



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi
Yenibağlar Mahallesi
22992 Ada 1 Parselde 1 Adet Otel
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.09.2023 / Öİ -2023.474
Değerleme Konusu	Eskişehir İli Tepebaşı İlęesi Yenibağlar Mahallesi sınırları dahilindeki 22992 Ada 1 Parselde yer alan 1 Adet Otel Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Yenibağlar Mahallesi, Türkaslan Sokak No:22 Tepebaşı/ESKİşEHİR
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 20.09.2023, Rapor Tarihi: 22.09.2023, Rapor No: Öİ-2023.474
Arsa Yüzölçümü (m²)	999,61 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	YASAL ALAN: 3 BB: 2534 m ² MEVCUT ALAN: 3 BB: 3595 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can Küçük (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak
Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 15.09.2023 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 22.09.2023 tarihinde Öİ-2023.474 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan (Uluslararası Değerleme Standartları) ve formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can Küçük (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 20.09.2023, Rapor tarihi 22.09.2023'dir.

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı Ve Satıcı : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,

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

Hareket Tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Çalışma 3 iş günü sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 22.09.2023'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizin kabul ile imzalanmış 15.09.2023 tarihli sözleşmedir.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2–1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, Aralık 2004 yılında, sektöründe "Okul" olmak iddiası ile "Ekol" adıyla İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak

komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır. Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

1965 yılında sektöre cam ticareti ile başlayan İdris Hatipoğlu, o yıllarda Türkiye'de cam fabrikası olmadığı için Amerika ve İngiltere'den ithal edilen camları Eskişehir'deki dükkânın da satmaya başladı.

Daha sonra Türkiye Şişecam fabrikasının kurulmasıyla Eskişehir bayiliğini alarak cam toptancılığında faaliyet gösterdi. Bu işi Bursa'da açtığı 2.depo ile büyüttü. 1985 yılına kadar cam toptancılığı ve araba camları satışı ile devam etti.

Isı yalıtımının önem kazanmaya başladığı dönemde, 1985 yılında Türkiye'nin 2. ısıcam tesisini oğlu İsmail Hatipoğlu ile kurdular. Bu cam sanayiciliğinin başlangıcı oldu.

1985 ve 2000 yılları arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI kişisine ait olan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yenibağlar Mahallesi sınırları dâhilindeki 22992 ada 1 parsel üzerindeki 3 bağımsız bölüm nolu otel taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

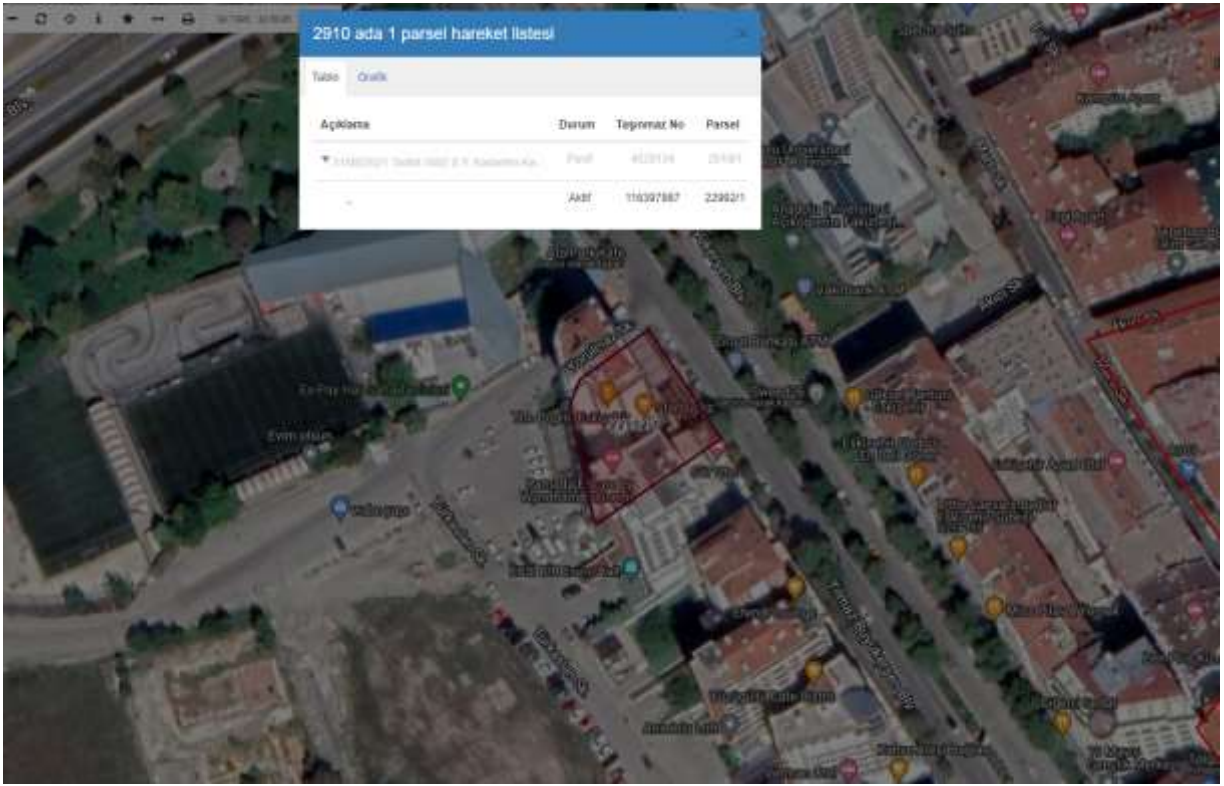
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Yenibağlar Mahallesi, Türkaslan Sokak, No:22 Tepebaşı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 1 adet oteldir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzerinde kuzeybatı yönünde Anadolu Üniversitesi istikametinde ilerlenirken bu bulvarı sola dik kesen Yorulmaz Sokak ve Türkaslan Sokak ile kesişiminde sol kolda köşede konumlanmaktadır. Taşınmazın kuzeyinde Anadolu Üniversitesi, doğusunda Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi ve güneyinde Sör Otel, Verman Otel bulunmaktadır. Bölge Anadolu Üniversitesi Yunus Emre kapısı (Ana Kapı) karşısı olması nedeniyle oldukça hareketli bir bölgedir. Anadolu Üniversitesinin temelini, 1958'de kurulan Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi oluşturur. 1982'de Anadolu Üniversitesine dönüşen kurumumuz, kısa zamanda yalnızca ülkemizin değil dünyanın en büyük üniversiteleri arasında da çağdaş, dinamik ve yenilikçi bir üniversite olarak yerini almıştır. Bilim, kültür aynı zamanda da bir gençlik kenti olarak nitelenen Eskişehir'in merkezinde yer alan kampüs 3'ü açık ve uzaktan öğretim veren 12 Fakülte 1'i Devlet Konservatuarı olmak üzere 3 Yüksekokul, 3 Meslek Yüksekokulu 6 Enstitü (4'ü yüksek lisans ve doktora düzeyi) ve 24 Araştırma Merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Ana ulaşım arteri olan Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) bir arka sokağında konumlanmaktadır. Bölgede sokak arası yapılaşmalar genelde üniversite öğrencilerine yönelik apart daireler şeklinde olup yapı yoğunluğu yaklaşık %95 seviyelerindedir. Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzeri birçok kafe, lokanta, restoran gibi öğrencilere yönelik işletmeler bulunmaktadır. Cadde üzeri işletmelerin yetersiz olması nedeniyle sokak arası meskenlerin bodrum kat otoparkların tadilat edilerek kafe tarzı işletmelere çevrildiği görülmektedir.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	YENİBAĞLAR (E: ESKİBAĞLAR)
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	22992 (E: 2910)
PARSEL	1 (E:1)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	999,61
ARSA PAYI	3500/4300
BLOK	-
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	3
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	OTEL
ANA GAYRİMENKUL VASFI	On Katlı Betonarme Otel, İşyeri Ve Arsası
SAHİBİ	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI (1/1)
CİLT-SAYFA NO	10 - 970
UAVT	3025333877

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

Gayrimenkulün tarafımıza iletilen Tapu Senedi örneği ile güncel Takbis kayıtları arasında malik bilgisi ve 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemi ile mahalle, ada, parsel ve parsel alanı bilgilerinde değişiklikler olmuştur. Takbis belgeleri raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 19.09.2023 tarihinde ve 13:54 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

*Kİ den KM ye Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(30-05-2016 14:48 - 19182)

*Yönetim Planı : 15/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(16-10-2015 15:55 - 32649)

*Yönetim Planı : 01/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(02-11-2012 16:04 - 29188)

Şerhler;

* Finansal Kiralama Şerhi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin 12/04/2021 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile. Malik/Lehtar: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (19-04-2021 11:16 - 18064)

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaza ait takyidatlar, gayrimenkulün Finansal Kiralama Sözleşmesi'ne konu olması sebebiyle engel teşkil etmemektedir.

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

Tepebaşı Belediyesi İmar Arşiv Servisinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 26/12/2014 tarih 1729 sayılı yeni yapı ruhsatı, 06/10/2015 tarih 1128 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve 08/04/2016 tarih 0268 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projeyi; ESKİŞEHİR IŞIK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi altında hizmet veren Tepebaşı Belediyesi 9 Eylül 1993 Tarih 21693 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 504 sayılı "Yedi İlde Büyükşehir Kurulması Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararname" uyarınca ilk kademe Belediyesi olarak kurulmuştur.

06.03.2008 Tarih ve 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereği ilçe statüsüne dönüşmüş ve Çukurhisar, Muttalıp Belde Belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak ilçeye bağlanmıştır.

Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin kuzey, kuzey-batısında bulunmaktadır. Tepebaşı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın kuzeyinde kalmaktadır.

1.373,40 km² yüzölçümüne sahip 91 mahalleden oluşmakta olup 2020 yılı verilerine göre nüfusu 371.303'tür. Kentteki 3 üniversiteden ikisi olan Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi Tepebaşı ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 1894 yılında kurulan ve Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayi A.Ş. (TÜLOMSAŞ), Türkiye Cumhuriyetinin ilk fabrikalarından Eskişehir Şeker Fabrikası, hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve modernizasyonu alanlarında teknoloji üreten TUSAŞ Havacılık ve Uzay Sanayi A.Ş. (TAI) ile geleneksel sanayi sektörlerinden olan çeşitli tuğla-kiremit fabrikaları ve un fabrikaları ve ilin 5 büyük Alış Veriş Merkezleri de Tepebaşı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

Anadolu Üniversitesinin temelini, 1958'de kurulan Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi oluşturur. 1982'de Anadolu Üniversitesine dönüşen kurumumuz, kısa zamanda yalnızca ülkemizin değil dünyanın en büyük üniversiteleri arasında da çağdaş, dinamik ve yenilikçi bir üniversite olarak yerini almıştır. Bilim, kültür aynı zamanda da bir gençlik kenti olarak nitelenen Eskişehir'in merkezinde yer alan kampüs 3'ü açık ve uzaktan öğretim veren 12 Fakülte 1'i Devlet Konservatuarı olmak üzere 3 Yüksekokul, 3 Meslek Yüksekokulu 6 Enstitü (4'ü yüksek lisans ve doktora düzeyi) ve 24 Araştırma Merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Ana ulaşım arteri olan Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) bir arka sokağında konumlandır. Bölgede sokak arası yapılaşmalar genelde üniversite öğrencilerine yönelik apart daireler şeklinde olup yapı yoğunluğu yaklaşık %95 seviyelerindedir. Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzeri birçok kafe, lokanta, restoran gibi öğrencilere yönelik işletmeler bulunmaktadır. Cadde üzeri işletmelerin yetersiz olması nedeniyle sokak arası meskenlerin bodrum kat otoparkların tadilat edilerek kafe tarzı işletmelere çevrildiği görülmektedir.

18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7141 sayılı Kanun ile kurulan Eskişehir Teknik Üniversitesi, bilim, kültür ve aynı zamanda bir gençlik kenti olan Eskişehir'in merkezinde yer alan 2 yerleşkede 5 Fakülte, 2 Meslek Yüksekokulu ve 3 Enstitüden oluşmaktadır. Eskişehir Teknik Üniversitesi, en son teknolojik olanaklarla donatılmış birimlerinde, her biri alanındaki gelişmeleri takip eden ve tüm zamanını öğrencileriyle paylaşan geniş öğretim kadrosuyla, öğrencilerini yaratıcı ve dinamik eğitim ortamlarında, geleceğe en donanımlı ve rekabet edebilir olarak hazırlamak üzere çalışmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER (2023)						
	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Reel Kesim						
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			3,8			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			5.502.192			
GSYH (Milyon \$)			271.468			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	-1,3	0,2	0,2	7,4		
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	76,0	76,8	77,1	76,1	77,3
İşgücü						
İstihdam (Bin Kişi)	31.026	31.821	31.674	31.873		
İşgücüne Katılım Oranı	52,8	53,4	53,2	54,0		
İşsizlik Oranı	10,0	8,8	9,0	9,7		
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	-		
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi						
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-5.411	-7.840	651	-5.466		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH						
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-7.108	-10.541	-3.760	-10.477		
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.260	21.639	20.844	20.078		
İthalat (CIF, Milyon\$)	28.061	34.192	26.062	32.295		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-780	-89	-115	-392		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.204	1.412	-1.836	-1.160		
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-2.439	-1.356	-461	-2.304		
Kamu Maliyesi						
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)						
Gelir	1.062.701	1.612.124	1.880.349	2.384.763	2.998.719	
Gider	1.445.197	1.875.715	2.363.577	2.819.416	3.382.103	
Faiz Dışı Gider	1.310.042	1.637.846	2.088.333	2.506.466	2.982.002	
Denge	-382.496	-263.590	-483.228	-434.654	-383.384	
Faiz Dışı Denge	-247.342	-25.722	-207.984	-121.703	16.716	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)						
Denge						
Faiz Dışı Denge						
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)						
GSYH'ye Oran	4.592,3	4.736,0	5.618,2	5.823,0	5.880,0	
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)						
GSYH'ye Oran	2.292,9	2.348,1	2.575,6	2.643,1	2.759,0	
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)						
GSYH'ye Oran	2.299,4	2.387,9	3.042,6	3.179,9	3.121,0	
Mali Piyasalar						
Bankacılık Sektörü						
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,0	17,1	18,0	18,7		

Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-49	145	3.885	4.147	5.079
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	1,9	1,8	1,6	1,6	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)					
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	61,1	49,4	67,6	64,7	65,2
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	62,0	50,4	68,9	66,1	66,4
Mevduat Hacmi (DTH dahil, Milyon TL)					
Kredi Hacmi (Milyon TL)	8.889.016	9.128.882	9.986.527	10.287.107	10.424.761
Faiz Oranları (Yüzde)					
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)					
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	7,00	7,00	13,50	16,00	23,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	10,00	10,00	16,50	19,00	26,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	8,50	8,50	15,00	17,50	25,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	8,70	9,09	12,84	17,50	23,50
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	68.471	56.519	67.155	72.349	78.766
Fiyatlar ve Kurlar					
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	43,68	39,59	38,21	47,83	58,94
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	52,11	40,76	40,42	44,50	49,41
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89
Ortalama Dolar Kuru (TL)	19,30	19,68	23,06	26,42	26,95
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	19,41	20,31	25,82	26,94	26,58
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	21,44	21,76	28,15	29,57	28,73

Kaynak: Hazine ve Maliye
Bakanlığı, TÜİK, TCMB, BDDK

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina 999,61 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde ayırık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin, tesisat katı, 7 normal kat ve çatı katı şeklinde inşa edilmiştir. Binada 2 adet iş yeri ve 1 adet değerlendirme konu otel olmak üzere toplam 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın 2. Bodrum katında 3 bağımsız bölüm nolu otel eki alanları, sığınak, wc'ler, yangın suyu deposu ve teknik alan, 1. Bodrum katında 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yeri eklenti alanları ve 3 bağımsız bölüm nolu otel eki teknik alan ve personel alanları, zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yeri ve 3 nolu bağımsız bölüm otel lobi alanı, tesisat katında kullanım suyu depo alanı, tesisat alanı, otel eki teknik oda kat holü ve koridor alanları, 1., 2., 3., 4., 5., 6. ve 7. Normal katların her birinde konu taşınmaz otele ait her hatta 8'er adet oda olacak şekilde toplam 56 adet oda, çatı katında ise onaylı mimari projesine aykırı olarak ilave 5 adet oda olacak şekilde otelde toplam 61 oda bulunmaktadır.

Bina dış cephesi akrilik esaslı boya ile boyalı çatısı kenet saç kaplıdır. Otel bölümünde 2 adet asansör bulunmaktadır. İşyerleri ve otel girişi zemin kat seviyesinden yapılmakta olup, otel girişi Türkaslan Sokak cephesinden yapılmaktadır.

Değerleme konu 3 bağımsız bölüm nolu otel binanın 2 bodrum katı zemin kat tesisat katı 7 normal kat ve çatı katında konumlu olup, mahallinde 2. Bodrum katta toplantı odaları, ofis odaları ve wc alanları şeklinde yasal 236 m2 mevcut 540 m2 alanlı, 1. Bodrum katta teknik alan ve personel alanları şeklinde yasal ve mevcut 209 m2 alanlı, zemin katta otel girişi lobi alanı şeklinde yasal 74 m2 mevcut 268 m2 alanlı, tesisat katında teknik oda koridor kat holü, restoran ve ofis alanları şeklinde yasal 76 m2 mevcut 414 m2 alanlı, 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. Normal katların her birinde 8 er adet oda olacak şekilde yasal ve mevcut durumda 277 şer m2 alanlı, çatı katında 5 oda şekilde yasal olmayan mevcut durumda 225 m2 alanlıdır. Toplam yasal alanı 2534 m2 mevcut alanı 3595 m2 dir. Taşınmazın 2. Bodrum katında toplantı odalarında zeminler halı kaplı duvarlar saten boyalı ve yer yer dekoratif kaplamalar bulunmakta olup ses ve projeksiyon sistemleri bulunmaktadır. Ofis odalarında zeminler pvc malzeme kaplı duvarları saten boyalı ve dekoratif kaplamalar bulunmaktadır. Wclerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. 1. Bodrum katta personel bölümü ve teknik alan zeminleri seramik kaplı duvarlar plastik boyalıdır. Zemin katta lobi bölümü zemini seramik kaplı duvarlar saten boyalıdır. Tesisat katında zeminler seramik kaplı duvarlar saten boyalı yer yer dekoratif kaplamalar bulunmaktadır. Normal katlar ve çatı katında oda zeminleri laminant parke duvarlar saten boyalı olup banyo zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Koridor zeminleri halı kaplı duvarlar saten boyalıdır. Oda giriş kapıları kartlı sistem ahşap panel diğer hacim kapıları ahşap paneldir. Zemin kat otel girişi fotoselli otomatik kayar kapılıdır. Otel oda ve toplantı salonlarında iklimlendirme sistemleri bulunmaktadır. Yer gösterici tarafından konu taşınmazın zemin kat ve tesisat katında yapılan büyüme alanlarına ait yapı kayıt belgeleri alındığını bildirmiştir. Ancak söz konusu yapı kayıt belgelerine ulaşılamamış, 2. Aşama olan tapu siciline işlenmesi işlemi ve mimari rölöve projesinin olmaması nedeniyle mevcut kullanım büyümeleri yasal durumda değerlemede dikkate alınmamıştır.

İMAR DURUMU: Tepebaşı Belediyesi İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel ticaret alanı lejantında yer almakta olup, Emsal:2,00 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel üzerinde olası bir yeniden yapılaşma durumunda Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı cephesinden yola terki olup olmayacağı zemin alımı sonrasında netlik kazanacağı şifahi olarak öğrenilmiştir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Tepebaşı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu binaya ait;

*26/12/2014 tarih 1729 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 8 toplam 10 katlı, 58 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 3571 m2 inşaat alanlıdır.

*06/10/2015 tarih 1128 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 8 toplam 10 katlı, 3 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 3571 m2 inşaat alanlıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Tepebaşı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 08/04/2016 tarih 0268 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 8 toplam 10 katlı, 3 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 3457 m2 inşaat alanlıdır. Yapı kullanma izin belgesindeki 114 m2lik alan farkına ait Tepebaşı Belediyesinde bila onay tarihli tadilat mimari projesi bulunmaktadır. Tadilat projesinde 1. ve 2. Bodrum katlarda tadilatlar olduğu tespit edilmiştir.

Mimari Proje: TKGM Webtapu dijital arşivinde taşınmaza ait 09/10/2015 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yerleri ve 3 bağımsız bölüm nolu otel olmak üzere toplam 3 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binanın 2. Bodrum katında 3 bağımsız bölüm nolu otel eki alanları, sığınak, wcler, yangın suyu deposu ve teknik alan, 1. Bodrum katında 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yeri eklenti alanları ve 3 bağımsız bölüm nolu otel eki teknik alan ve personel

alanları, zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu iş yeri ve 3 nolu bağımsız bölüm otel lobi alanı, tesisat katında kullanım suyu depo alanı, tesisat alanı, otel eki teknik oda kat holü ve koridor alanları, 1., 2., 3., 4., 5., 6. ve 7. Normal katların her birinde konu taşınmaz otele ait her hatta 8 er adet oda olacak şekilde toplam 56 adet oda olacak şekilde planlanmıştır.

Taşınmazın bağımsız bölüm olması nedeniyle TKGM Webtapu dijital arşivinde bulunan mimari projesi dikkate alınarak taşınmazın yasal ve mevcut alanları belirlenmiştir. Projesinde müşterek mülkiyet kaşesi bulunan alanlar ve 2. Bodrum kattaki yangın suyu deposu teknik alanı konu taşınmaz yasal alanına dahil edilmemiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın mimari projesine kat konum olarak uyumlu ancak alan olarak uyumlu olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın 2. Bodrum katta yasal eklenti alanları 236 m2 olup, mahallinde yangın suyu deposu teknik alanı toplantı odası, sığınak kısmını depo ve wc alanlarını wc olarak kullanarak katın tamamı yaklaşık 540 m2 alanı kullanmaktadır. 1. Bodrum katta yasal eklenti alanları 209 m2 olup mevcut durumda da 209 m2 kullanım alanıdır. Zemin katta otel girişi lobi alanı yasal 74 m2 kullanım alanı olup, mahallinde bina cephe hattı boyunca konik bölüm uzatılarak yaklaşık 128 m2 alanlı bölümün kapatılarak toplam 202 m2 kullanım alanı olarak inşa edilmiştir. Tesisat katında müşterek kullanım kaşesi bulunan kullanım suyu deposu bölümü dışında kalan 76 m2 alanlı bölüm yasal alan olarak alınmış olup, mahallinde galeri boşlukları ve zemin kat iş yeri ön cephe çıkması üzeri teras bölümü kapatılarak restoran yapıldığı, kullanım suyu deposu bölümün mutfak olarak kullanıldığı ve zemin kat lobi üzeri gezilemeyen teras bölümü kapatılarak ofis ve wc hacimleri yapıldığı mevcut durumda 338 m2 alan artışı ile toplam 414 m2 kullanım alanıdır. 1. 2. 3. 4. 5. 6. ve 7. Normal katların her birinde 8 er adet oda olacak şekilde yasal ve mevcutta 277'şer m2 alanıdır. Projesinde çatı katı arası müşterek mülkiyet kaşeli olup mahallinde yaklaşık 225 m2 inşaat alanı olacak şekilde 5 adet oda yapıldığı görülmüştür. Sonuç olarak 3 bağımsız bölüm nolu otel yasal durumda 2534 m2 mevcut durumda 3529 m2 kullanım alanıdır. Mimari projede müşterek kullanım kaşesi bulunan bölümler taşınmaz dahilinden girişlidir. Bu alanlar yasal durumda, müşterek kullanım belirtmesi olması nedeniyle dikkate alınmamış, mevcut durum değeri takdirinde ise taşınmaz dahilinden girişli olması nedeniyle değere dahil edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.

- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

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

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Anadolu Üniversitesine yakın konumda yer alması
- Ulaşımın kolay ve rahat olması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Parselin köşe konumlu olması
- Yapıların kaliteli olması
- Binada asansörler olması
- Üniversite öğrencilerinin yoğun tercih ettiği bölgede konumlu olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Aykırı imalatların bulunması
- Nitelikli taşınmaz olması nedeniyle belirli bir alıcı kesime hitap etmesi

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Değerlemede bu yöntem sadece arsa değerinin tespiti için kullanılmıştır.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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

Emsal 1: Aynı bölgede konumlu ticaret + konut lejantlı Blok Nizam 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 2.045 m² alanlı arsa 120.000.000 TL. bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alansal büyüklüğü, emsal yapılaşmanın düşük olması nedeniyle düzeltmeler öngörülmüştür. (Düzeltilmeler sonrası m² birim fiyatı 79.218 TL/m²) AFP Proje 0 (532) 427 17 94

Emsal 2: Aynı bölgede konum dezavantajı olan kültürel tesis alanı lejantlı 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 4.117 m² alanlı arsa 120.000.000 TL. bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alansal büyüklüğü, emsal yapılaşmanın çok düşük olması ve konum dezavantajı olması nedeniyle düzeltmeler öngörülmüştür. (Düzeltilmeler sonrası m² birim fiyatı 78.698 TL/m²) Tolga Ürküp Emlak 0 (222) 340 00 20

Emsal 3: Aynı bölgede konum dezavantajı olan özel sosyal tesis alanı lejantlı ayırık nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 3.613 m² alanlı arsa 108.000.000 TL. bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alansal büyüklüğü, emsal yapılaşmanın çok düşük olması ve konum dezavantajı olması nedeniyle düzeltmeler öngörülmüştür. (Düzeltilmeler sonrası m² birim fiyatı 80.709 TL/m²) Tolga Ürküp Emlak 0 (222) 340 00 20

Emsal 4: Aynı bölgede konumlu ticaret alanı lejantlı bitişik nizam 8 kat yapılaşma koşullarına sahip 274 m² alanlı arsa 38.425.000 TL. bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alansal küçüklüğü, kısmi konum avantajı olması nedeniyle düzeltmeler öngörülmüştür. (Düzeltilmeler sonrası m² birim fiyatı 84.142 TL/m²) Remax Emlak 0 (532) 449 27 32

Emsal 5: Aynı bölgede konumlu ticaret alanı lejantlı bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahip 147 m² alanlı arsa 13.000.000 TL. bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alansal küçüklüğü, emsal yapılaşma alanı düşük olması ve kısmi konum avantajı olması nedeniyle düzeltmeler öngörülmüştür. (Düzeltilmeler sonrası m² birim fiyatı 79.592 TL/m²) Aksoy Emlak 0 (555) 378 66 44

Bölgede yapılan araştırmalar ve satılık emsaller sonucunda taşınmaz parselin arsa m² birim fiyatı 80.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapının nitelikli otel yapısı göz önünde bulundurulduğunda yapı m² birim fiyatı 18.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Taşınmazın TKGM Webtapu sistemindeki kat irtifakına esas onaylı mimari projesindeki alanı üzerinden yasal durum değeri, mahallinde yapılan yasal olmayan büyümeler ise mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır. Taşınmaz yasal durum değeri **112.000.000 TL**, mevcut durum değeri **123.735.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerleme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YASAL DURUM DEĞERİ				
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri (Arsa payına düşen)	814	80000	65.120.000,00 ₺	65.120.000,00 ₺
Otel Yapısı	2534	18500	46.879.000,00 ₺	46.880.000,00 ₺
Toplam Yapı Alanı	2534	TOPLAM	111.999.000,00 ₺	112.000.000,00 ₺

MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
Arsa Değeri (Arsa payına düşen)	814	80000	65.120.000,00 ₺	65.120.000,00 ₺
Otel Yapısı	2534	18500	46.879.000,00 ₺	46.880.000,00 ₺
2. BODRUM KAT BÜYÜME	304	10000	3.040.000,00 ₺	3.040.000,00 ₺
ZEMİN KAT BÜYÜME	194	10000	1.940.000,00 ₺	1.940.000,00 ₺
TESİSAT KATI BÜYÜME	338	12000	4.056.000,00 ₺	4.055.000,00 ₺
ÇATI KATI BÜYÜME	225	12000	2.700.000,00 ₺	2.700.000,00 ₺
Toplam Yapı Alanı	3595	TOPLAM	123.735.000,00 ₺	123.735.000,00 ₺

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

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

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

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

Bölgedeki benzer özelliklerdeki bazı otellerin oda fiyatları aşağıda sunulmuştur.

1- Sör Otel: Tek kişilik 950 TL/gün, çift kişilik 1.450 TL/gün

2- Verman Otel: Tek kişilik 1.000 TL/gün, çift kişilik 1.400 TL/gün


3- Inn Town Hotel: Tek kişilik 1.000 TL/gün, çift kişilik 1.500 TL/gün

4- Arus Otel: Tek kişilik 1.400 TL/gün, çift kişilik 2.000 TL/gün (konumu avantajlıdır.)

5- Grande Arte Otel: Tek kişilik 1.650 TL/gün, çift kişilik 2.050 TL/gün (konumu avantajlıdır.)

Otel yönetiminden alınan bilgilere göre otelin tüm yıl açık olduğu bilgisi alınmıştır. Otelin doluluk oranları ve güncel oda fiyat bilgileri şu şekildedir. Otel doluluk oranları yıllık ortalama olarak 2019 yılında %76,62, 2020 yılında pandemi nedeniyle %54,78, 2021 yılında %75,95 ve 2022 yılında %79,06 ve 2023 yılı ağustos ayı dahil ortalaması %76,69 olarak gerçekleştiği bilgisi alınmıştır. Güncel oda fiyatları ise tek kişi 1.100 TL/gün, çift kişi 1.500 TL/gün şeklindedir. Taşınmazın yasal olarak 56 adet odası bulunmaktadır. Mahallinde çatı katında yapılmış 5 adet oda ile birlikte mahallinde 61 odası olmasına karşın hesaplamalarda yasal olan 56 adet oda üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Yapılan hesaplamalarda ortalama otel doluluk oranı %76 ortalama oda fiyatı 1.300 TL/gün olarak belirlenmiştir. Bu bilgiler ışığında şirketimiz tarafından hazırlanmış nakit akım excel tablosu üzerinden taşınmazın değeri **111.776.345 TL.** olarak hesaplanmıştır. Hesaplama detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

OTEL GENEL VERİLERİ										
	Oda Adedi	56	Yıldız Sayısı Seçiniz	3 yıldız	Oda Karlılık Oranı Giriniz	27%				
	Yatak Adedi	108	Projeksiyon Başlangıç Yılı	2023	Ortalama Karlılık	34%				
	Doluluk Oranı	76%	Projeksiyon Başlangıç Yılı Kalan Ay Sayısı	12	Projeksiyon Ortalama Enflasyon/Oda Fiyatı Artış Tahmini	15%				
	Ortalama Oda Ücreti	1.300,00 TL	İndirgeme Oranı	0,19	Var İse Aylık Diğer Gelirler Toplamının Oda Gelirine Oranı (Toplantı Odaları Vs gibi)	0%				
	Sezon Gün Sayısı	365	Artık Değer Kapitalizasyon Oranı	0,08	F&B / Oda Geliri Oranı	5%				
			Var İse Dükkan Kira Bedeli (Senelik)	- ₺						
ON YILLIK GELİR-GİDER PROJEKSİYONU										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Oda Adedi	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Doluluk Oranı	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Ortalama Oda Ücreti	1.300,00 TL	1.495,00 TL	1.719,25 TL	1.977,14 TL	2.273,71 TL	2.614,76 TL	3.006,98 TL	3.458,03 TL	3.976,73 TL	4.573,24 TL
GELİRLER										
Oda Geliri	20.194.720	23.223.928	26.707.517	30.713.645	35.320.691	40.618.795	46.711.615	53.718.357	61.776.110	71.042.527
Yiyecek İçecek Geliri	1.009.736	1.161.196	1.335.376	1.535.682	1.766.035	2.030.940	2.335.581	2.685.918	3.088.806	3.552.126
Diğer Gelirler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gelirler	21.204.456	24.385.124	28.042.893	32.249.327	37.086.726	42.649.735	49.047.195	56.404.275	64.864.916	74.594.653
GİDERLER										
Oda V.S. Giderleri	12.924.621	14.863.314	17.092.811	19.656.733	22.605.243	25.996.029	29.895.433	34.379.748	39.536.711	45.467.217
Yiyecek İçecek Gideri	504.868	580.598	667.688	767.841	883.017	1.015.470	1.167.790	1.342.959	1.544.403	1.776.063
Teknik Servis, Bina, Enerji Gideri	155.344	155.344	178.646	205.442	236.259	271.698	312.452	359.320	413.218	475.201
Satış/Pazarlama /Yönetim Gideri	227.448	227.448	261.565	300.800	345.920	397.808	457.479	526.101	605.016	695.769
Toplam Giderler	13.812.281	15.826.704	18.200.710	20.930.816	24.070.439	27.681.004	31.833.155	36.608.128	42.099.348	48.414.250
Brüt İşletme Kan	7.392.175	8.558.420	9.842.183	11.318.511	13.016.287	14.968.731	17.214.040	19.796.146	22.765.568	26.180.403
Sigorta ve Yıpranma Payı Fonu/Ecrimisil Ödemeleri	234.880	252.948	290.890	334.524	384.702	442.407	508.768	585.084	672.846	773.773
Net Gelir	7.157.295 TL	8.305.472 TL	9.551.293 TL	10.983.987 TL	12.631.585 TL	14.526.323 TL	16.705.272 TL	19.211.062 TL	22.092.722 TL	25.406.630 TL
İndirgenmiş Gelir	6.585.914 TL	6.979.389 TL	6.744.787 TL	6.518.072 TL	6.298.977 TL	6.087.247 TL	5.882.633 TL	5.684.898 TL	5.493.809 TL	5.309.143 TL
Cari Kira Bedeli	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
İndirgenmiş Kira Bedeli	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL
İndirgenmiş Nakit Akım	6.585.914 TL	6.979.389 TL	6.744.787 TL	6.518.072 TL	6.298.977 TL	6.087.247 TL	5.882.633 TL	5.684.898 TL	5.493.809 TL	5.309.143 TL
Toplam Nakit Akım	61.584.868 TL									
Artık Değer	50.191.477 TL									
Toplam Piyasa Değeri	111.776.345 TL									
1) Nakit akımlarında PV=	CF1	CF2	CF3	CFn					
	(1+r)1	(1+r)2	(1+r)3		(1+r)n					
Formülünden elde edilmiştir. Burada, CF=Cash Flow (nakit akımı) olup her bir sene sırasıyla işlenmiştir. r ise indirgeme oranını ifade etmektedir. İşbu tablo Ekol Gayr. Değ. v. Dan A.Ş. Tarafından hazırlanmıştır. Her türlü kullanım hakkı Ekol A.Ş.'ye aittir.										

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazın Gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazın değerlemesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

Farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen değerlerin birbirine yakın ve uyumlu olması sebebiyle nihai değer her iki yöntemden elde edilen değerlerin uyumlulaştırılması ile nihayetlendirilmiştir.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, GYF/GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 22.09.2023 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu 3 bağımsız bölüm nolu otel değeri yasal durum değeri **112.000.000 TL**, mahallinde yapılan büyümler sonucu mevcut durum değeri **123.735.000 TL** olarak belirlenmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Değeri :

Yasal Durum Değeri:

KDV Hariç Değer	: 112.000.000 TL (YüzonikiMilyonTürkLirası)
KDV Değeri	: 22.400.000 TL (YirmiikiMilyonDörtüzbünTürkLirası)
KDV Dahil Değer	: 134.400.000 TL (YüzotuzdörtMilyonDörtüzbünTürkLirası)

Mevcut Durum Değeri (Bilgi Amaçlı Olarak Belirtilmiştir):

KDV Hariç Değer	: 123.735.000 TL (YüzyirmiüçMilyonYediyüzotuzbeşbinTürkLirası)
KDV Değeri	: 24.747.000 TL (YirmidörtMilyonYediyüzkırkyediBinTürkLirası)
KDV Dahil Değer	: 148.482.000 TL (YüzkırksekiMilyonDörtüzbünTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 27.0802 TL; KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Barış Can KÜÇÜK	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	407368	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	09/08/2022	Öİ-2022.617

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Barış Can Küçük
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407368



Değerlemeyi Kontrol Eden
Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Şirket Kaşe ve İmza



EKLER

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













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

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM STATİK TESİSAT ELEKTRİK HARİTA	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLmadan PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
------------------------------------	---	---

BELEDİYE ONAYLARI



32649
16102015

**MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ**

YAPI DENETİM ONAYI



157022-1
Tepebaşı

PROJE 22.05.14 TARİHLİ PLAN ALANLAR TIP İMAR YÖNETİMİNE GÖRE İNCELENECEKTİR.

A PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN , PROJE , RESİM VE HESAPLARI YAPILANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	TAŞBAŞI	11 VERGİ DAİRESİ	
2 SİCİL NO	422 026 4669	12 SİCİL NO	
3 SOYADI (Unvanı)	GÜLTEKİN	13 SOYADI (Unvanı)	
4 ADI	GÜNER	14 ADI	
5 BABA ADI	İBRAHİM	15 Mahalle ve Semt	
6 DOĞUM TARİHİ	05.06.1979	16 Caddesi ve Sokak	
7 DOĞUM İL	UŞAK	17 Kapı Numarası	
8 YERİ İLÇE	BANAZ	18 Daire Numarası	
9 MESLEĞİ	MİMAR	19 İL	
10 BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI	20 İLÇE	
10 ODA SİCİL NO	30522	C YAPILAN İŞİN	
Plan , proje , resim ve hesapları yapanın Adı Soyadı : GÜNER GÜLTEKİN		21 ÇEŞİTİ	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
İmzası :		22 ODA PROJE KAYIT NO	
		23 ADA NO	2910
		PARSEL NO	1

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

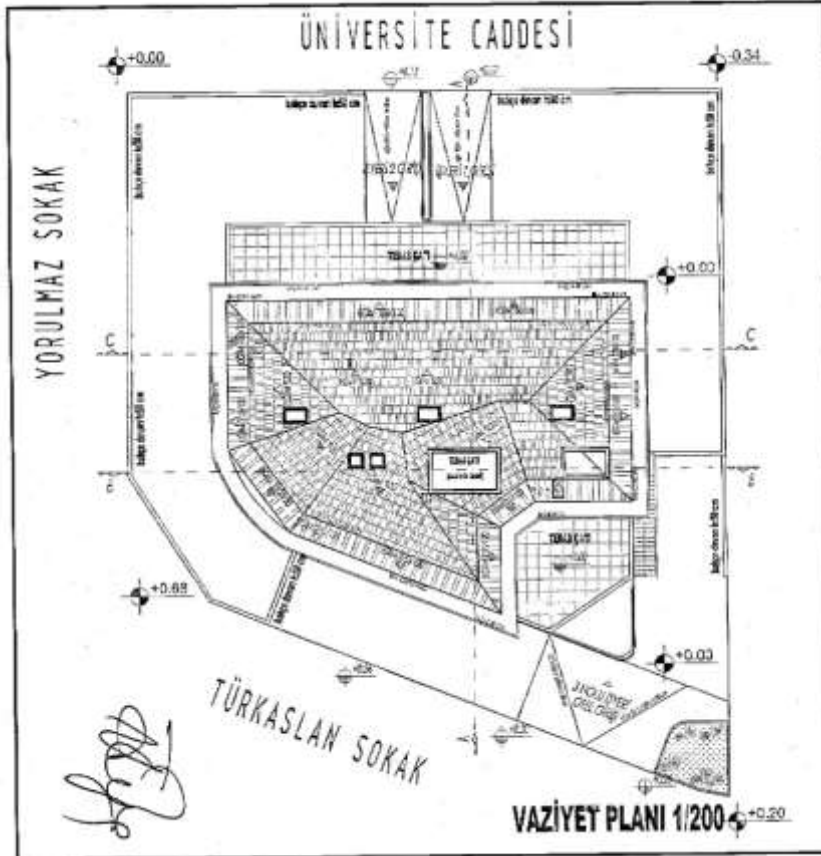
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR	ÜNİVERSİTE CD. YORULMAZ-EDİRHASLAN S.	20M - 3D	2910	1	A-3

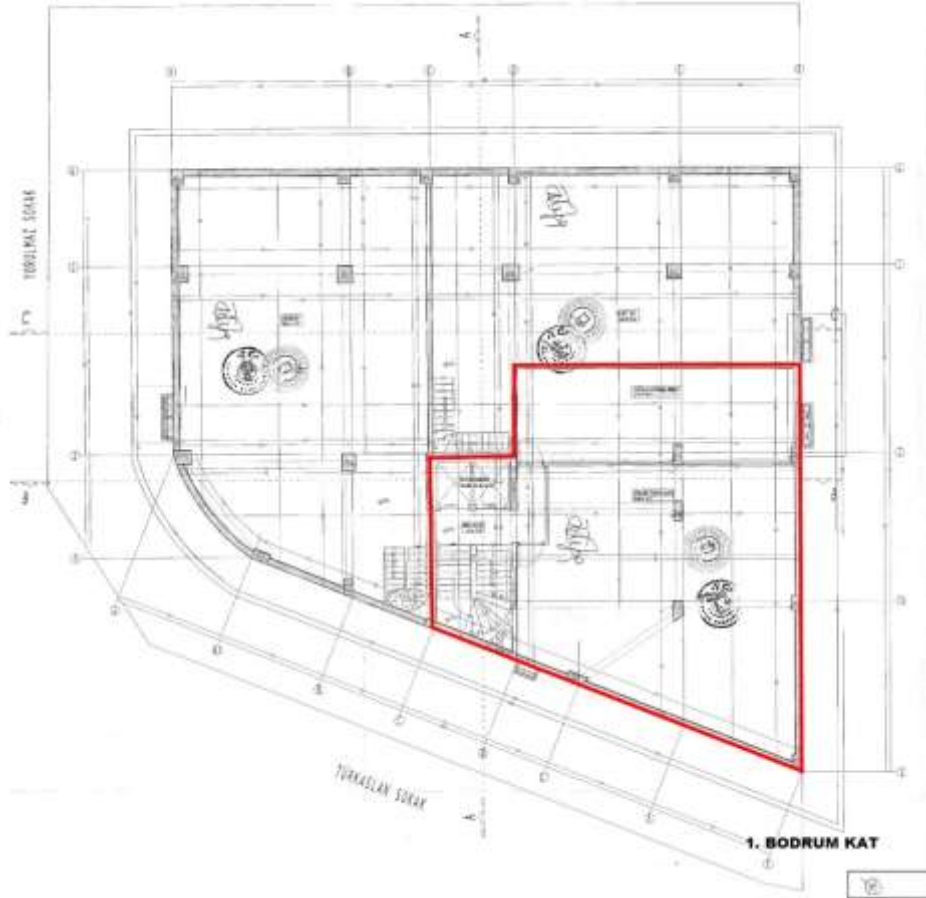
ÖDALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m ²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Küçük Açıklık	Hareketli Yük kg/m ²
	4-C	4-C	4-C	8+2+7+TES.	3570,90 m ²	5 YIL	B.A.K			

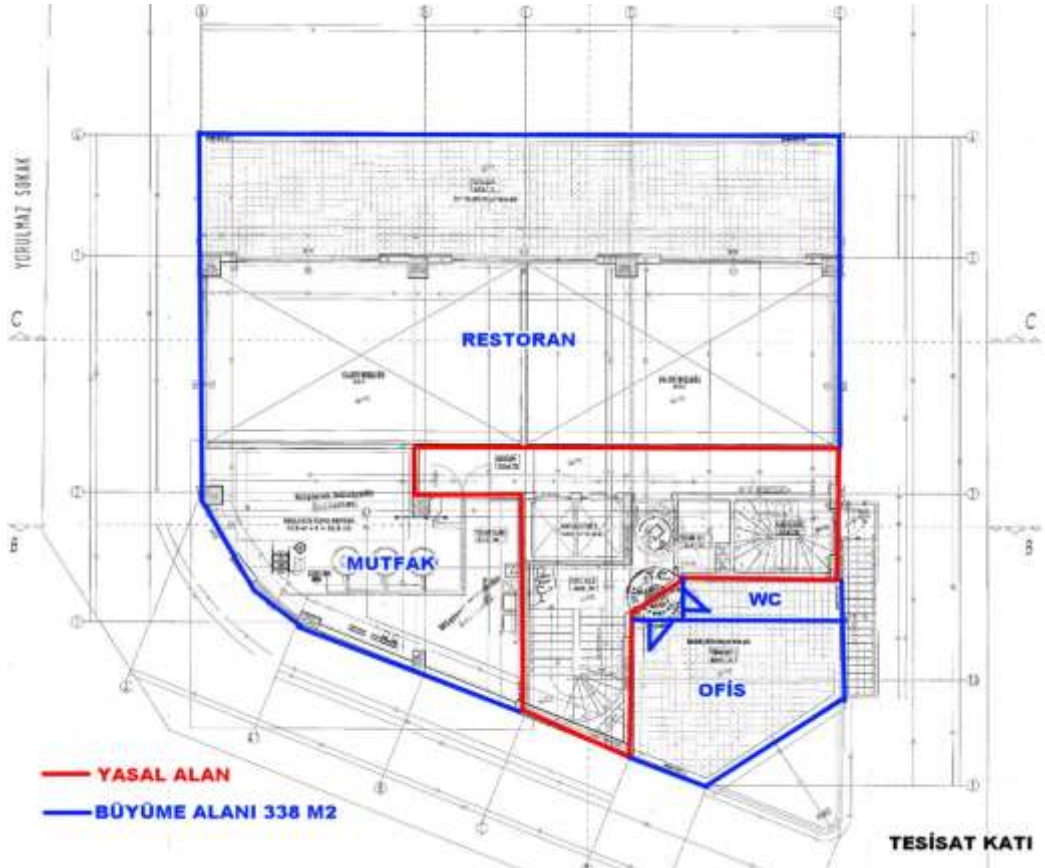
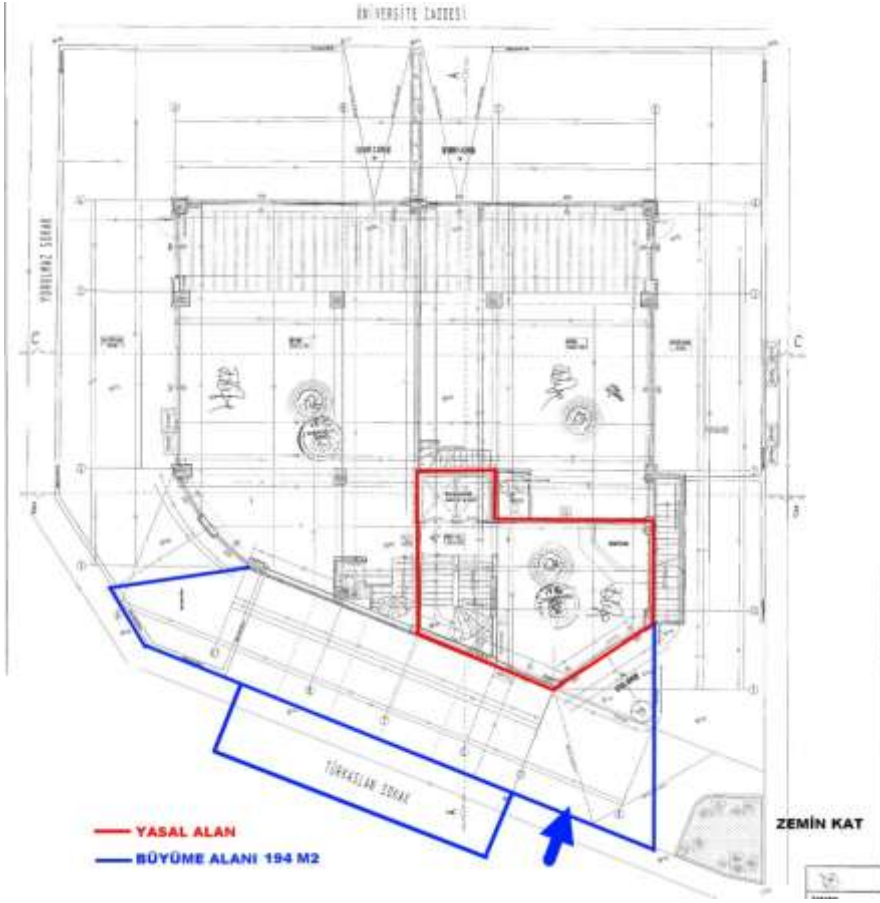
16/10/2019
Tuğba ÖZTÜRK

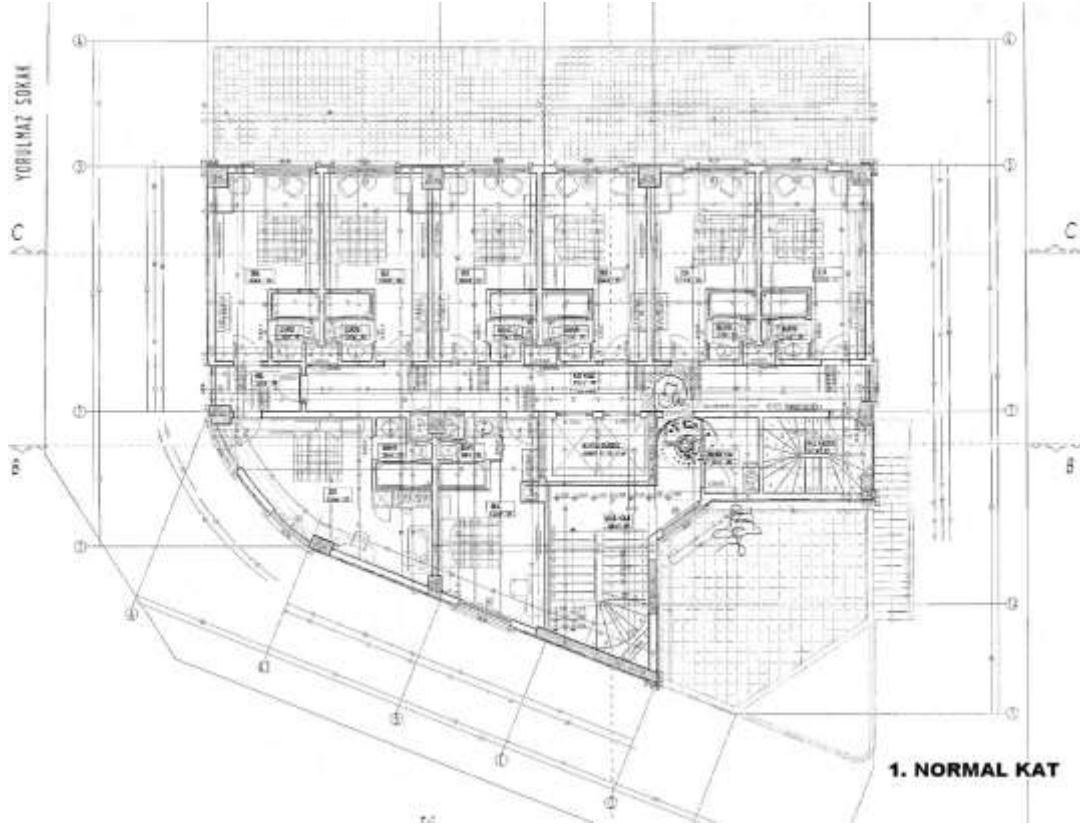
İbnu arsa payları ve borçlusuz belgenin
numaraları tarafımızdan verilmiştir.

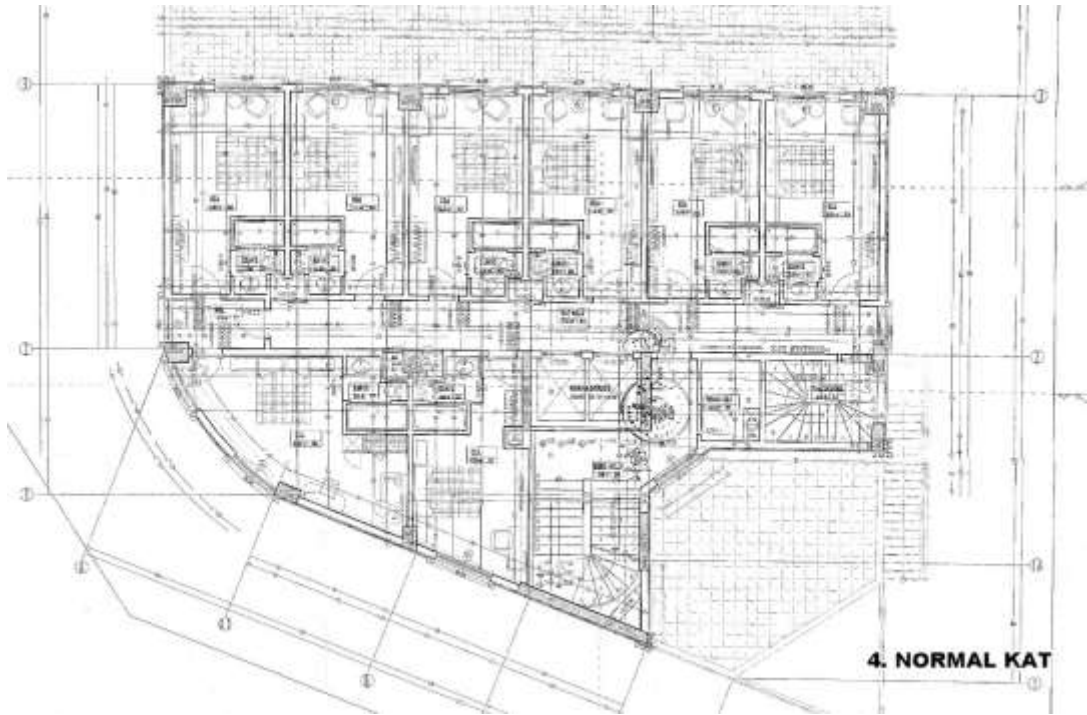
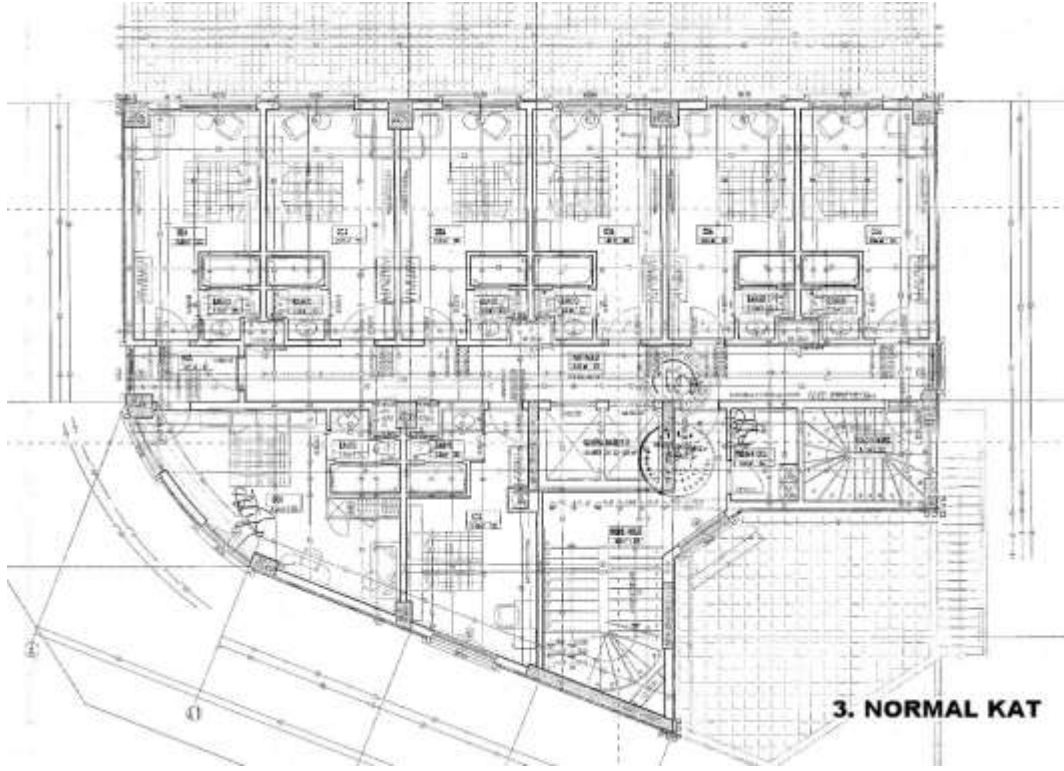
Kat	Alan No	Alan No	Kullanım	Eklenme	Notlar	Statüsü
ZEMİN KAT	1	3804393	DEPOLU İŞ YERİ	YOK	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
ZEMİN KAT	2	4004390	DEPOLU İŞ YERİ	YOK	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM
ZEMİN KAT	3	5004399	OTEL	YOK	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	TAM



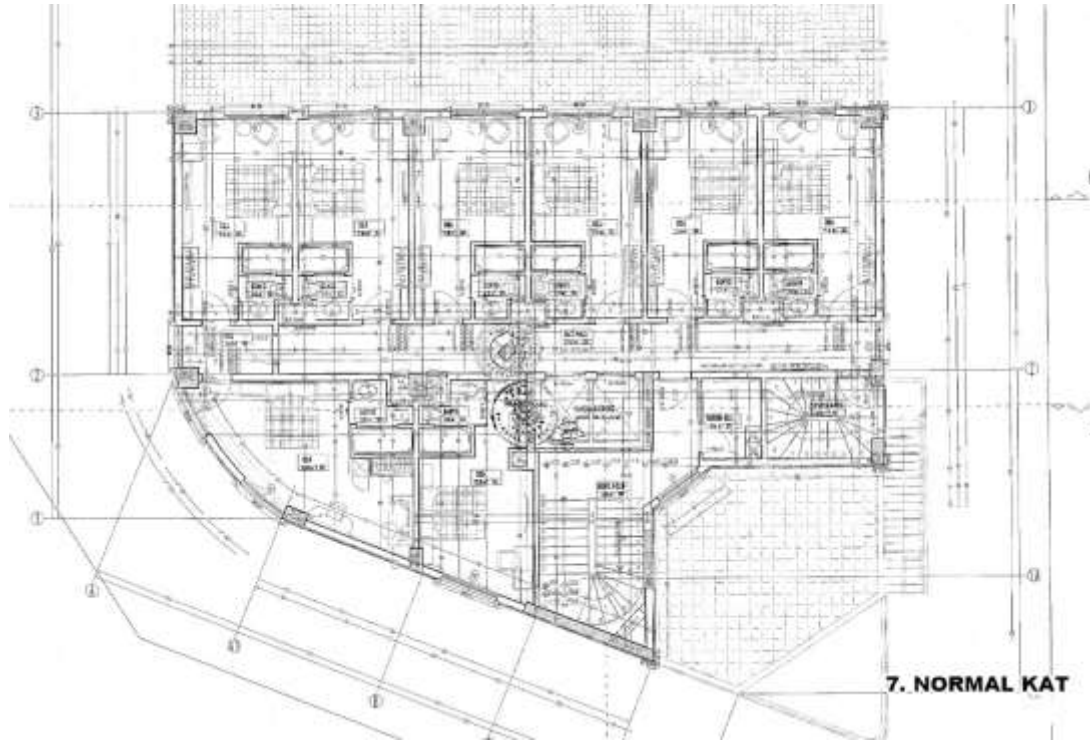




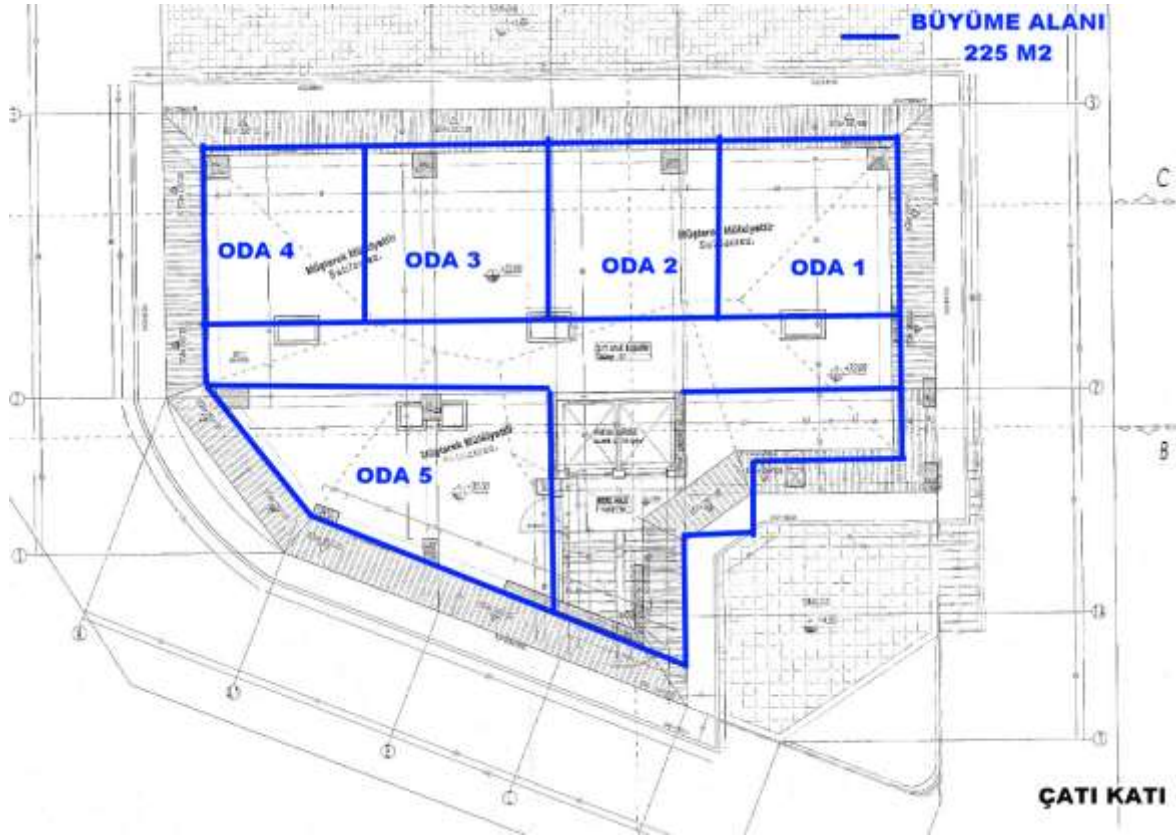




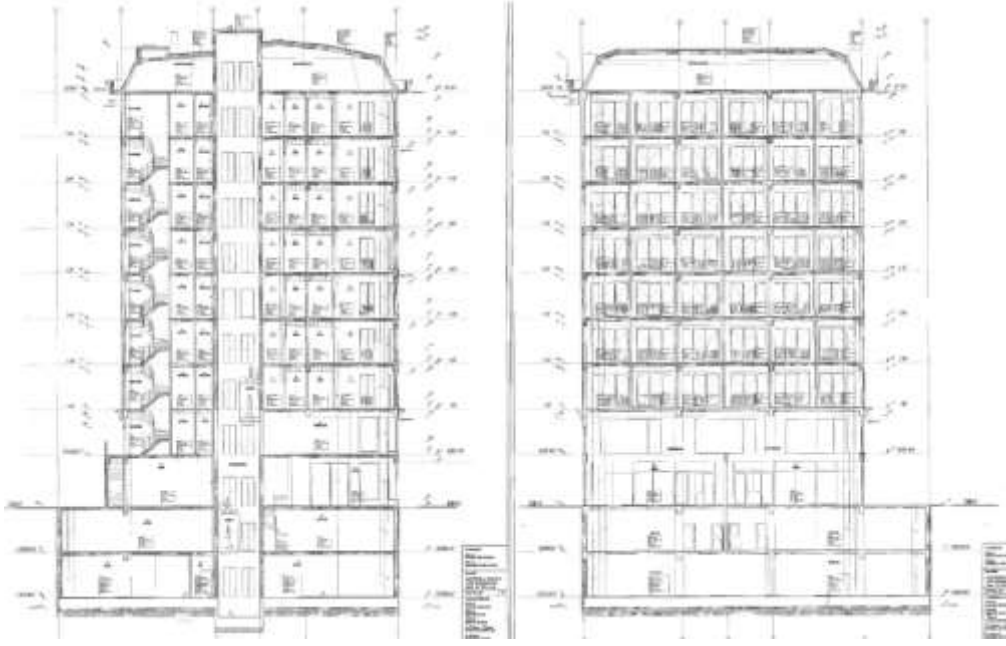




7. NORMAL KAT



ÇATI KATI



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-9-2023-13:54



Kayıd Oluşturan: BURAK ÜMEKKAN (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
182623747883	2023008737727238	74788

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ka/Mulkiyeli	Ada/Parsel:	22992/1
Taşınmaz Kimlik No:	116397875	AT Yüzölçümü(m2):	999.61
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÖTEL
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBAĞLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kal/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	10/970	Arsa Pay/Payda:	3500/4300
Kayıt Durumu:	Aklif	Ana Taşınmaz Nitelik:	On Katlı Betonarme Ötel İşyeri Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehlar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Kİ den KM ye Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı -	

1 / 3

Beyan	Kİ den KM ye Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		30-05-2016 14:48 - 19182	
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 30-05-2016 14:48 - 19182	
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 16-10-2015 15:55 - 32649	
Beyan	Yönetim Planı : 15/10/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 16-10-2015 15:55 - 32649	
Beyan	Yönetim Planı : 01/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 02-11-2012 16:04 - 29188	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603466835	(SN:13644) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI V		1/1	3500	3500	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 31-08-2021 38175	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin 12/04/2021 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile.	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI VKN	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN/4590031804	Tepebaşı - 19-04-2021 11:16 - 18064	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zS0CtnDkoyY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



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

ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / YENİBAĞLAR MAHALLESİ / TÜRKASLAN (Sokak) / 22 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / K

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

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3025333877

en sel hall

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf		
	İlçesi	TEPEBAŞI							
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
3 M 01/4	2910	1	08 KATLI BETONARME OTEL İŞYERİ VE ARSASI			ha	m ²	dm ²	
Sınırı						Zemin Statüsü No : 80165612			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
0,00		OTEL		3500+000	-	ZEMİN	3		
Edinme Sebebi									
Kırsal İKİM ne Geçiş Ve Cins Değişikliği İşlemlerine YÖN. PLANI - Yönetim Planı : 01/11/2012									
Sahibi						Tari			
HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ									
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		0182	162	0124		20/05/2016	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.		
Sıra No.							Sıra No.		
Tarih							Tarih		
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yükümlü olduğu bir taşınmazın devri için alınmalıdır. ** Taşınmazın devri için gerekli olan belgeleri ve diğer belgeleri ekte sunulmuştur.									
D.M.O Basım İşl. Md.			Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199			

Barış Can KÜÇÜK

Tel: 0544 499 06 06
Mail: bariscank@ekolgd.com.tr
Adres: Vadişehir Mah. 5458. Sok. Yiğitpark Elit Sitesi
C Blok, No:2C/8 Odunpazarı / Eskişehir

TC Kimlik No: 26882634010

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



Eğitim

Uşak Üniversitesi - Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	2014 - 2017
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi - Fen Edebiyat Fakültesi Fizik Bölümü	2002 - 2006
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü Fizik Öğretmenliği Yüksek Lisans Programı	2006 - 2007

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.08.2019 / Devam Ediyor
Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.05.2019 / 31.07.2019
Barış Can Küçük Şahıs Şirketi-Çözüm Ortaklığı-Uşak	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	02.10.2017 / 31.12.2018
Prizma Mühendislik	Değerleme Uzman Yardımcısı	01.12.2016 / 01.11.2017

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2019, Autocad, Idecad Statik

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (Lisans No:407368, Tarih:29.09.2017)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2019-02.2996, Tarih:03.01.2019)
SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-1019, Tarih:10.01.2018)

Yabancı Dil

İngilizce - Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 01/02/1986
Doğum Yeri : Kadirli
Ehliyet : B-D-E
Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

İnşaat Mühendisleri Odası,
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



Tarih : 29.09.2017

No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Bariş Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.04.2023

Belge No: 2023-01.11593

Sayın Barış Can KÜÇÜK

(T.C. Kimlik No: 26882634010 - Lisans No: 407368)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Cansel Şirin YAZICI
Başkan

Deniz ARSLAN

İş Tel: 0 212 211 24 44

Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5Beşiktaş/İstanbul

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi MBA	2015-2017

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunumcu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

