
313892226	(SN:155255) SERANİT SERAMİK SANAYİ A.Ş V	-	1/1	8619.97	8619.97	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 07-09-2015	

							6483	
--	--	--	--	--	--	--	------	--

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	Kamu Haczi : 034230 Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı nin 22/12/2023 tarih 26464 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 57761743.37 TL (Alacaklı : 034230 Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı)	SERANIT SERAMİK SANAYİ A.Ş VKN		Bilecik - 22-12-2023 09:58 - 29643	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) O3Mhi8J198T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-7-2024-16:37

web

Kayıd Oluşturan: FATİH KIVANÇ (SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	131142820
İl/İlçe:	BİLECİK/MERKEZ
Kurum Adı:	Bilecik
Mahalle/Köy Adı:	HÜRRİYET Mah.
Mevkii:	KAVALCIYERİ
Cilt/Sayfa No:	46/4521
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	708/20
AT Yüzölçüm(m2):	102496.76
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ÇELİK İŞLETME BİNASI,3 ADET DEPO,2 ADET FABRİKA BİNASI MÜŞTEMLATİ,5 KATLI İDARI BİNASI,DEKOR BİNASI,SOSYAL TESİSLER VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

Beyan	Diğer (Konusu: BİLECİK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18/11/2020 TARİH VE 3041208 SY.YZ. İLE BU PARSELİN 285,52 M2 LİK KISMI 1559 ADA 1 NOLU ORMAN PARSELI SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6972814) BİLECİK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bilecik - 15-01-2021 13:08 - 520	Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parselin 285,52 m2 lik kısmı 1559 ada 1 nolu Orman Parseli sınırı içerisinde kalmaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6972814) BİLECİK KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Bilecik - 11-11-2020 12:16 - 13145	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye
1225383	21/08/2005 TARİH 2581 YEVMİYE NOLU TEFERRUAT LİSTESİ SAYFA DOSYASINDADIR.	21/08/2005 TARİH 2581 YEVMİYE NOLU TEFERRUAT LİSTESİ SAYFA DOSYASINDADIR.		Eski Türk Lirası	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
787002673	(SN:7637054) SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	102496,76	102496,76	Kadastro Parselinde Birleştirme 20-10-2005 2336	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	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.	SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bilecik - 18-02-2009 14:01 - 764	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	13000000.00 USD	%16 akdi	1/0	F.B.K.	Bilecik - 04-11-2011 15:48 - 5938			
İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev				
Bilecik - HÜRRIYET Mah. - (Aktif) - 708 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7637054) SERANIT GRANIT SERANIK SANAYI VE TICARET ANONİM ŞİRKETİ V	13000000.00 USD	Bilecik - 04-11-2011 15:48 - 5938					

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mir?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:893659) ALBARAKA TÜRK. KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:0470008702	Evet	70000000.00 TL	Faizsiz	2/0	F.B.K.	Bilecik - 21-05-2012 15:12 - 2755			
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev				
Bilecik - HÜRRIYET Mah. - (Aktif) - 708 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7637054) SERANIT GRANIT SERAMIK SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	70000000.00 TL	Bilecik - 21-05-2012 15:12 - 2755					

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	85000000.00 TL	%22 değişken	3/0	F.B.K.	Bilecik - 03-12-2020 15:55 - 14378			
İpotegün Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev				
Bilecik - HÜRRIYET Mah. - (Aktif) - 708 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7637054) SERANIT GRANIT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	85000000.00 TL	Bilecik - 03-12-2020 15:55 - 14378					

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1000000000.00 TL	%28	4/0	F.B.K.	Bilecik - 22-12-2022 17:00 - 24553
İpotegün Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bilecik - HÜRRIYET Mah. - (Aktif) - 708 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7637054) SERANIT GRANIT SERANIK SANAYI VE TICARET ANONİM ŞİRKETİ V	1000000000.00 TL	Bilecik - 22-12-2022 17:00 - 24553		

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Evet	1100000000.00 TL	%60	5/0	F.B.K.	Bilecik - 18-04-2024 14:33 - 7371
İpotegin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bilecik - HÜRRIYET Mah. - (Aktif) - 708 Ada - 20 Parsel	1/1	(SN:7637054) SERANIT GRANIT SERAMIK SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1100000000.00 0 TL	Bilecik - 18-04-2024 14:33 - 7371		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) hls23u0Ubtww kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.






TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BİLECİK		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	PELİTÖZÜ K		
	Mevki:	Dereyeri		
	Ada:	326	Parsel:	2
	Yüz Ölçümü:	6.806,82 m2	Cilt/Sayfa No:	9/869
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:155255) SERANİT SERAMİK SANAYİ A.Ş V	Tam - 6.806,82	6.806,82

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90224963 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07.09.2015 - 6483	Veriliş Tarihi: 01.03.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 00UkXDqvVJ1 kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.


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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BİLECİK		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	PELİTÖZÜ K		
	Mevki:	Dereyeri		
	Ada:	326	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	8.619,97 m2	Cilt/Sayfa No:	9/877
	Niteliği:	Tarla		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:155255) SERANİT SERAMİK SANAYİ A.Ş V	Tam - 8.619,97	8.619,97

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	90224964 - AnaTasinmaz	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		07.09.2015 - 6483	Veriliş Tarihi: 01.03.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FQ9zKJeDICFr kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BİLECİK		
	İlçe:	MERKEZ		
	Mahalle/Köy:	HÜRRİYET M		
	Mevki:	KAVALCIYERİ		
	Ada:	708	Parsel:	20
	Yüz Ölçümü:	102.496,76 m2	Cilt/Sayfa No:	46/4521
Niteliği:	ÇELİK İŞLETME BİNASI,3 ADET DEPO,2 ADET FABRİKA BİNASI MÜŞTEMİLATI,5 KATLI İDARİ BİNASI,DEKOR BİNASI,SOSYAL TESİSLER VE ARSASI			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	(SN:7637054) SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	Tam - 102.496,76	102.496,76

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	131142820 - AnaTasinmaz	Kadastro Parselinde Birleştirme	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		20.10.2005 - 2336	Veriliş Tarihi: 01.03.2024 Web-Tapu Sistemi Üzerinden Üretilmiştir. Resmi Belgedir.

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile yukarıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sMLoNgVk7Ou kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

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



Tarih : 06.12.2013

No : 402487

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'i uyarınca

Ahmet Özgün HERGÜL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2150

Sayın Ahmet Özgün HERGÜL

(T.C. Kimlik No: 21301331914 - Lisans No: 402487)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

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" i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

Sayın Eren KURT

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 04.03.2016

No : 405453

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

Şerife Seda YÜCEL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

Sayın Şerife Seda YÜCEL

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan