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

Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Gayrimenkul	**1 Adet Arsa**
Değerleme	**Ereğli/ Zonguldak**
Raporu	**2023REV481 / 10.08.2023**

YASAR CARK
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali YASAR CARK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 05/09/2023 16:31

DOGUSCAN IGDIR
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali DOGUSCAN IGDIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 05/09/2023 17:08

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

Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

Çukurambar Mahallesi, 1480. Sokak, No: 2A / 56 Çankaya/ANKARA

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Ereğli OSB'de konumlu olan **"1 Adet Arsa"**nın pazar değerine yönelik **2023REV481** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 45.575,26 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	10.08.2023	
Pazar Değeri (KDV HARİÇ)	31.905.000.-TL	Otuzbirmilyondokuzyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV DAHİL)	35.095.000.-TL	Otuzbeşmilyondoksanbeşibn.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 21.07.2023 tarih, 1705 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 411337**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

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

İçindekiler

Yönetici Özeti 5

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 7

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 13

Gayrimenkulün Konum Analizi 17

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 20

SWOT Analizi 23

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 25

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 33

Ekler 36

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bilanço/finansal tablolarda kullanmak amacıyla hazırlanmıştır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, parseller üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Hamzafakıhlı Mh. Organize Sanayi Bölgesi, 5 Nolu Yol Sokak, Dış Kapı No:3 Ereğli/Zonguldak
TAPU KAYDI	Zonguldak ili, Ereğli ilçesi, Hamzafakıhlı Mahallesi, 2803 ada 275 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	45.575,26 m²
İMAR DURUMU	Lejant: Sanayi KAKS: 1,00 Hmax: Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Sanayi
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	700.- TL/m²
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
RAPOR TARİHİ	10.08.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	31.905.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	35.095.000.-TL

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

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş için şirketimiz tarafından 10.08.2023 tarihinde, 2023REV481 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Zonguldak İli, Ereğli ilçesi, Hamzafakıhlı Mahallesi, 2803 ada, 275 parsel no.lu gayrimenkulün 10.08.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Konu değerleme çalışması; bilanço/finansal tablolarda kullanlmak amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Yaşar ÇARK (Lisans No: 411337) tarafından hazırlanmıştır. Değerleme raporunun hazırlanmasına Burak YÜRÜR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı belirtilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.07.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 10.08.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 1705 no.lu ve 21.07.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Zonguldak ili, Ereğli ilçesi, Hamzafakıhlı Mahallesi, 2803 ada, 275 parsel no.lu gayrimenkulün 10.08.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır. Değerleme çalışması kapsamında, parseller üzerinde yer alan yapılar göz ardı edilerek sadece arsa değeri takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Çukurambar Mahallesi, 1480. Sokak No: 2A/56 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. için hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

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

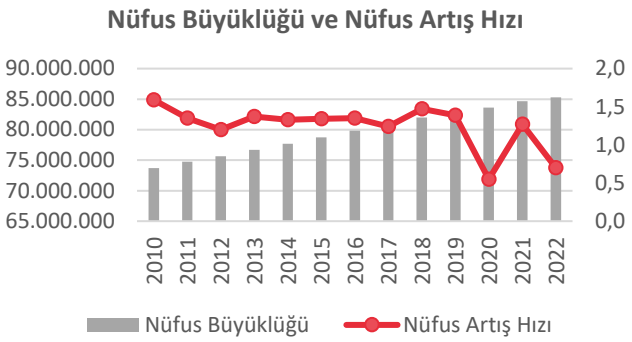
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

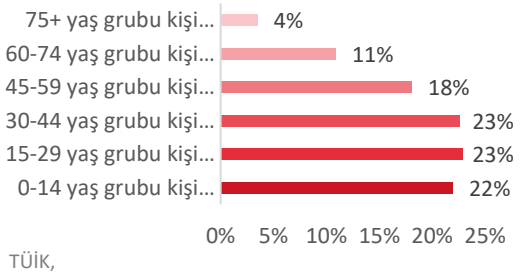
2.1 Demografik Veriler

Türkiye

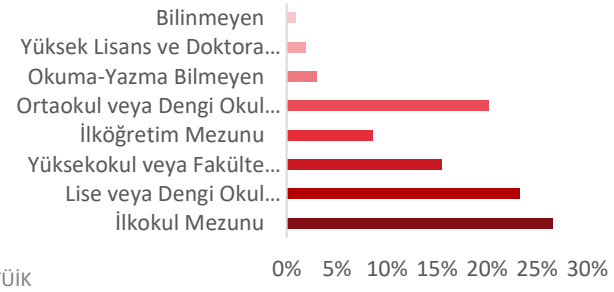
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,007 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.704.112 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.575.441 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.



Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



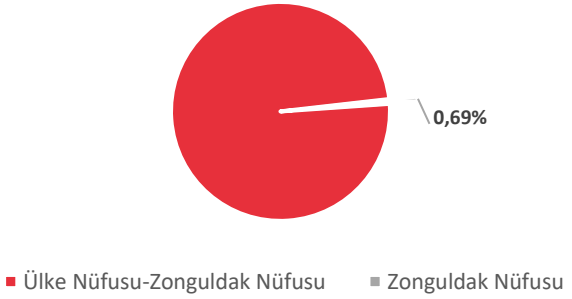
TÜİK,



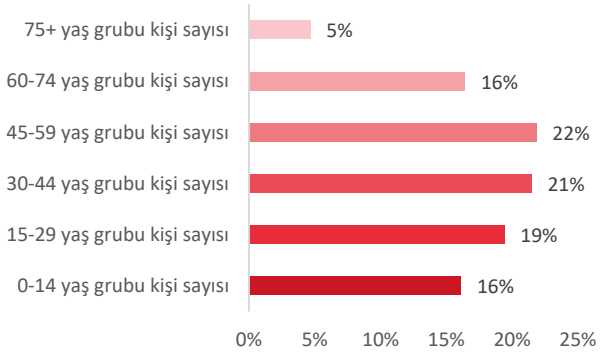
TÜİK

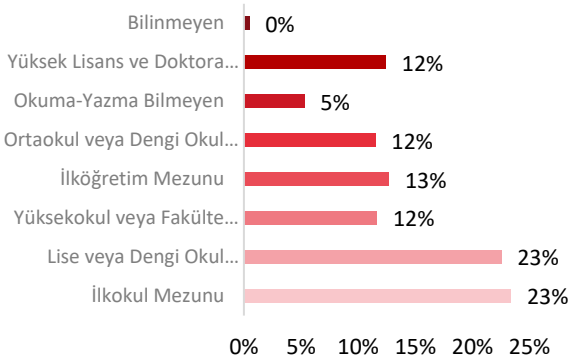
Zonguldak

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %0,69'unun ikamet ettiği Zonguldak, 588.510 kişilik nüfusa sahiptir. Zonguldak nüfusu, 2022 yılında bir önceki yıla göre 1.174 azalmıştır. Hane halkı büyüklüğünün ise ortalama 2,78 olduğu görülmüştür.



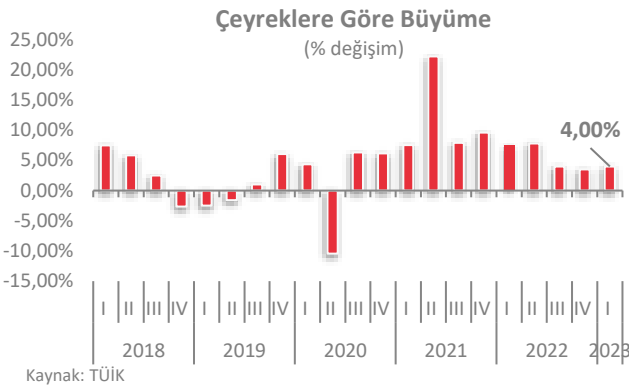
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNK göre, Zonguldak ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



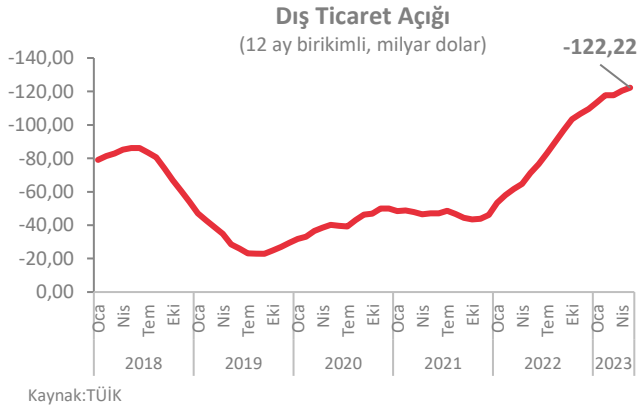


2.2 Ekonomik Veriler[1]

2023 ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH), takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi ise %3,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,5'ten %3,8'e, arındırılmamış seride %3,5'ten %4,0'a toparlanmıştır. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Bununla birlikte şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi çok belirgin olmamıştır.



Haziran ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,9 artarken yıllık enflasyon mayıs ayındaki %39,6'dan %38,2'ye inmiştir. Haziran ayında enflasyona en yüksek katkı yapan grup olan ulaştırmada aylık enflasyon %8,0 olmuştur. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) döviz kuru etkisi daha belirgin bir şekilde hissedilmiştir. Yi-ÜFE aylık bazda %6,5 artış kaydetmiş, yıllık olarak ise baz etkisiyle mayıs ayındaki %40,8'den %40,4'e gerilemiştir. Bu sonuçla, ÜFE-TÜFE arasındaki fark 1,2 yüzde puandan 2,2 yüzde puana hafif genişlemiştir.



Mayıs ayında ihracat yıllık bazda %14,4 yükselişle 21,7 milyar dolar olurken ithalat %15,5 artarak 34,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ihracatın ithalatı karşılama oranı gerilerken dış ticaret açığında genişleme devam etmiştir. Bu dönemde ihracat, ana pazarlarda genele yayılan bir artış kaydetmiş ve ithalat tarafında geniş ekonomik sınıflamada farklı oranlarda da olsa genelde artış gözlenmiştir. Mayıs sonuçlarıyla birlikte, Ocak-Mayıs döneminde ihracat %0,1 artarken ithalatta %8,8 artış olmuş ve böylece, dış ticaret açığı %29,3 artışla ilk 5 ayda 56,0 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Zonguldak
İlçesi	Ereğli
Mahallesi	Hamzafakıhlı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	2803
Parsel No	275
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	45.575,26
Malik / Hisse	Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 11.08.2023 tarih, saat 19:32 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Şirketin Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş' ye devri. (06.06.2020 tarih ve 9982 yevmiye no. ile)
- Bu taşınmaz 29 Ocak 2004 tarihinde ve 5084 sayılı kanunun 5.maddesine göre ce/ca bedelsiz olarak devredilmiştir. Taşınmazı devir alan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu kanun ve kanunun uygulanması ile taahhütnamede belirtilen devir amaç ve koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiçbir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, ifas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara konu edilemez. Bu zorunluluklara uyulmadığının tespit edilmesinden sonra ilgilli idarece talep edilmesi halinde herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz üzerindeki muhdesatı ile birlikte yeniden devreden idare adına tescil edilir. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, bina ve müştemilatın devir tarihindeki mevcut durumunu korunması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir. (16.04.2015 tarih ve 5399 yevmiye no. İle)

Şerhler Hanesinde;

- Taşınmaz malın icra yoluyla satışı dahil 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (11.05.2015 tarih ve 6507 yevmiye no. ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasını gerektiren şerh mevcuttur. OSB'den uygunluk alınmadan taşınmazın devri yapılamamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden elde edilen bilgilere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Ereğli OSB Müdürlüğü'nde 07.08.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda elde edilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

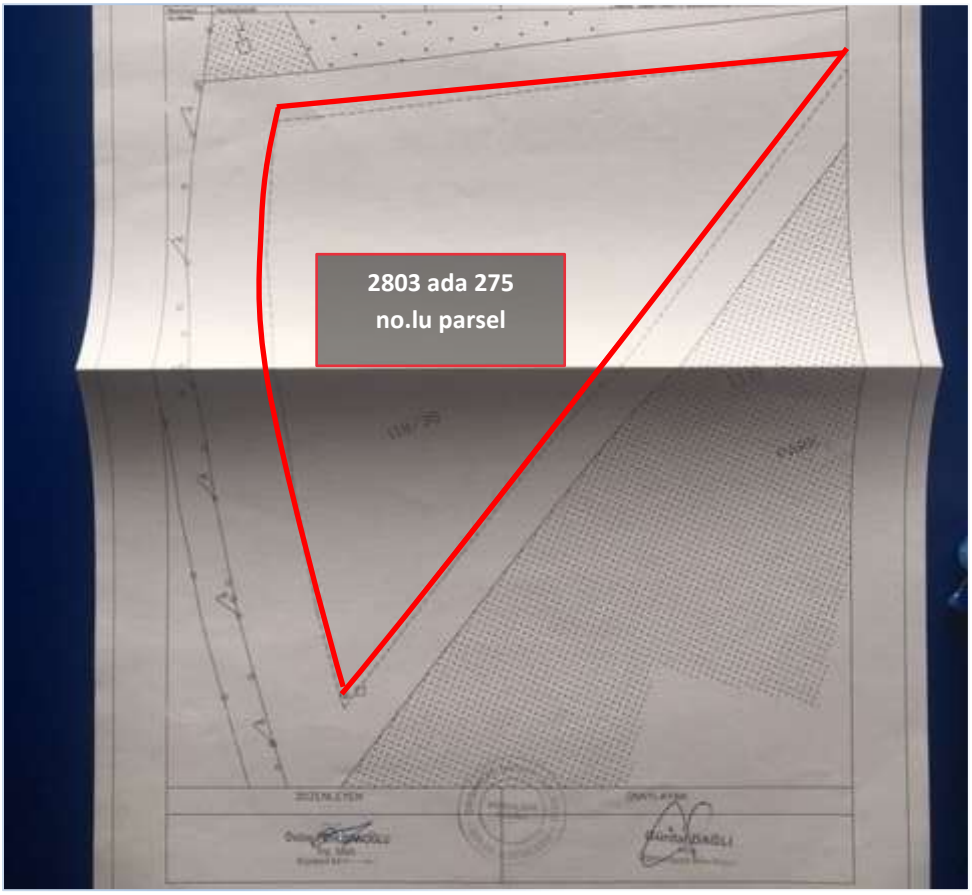
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Zonguldak Ereğli Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 15.02.2017

Lejandı: Sanayi Alanı

Yapılaşma şartları;

- KAKS: 1,00
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 27 m, yan bahçe mesafesi: 15 m, arka bahçe mesafesi: 20 m'dir.



Değerleme konusu taşınmazın eski ada ve parseli 118 ada 38 no.lu parseldir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ereğli OSB içerisinde son üç yıllık dönemde taşınmazın hukuki durumunu etkileyecek herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.6 Gayrimenkulün Yasal Belgeleri

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme çalışması kapsamında taşınmaz üzerinde yer alan yapılar müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında değerlendirilmemiş olup taşınmaza ilişkin yapı denetim bilgisi araştırılmamıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Müşteri talebi doğrultusunda değerleme çalışmasında yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup taşınmaz üzerinde yer alan yapılar değerleme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz proje değerlemesi kapsamında değildir.

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

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

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

Bölüm 4

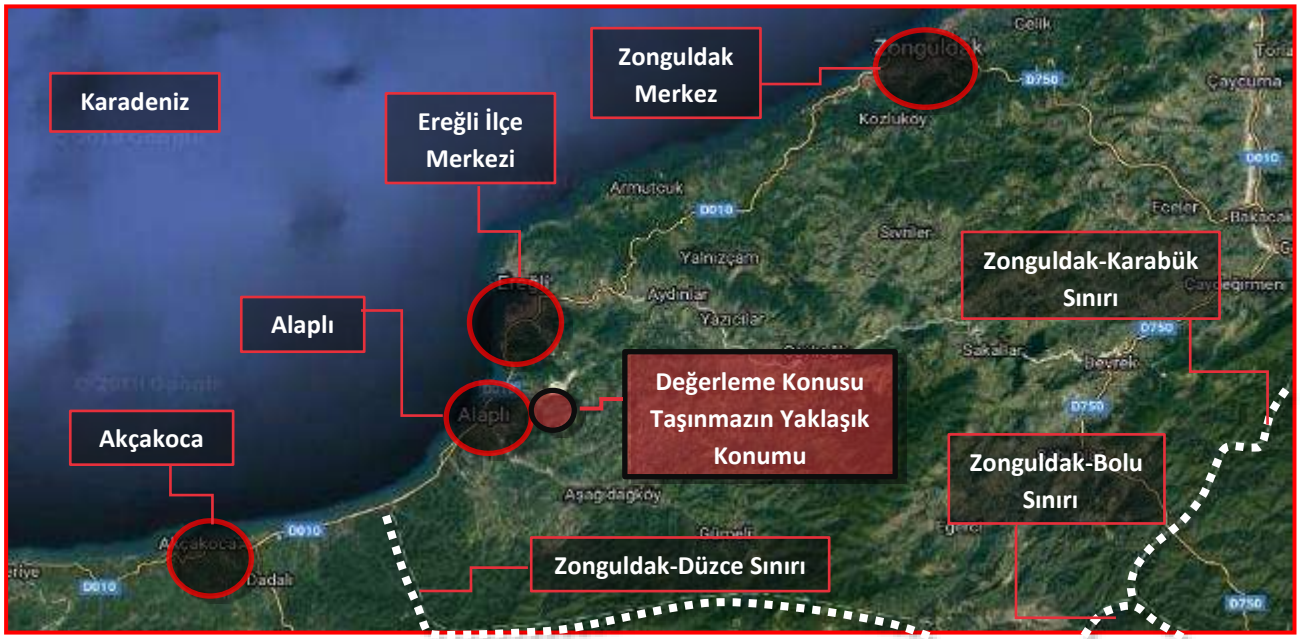
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Hamzafakıhlı Mh. Organize Sanayi Bölgesi, 5 Nolu Yol Sokak, Dış Kapı No:3 Ereğli/Zonguldak

Batı Karadeniz Bölgesi'nin önemli şehirlerinden olan Zonguldak, Karadeniz ülkeleri ile deniz ticaretinin sağlandığı bir liman kentidir. Zonguldak'ın kuzeyde ve batıda Karadeniz'e kıyısı bulunmakta olup il, kuzeydoğuda Bartın, doğu ve güneydoğuda Karabük, güneyde Bolu, batı ve güney batıda Düzce ile komşu durumdadır.

Zonguldak Türkiye'nin en zengin taşkömürü ve demir madenlerini barındırması nedeniyle ülkenin maden ocağı olarak bilinmektedir. Şehrin gelirini ağırlıklı olarak madencilikten sağlaması ve topoğrafik yapısı nedeniyle bölge sanayi konusunda çok fazla gelişim göstermemiştir.

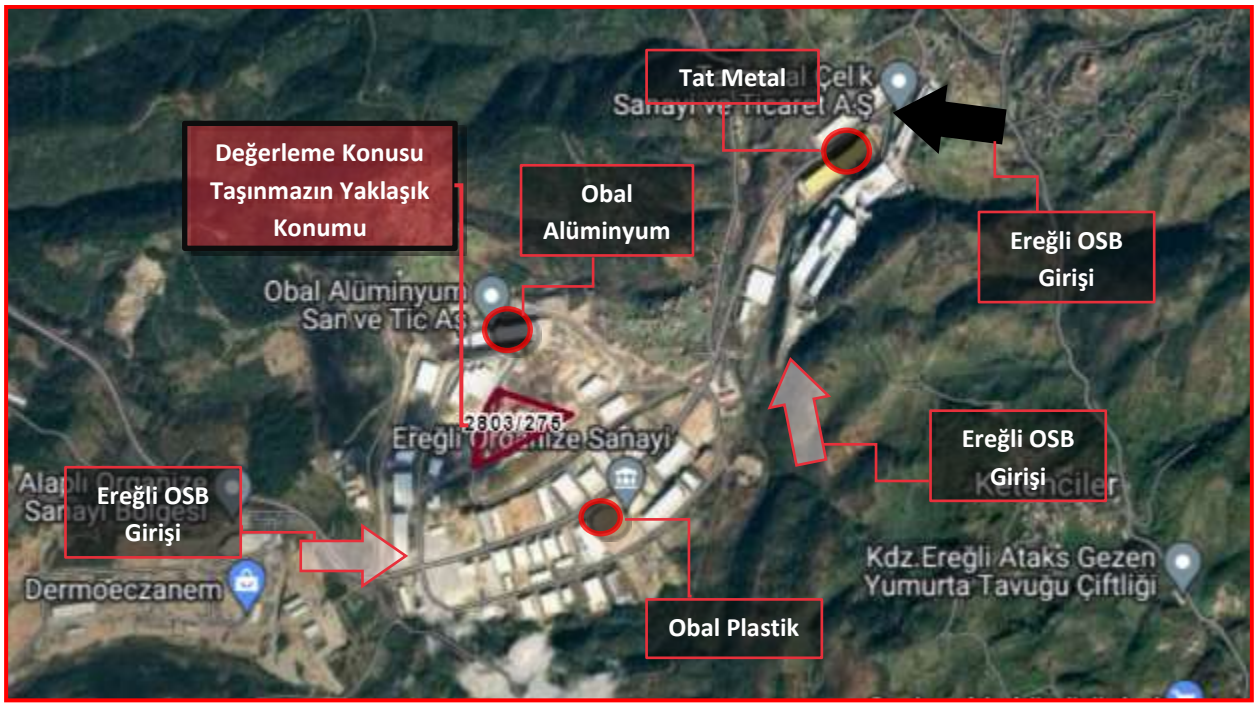


Değerleme konusu taşınmaz Ereğli ilçe merkezinin güney doğusunda yer almakta olup Ereğli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumludur. Zonguldak-Ereğli Organize Sanayi Bölgesi 1995 yılında bölgenin sanayi alanı ihtiyacını karşılamak amacı ile kurulmuş bir karma OSB'dir.

211 hektar alan üzerinde yer alan sanayi bölgesinde toplam 57 sanayi parseli bulunmakta olup %72'si üzerinde faal olarak üretim gerçekleşmektedir. Ereğli OSB'de ağırlıklı olarak çelik, makine imalatı, çimento, sanayi gazı dolum tesisi, seramik, büro mobilyaları ve tekstil sektörleri faaliyet göstermektedir.

Taşınmazın konumlu olduğu Zonguldak-Ereğli Organize Sanayi Bölgesi'nde alt yapı çalışmaları tamamlamış olup yapılan yeni yatırımlarla bölge gelişimini sürdürmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde boş arsalar ve sanayi bölgesi içinde benzer nitelikte sanayi kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz tersaneler bölgesine 6 km, Ereğli şehir merkezine 12 km, Erdemir Limanı'na 8 km, Zonguldak Demiryolu'na 55 km, TEM Otoyolu'na 70 km, Çaycuma Saltukova Havalimanına 80 km uzaklıktadır.



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ereğli-Akçakoca Yolu	~3,50 km
Tersaneler Bölgesi	~8,00 km
Ereğli İlçe Merkezi	~11,00 km
D-100 Karayolu	~68,00 km

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

Bölüm 5

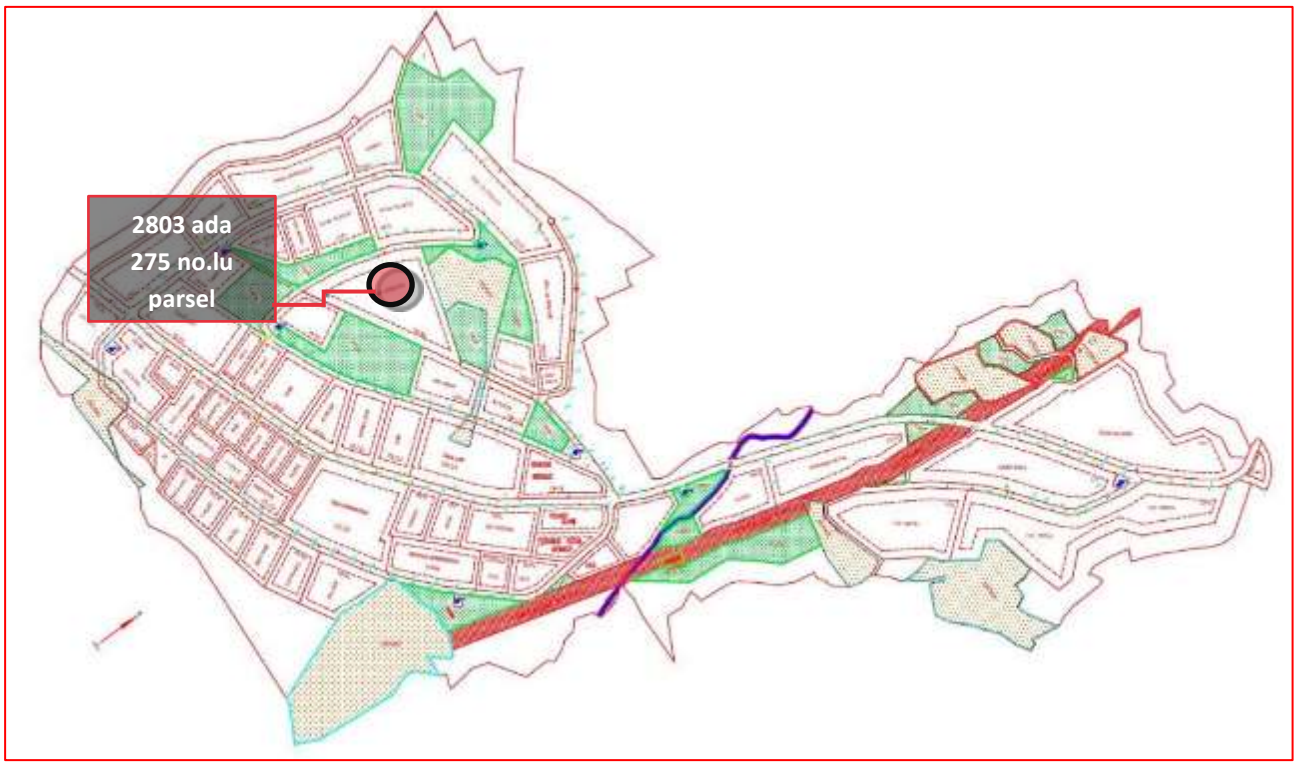
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Zonguldak ili, Ereğli ilçesi, Hamzafakıhlı Mahallesi'nde konumlu 2803 ada 275 no.lu parseldir. Değerleme konusu taşınmaz, 45.575,26 m^2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı gayrimenkul olup "Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş." mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmaz, Zonguldak Ereğli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almakta olup "Sanayi Alanı" lejandına sahiptir. Lejandına uygun olarak, Oyak Çimento Fabrikaları A.Ş. tarafından çimento üretim fabrikası olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz çevresi dolayısıyla kısmen eğimli bir topografyada konumlu olup üçgen biçiminde geometrik forma sahiptir. Bununla beraber çeşitli sanayi yapılarının üzerinde yer aldığı taşınmaz beton zemin ile kaplı olup düz bir düz yapıya sahiptir. Sanayi içerisinde yer alan asfalt yola yaklaşık olarak 300 metre cephesi bulunmaktadır. Organize Sanayi Bölgesi içerisindeki konumu olarak OSB'nin Kuzey Batı tarafında bulunmaktadır.



Değerleme çalışması kapsamında ana taşınmaz üzerinde yer alan yapılar incelemeye dahil edilmemiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar çalışma kapsamına dahil edilmediğinden taşınmazın fiziki ve yapısal özellikleri değerlendirilmemiştir.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapılar çalışma kapsamına dahil edilmediğinden taşınmazın iç mekan inşaat ve teknik özellikleri değerlendirilmemiştir.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup parsel üzerinde yer alan yapılan çalışma kapsamında değerlendirilmemiştir. Bu sebeple mevcut yapıya ilişkin ruhsata aykırı durumlar incelenmemiştir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışması kapsamında müşteri talebi doğrultusunda yalnızca arsa değeri takdir edilmiş olup mevcut yapıya ilişkin yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler incelenmemiştir.

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

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

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz Ereğli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde yer almaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu Ereğli OSB'nin altyapısı tamamlanmıştır.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Ereğli ilçe merkezine göre çok daha az talep gören bir bölgedir.
- Söz konusu taşınmaza ulaşım yalnızca özel araçlarla sağlanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Ereğli Organize Sanayi Bölgesi'ndeki faal durumda olmayan parsellere yapılacak yatırımlar konu taşınmazın değerine pozitif yönde etki edecektir.

✘ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

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

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Bölge genelinde kiralık arsa pazarı oluşmamış olması ve kiralık arsa verilerine ulaşılamıyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı", parseller üzerinde yer alan yapıların değerleme çalışması kapsamına dahil edilmemesinden dolayı da "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

Pazar Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Alaplı OSB Müdürlüğü 0 (372) 378 04 04	Alaplı OSB'de konumludur	Satılmış / 2 Ay Önce	Sanayi Alanı E: 0,70 Hmax: Serbest	9.764	11.501.992	1.178	*Değerleme konusu taşınmaza oldukça yakın konumlu Alaplı OSB içerisinde yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer konum avantajlarına sahiptir. *Alaplı OSB, değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ereğli OSB'ye kıyasla gelişmekte olan bir OSB'dir. *142 ada 8 no.lu parseldir. *Altyapı ve çevre tanzimi tamamlanmış net parsel alanı olarak tahsis edilmiştir. *Yapılaşma koşulları açısından değerleme konusu taşınmaza kıyasla dezavantajlıdır. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla oldukça küçük bir yüz ölçümüne sahiptir.
2	Çabam Emlak 0 (532) 664 94 08	Gümüşova, Düzce konumludur.	Satılık	Sanayi Alanı E: 1,00 Hmax: Serbest	4.856	6.000.000	1.235	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla avantajlı konumda yer almaktadır. *D-100'e oldukça yakın konumludur. *Düzce merkeze yaklaşık 12 km mesafede yer almakta olup bilinirliği yüksek Düzce Şok Depoları'nın batısında Namet Düzce Tesisleri'nin doğusunda yer almaktadır. *2 parsel olarak satılmaktadır. * Hacıkadirler Köyü 117 ada 29 ve 33 no.lu parsellerdir. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı mevcuttur.

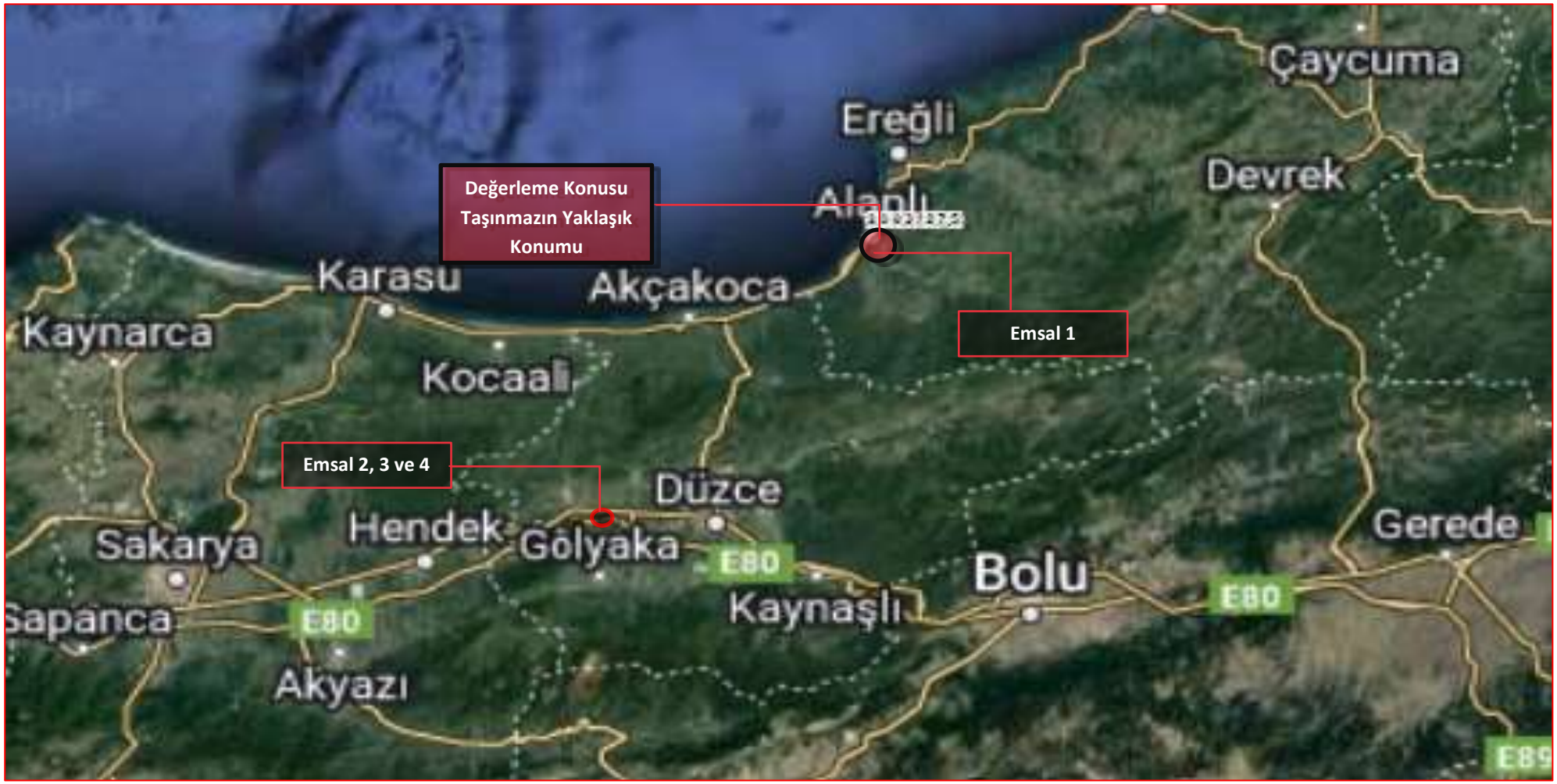
No	Bilgi Kaynağı	Konum	Satış Durumu / Zamanı	Lejandı	Yüz Ölçümü (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
3	Pelemir Gayrimenkul 0 (542) 285 16 95	Gümüşova, Düzce konumludur.	Satılık	Sanayi Alanı E: 1,00 Hmax: Serbest	7.984	7.984.000	1.000	*Değerleme konusu taşınmaza kıyasla avantajlı konumda yer almaktadır. *D-100 ile E-80 Anadolu Otoyolu arasında konumludur. *Düzce merkeze yaklaşık 12 km mesafede yer almakta olup bilinirliği yüksek Düzce Şok Depoları'nın batısında Namet Düzce Tesisleri'nin doğusunda yer almaktadır. *3 hisseli arsanın 2 hissesi satılıktır. *Yola bir miktar terki bulunmaktadır. *120 ada 111 no.lu parseldir. *Değerleme konusu taşınmaza kıyasla daha küçük bir yüz ölçümüne sahiptir. *Değerleme konusu taşınmaz ile benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. *Pazarlık payı mevcuttur.
4	Görüş							* Bölgede yapılan incelemeler ve emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucunda bölgede konumlu arsaların yüzölçümü göz önünde bulundurularak, parselin çevre tanzimi ve altyapı işlemlerinin tamamlanmış olması durumunda ortalama m² birim satış fiyatı 1.350-1.500.- TL/m² arasında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü ve diğer fiziksel özellikleri dikkate alınarak ortalama m² birim satış fiyatının 650-700.- TL/m² arasında olabileceği düşünülmüştür.

Değerlendirme:

- Taşınmazın konumlu olduğu Kdz. Ereğli OSB'de yer alan arsaların tümünün firmalara tahsisli olduğu yakın zamanda herhangi bir satış gerçekleşleşmediği bilgisi edinilmiştir. Güncel durumda OSB içeresinde bulunan 57 parsel içerisinden 41'i faal, 9'u inşaat aşamasında ve 7'si proje aşamasındadır. Bölgede ve yakın çevrelerde yapılan incelemeler ve emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucunda bölgede konumlu arsaların yüzölçümü göz önünde bulundurularak, parselin çevre tanzimi ve altyapı işlemlerinin tamamlanmış olması durumunda ortalama m² birim satış fiyatı 1.350-1.500.- TL/m² arasında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüz ölçümü ve diğer fiziksel özellikleri dikkate alınarak ortalama m² birim satış fiyatının 650-700.- TL/m² arasında olabileceği düşünülmüştür.

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

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	1.178	1.235	1.000
	Pazarlık Payı	0%	-7%	-6%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	20%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	1%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-9%	-15%	-15%
	Yapılaşma Hakkı	5%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-22%	-24%	-23%
	Fiziksel Özellikleri	-15%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		702	701	699

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)
2803 ada 275 no.lu parsel	45.575,26	700	31.902.682
		TOPLAM DEĞERİ	31.902.682
		YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER	31.905.000

Maliyet Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme çalışması kapsamında gelir yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Sanayi**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m^2'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m^2'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" nitelikli gayrimenkul olup değerleme çalışması kapsamında yalnızca arsa değeri takdir edilmiştir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasını gerektiren şerh mevcuttur. OSB'den uygunluk alınmadan taşınmazın devri yapılamamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, taşınmazın 3.kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınmasını gerektiren şerh mevcuttur.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**31.905.000**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	10.08.2023	
Pazar Değeri (KDV HARİÇ)	31.905.000.-TL	Otuzbirmilyondokuzyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV DAHİL)	35.095.000.-TL	Otuzbeşmilyondoksanbeşibn.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Burak YÜRÜR

Yaşar ÇARK **Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 411337**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

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

BÖLÜM 9

EKLER

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

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	Fotoğraflar
3	Özgeçmişler
4	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-8-2023-19:32

webtapu

Kaydı Oluşturan: BURAK KÖROĞLU (OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	113957993
İl/İlçe:	ZONGULDAK/EREĞLİ
Kurum Adı:	Ereğli(ZONGULDAK)
Mahalle/Köy Adı:	HAMZAFAKIHLI Mah.
Mevkii:	AKPINAR
Cilt/Sayfa No:	16/1550
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	2803/275
AT Yüzölçüm(m2):	45575.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETİN OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİNE DEVRİ) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8275161) MARDİN TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Ereğli(ZONGULDAK) - 06-07-2020 15:45 - 9982	

1 / 3

Serh	TAŞINMAZ MALIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL 3.KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.(Şablon: 5084 S.Y Gereği Belirtme)		Ereğli(ZONGULDAK) - 11-05-2015 15:30 - 6507	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
575108254	(SN:8279487) OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	45575.26	45575.26	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 22-03-2021 6499	-

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
Beyan	Bu taşınmaz, 29 Ocak 2004 tarihinde ve 5084 sayılı kanunun 5. maddesine göre - ce/ca bedelsiz olarak devredilmiştir. Taşınmazı devir alan gerçek veya tüzel kişiler, söz konusu kanun ve kanunun uygulanması ile ilgili çıkarılmış yönetmelik ile taahhütnamede belirtilen devir amaç ve	OYAK ÇİMENTO FABRİKALARI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6366655) ZONGULDAK EREĞLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ VKN:3520020788	Ereğli(ZONGULDAK) - 16-04-2015 15:03 - 5399	

2 / 3

	koşullarına uymak zorundadır. Bu şerh kaldırılmadığı sürece taşınmaz hiç bir şekilde başkalarına devredilemez, haczedilemez, ipotek edilemez, iflas ve konkordato ile diğer ayni ve şahsi haklara konu edilemez. Bu zorunluluklara uyulmadığının tespit edilmesinden sonra ilgili idarece talep edilmesi halinde herhangi bir yargı kararı aranmaksızın taşınmaz üzerindeki muhdesatı ile birlikte yeniden devreden idare adına tescil edilir. Devre konu taşınmaz üzerindeki kamuya ait bina ve müştemilatına ilişkin tahsil edilen bedel, bina ve müştemilatın devir tarihindeki mevcut durumunu korunması koşuluyla faizsiz olarak aynen iade edilir.				

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **7qpkmBzqmwa** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

Ek 2: Fotoğraflar

Ek 3: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Yaşar ÇARK		
Doğum Yeri, Tarihi	Giresun, 01.01.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, (2010 – 2014) **Yüksek Lisans** Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (2017-)		
İş Tecrübesi	2021-…	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2020-2021	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2017- 2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2015-2017	Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Üyelikler	TMMOB Harita Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, No:411337		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	**Lisans** Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektonik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 **Yüksek Lisans** İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 **Sertifika Programı** University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
İş Tecrübesi	2015-….	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 4: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 27.12.2018 No : 411337

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

Yaşar ÇARK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 21.03.2013 No : 402293

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.01.2021 **Belge No: 2021-01.3798**

Sayın Yaşar ÇARK

(T.C. Kimlik No: 39535352612 - Lisans No: 411337)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019 **Belge No: 2019-01.2584**

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan