



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi  
Orhangazi Mahallesi  
22405 Ada 1 Parselde 3 Adet  
Mesken Değerlemesi**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.09.2023 / Öİ -2023.475
<b>Değerleme Konusu</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi sınırları dâhilindeki 22405 ada 1 parselde yer alan 3 adet mesken değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Orhangazi Mahallesi, Kütahya Yolu Caddesi, Terrace Park Sitesi, No:304A/2, 304C/6, 304H/1 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 20.09.2023, Rapor Tarihi: 25.09.2023, Rapor No: Öİ-2023.475
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	26429,42 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	A BLOK 2 BB: 164 m <sup>2</sup> C BLOK 6 BB: 120 m <sup>2</sup> H BLOK 1 BB: 402 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Barış Can Küçük (Spk No: 407368-Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	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 edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya 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 Dökümanlar
- 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 Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

##### 5-3 Yasal Gereklilerin 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 Olmadığını 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 25.09.2023 tarihinde Öİ-2023.475 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 Lisans No: 407368) 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 25.09.2023’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 bilgili 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 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 25.09.2023'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, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi sınırları dâhilindeki 22405 ada 1 parsel üzerindeki mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan A blok 2, C blok 6 ve H blok 1 bağımsız bölüm nolu mesken vasıflı taşınmazların 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 taşınmazlar; Orhangazi Mahallesi, Kütahya Yolu Caddesi, Terrace Park Sitesi, No:304A/2, 304C/6, 304H/1 Odunpazarı / ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 3 adet meskenidir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri D230 Kütahya Eskişehir karayolu üzerinde batı yönünde ilerlerken Orhangazi Mahallesi geçildikten yaklaşık 1 km. ileride sağ kolda Questa Thermal SPA Hotelin hemen arkasında konumlandırılmıştır. Taşınmazların bulunduğu sitenin güneyinde Questa Thermal SPA Hotel, Çatacık Orman Fidanlığı, Orman Bölge Müdürlüğü Lojmanları, doğusunda Opet benzin istasyonu ve Rokka Düğün Salonu bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu site şehrin güneybatı çıkışı olan Kütahya Yolu üzerinde en son yapılaşma konumundadır. Bölgede yapılaşma düşük seviyelerdedir. Bölge genelinde bitişik nizamda 3-4 katlı konut amaçlı binalar, müstakil 1-2 katlı evler ve boş parseller bulunmaktadır. Bölge iskan mıntıkası şeklinde gelişim göstermektedir. Konu taşınmazların bulunduğu site dışında bölge orta ve altı gelir kesim tarafından tercih edilmektedir. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu site olan Terrace Park sitesi, açık ve kapalı otopark, termal hamamlar ve sauna, fitness salonu & SPA, sosyal tesis alanı, kapalı termal havuz, açık havuz, kafe, restoran, bulunmakta olup site çevresi koruma amaçlı duvar ve kapalı devre güvenlik kamera sistemi ile izlenmekte olup, 24 saat site girişi güvenlik bulunmaktadır. Terrace Park sitesi özel ve nitelikli bir site olup, bölgede bu tarzda başka bir site bulunmamaktadır.





### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

<b>GAYRİMENKUL BİLGİLERİ</b>	<b>TAŞINMAZ</b>
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	ORHANGAZİ (E: KARACAŞEHİR)
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	22405 (E:3649)
PARSEL	1 (E:1)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	26.429,42
ARSA PAYI	Bknz Tablo 1
BLOK	Bknz Tablo 1
KAT	Bknz Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Bknz Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	Bknz Tablo 1
ANA GAYRİMENKUL VASFI	A,B,C VE D BLOKLARDAN OLUŞAN ALTI'ŞAR KATLI, E VE F BLOKLARDAN OLUŞAN DOKUZ'AR KATLI H BLOKTAN OLUŞAN TEK KATLI BETONARME APARTMAN, VE G BLOKTAN OLUŞAN İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
SAHİBİ	Bknz Tablo 1
CİLT-SAYFA NO	Bknz Tablo 1
UAVT	Bknz Tablo 1

**Tablo-1**

TAPU KAYDI TABLOSU									
SN	BLOK	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Malik	Uavt No
1	A	2	1. BODRUM	Mesken	236/57096	31	3026	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3872800630
2	C	6	1. BODRUM	Mesken	171/57096	32	3116	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3778906861
3	H	1	ZEMİN	Mesken	402/57096	34	3332	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1373889219

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Tarafımıza iletilen tapu senedi örnekleri ile Takbis kayıtları arasında 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemi ile mahalle, ada, parsel ve parsel alanı bilgilerinde değişiklik 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 gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 18.09.2023 tarihinde, 14:20 ile 14:58 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki ortak takyidatlara rastlanılmıştır;

#### **Tüm taşınmazlarda müşterek olarak;**

##### **Beyanlar;**

\* KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (26-09-2017 09:12 - 30852)

\* Yönetim Planı : 23/06/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (09-07-2015 10:11 - 19732)

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazlara ait takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Odunpazarı Belediyesi İmar Arşiv Servisinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların bulunduğu A, C ve H blok binalara ait, 06.08.2013 tarih 20130915 sayılı, 27.12.2013 tarih 20131517 sayılı ve 25.05.2015 tarih 20150523 sayılı yeni yapı ruhsatları, 27.12.2013 tarih 20131515 sayılı ve 07.04.2016 tarih 20160487, 20160490 sayılı tadilat yapı ruhsatları ile 27.07.2017 tarih 20170611, 20170613 ve 20170618 sayılı yapı kullanma izin belgeleri 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 taşınmazların yer aldığı projeyi; ESKİŞEHİR 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 Odunpazarı Belediyesi, 02.09.1993 tarih ve 504 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilk kademe belediyesi olarak; Bakanlar Kurulu'nun 93/5130 sayılı kararıyla kurulmuştur. 04.04.1994 tarihinden itibaren 2009 yılındaki yerel seçimlere kadar ilk kademe belediyesi olarak hizmet vermiş olan belediyemiz 2009 yerel seçimleriyle birlikte ilçe belediye hüviyetini kazanmıştır. 13.07.2005 tarihli 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile sınırları yeniden belirlenen Odunpazarı ilçesi köy statüsündeki 8 köyün mahalle olarak belediyeye bağlanmasıyla birlikte sınırları 72.888 hektara, mahalle sayısı ise 43'e ulaşmıştır. Türkiye Büyük Millet Meclisinin aldığı kararla 26 Mart 2008 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5747 sayılı kanun gereğince sınırları aynen korunarak statüsü ilçe belediyesi olarak belirlendi. Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin güney, güney-batısında bulunmaktadır. Odunpazarı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın güneyinde kalmaktadır. İlçenin 2020 yılı verilerine göre nüfusu 415.230'dur.

Odunpazarı ilçesi şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. Bir rivayete göre Eskişehir'e yerleşmeyi düşünen ilk halk Odunpazarı ve şimdiki Porsuk Çayı'nın olduğu bölgeye birer koyun ciğeri asarlar. Hangisi çok dayanırsa orayı yerleşim bölgesi seçeceklerdir. Odunpazarı'na asılan ciğer daha geç bozulur ve ilk yerleşim burada oluşur. Odunpazarı'nın tarihî kent merkezi, UNESCO tarafından 2012'de Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edilmiştir. 2019 yılında ise Japon mimar Kengo Kuma'nın tasarladığı Odunpazarı Modern Müze açılmıştır. Bununla birlikte Türkiye'de kurulacak ilk "Kedi Müzesi" için de hazırlıklar başlamıştır. Şehrin 3 Üniversitesinden Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Odunpazarı ilçesinde yer almaktadır. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 18 Ağustos 1993'te 496 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulmuş; Mühendislik-Mimarlık, Tıp ve Fen Edebiyat Fakülteleri ile Üniversite Hastanesi Anadolu Üniversitesinden ayrılarak Osmangazi Üniversitesine bağlanmıştır. Eskişehir Sağlık Yüksekokulu ve Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu, Fen Bilimleri, Sağlık Bilimleri, Eğitim Bilimleri ve Sosyal Bilimler Enstitüleri ile yeni açılan İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Osmangazi Üniversitesi adıyla yeniden yapılanmıştır. Osmangazi Üniversitesinin adı, 1 Temmuz 2005 tarihinde 5379 sayılı Kanun ile "Eskişehir Osmangazi Üniversitesi" olarak değiştirilmiştir. Eskişehir Osmangazi Üniversitesinin toplam yerleşke alanı 2.880.830 m2 olup bu alanın 80.000 m2 si derslik-laboratuvar-ofis, 50.000 m2 si sosyal tesis-kütüphane ve 62.000 m2 si sağlık alanı olarak kullanılmaktadır. Meşelik, Bademlik, Çamlık, Ali Numan Kırac, Sivrihisar, Sarıcakaya, Mahmudiye, Çifteler ve Organize Sanayi Bölgesi Yerleşkelerinde eğitim-

öğretim, AR-GE ve sağlık hizmeti faaliyetlerini sürdürmektedir. 50 yıllık bilimsel birikimi ile köklü ve güçlü bir üniversite olan Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 12 Fakülte, 2 Yüksekokul, 5 Meslek Yüksekokulu, 4 Enstitü ve 35 Uygulama ve Araştırma Merkezi ile bilgi üretmeye devam etmekte, çağdaş bilim yolunda kararlı adımlarla ilerlemektedir. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu Terrace Park sitesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesine kuş uçuşu yaklaşık 3,7 km. mesafede yer almaktadır. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu site olan Terrace Park sitesi, açık ve kapalı otopark, termal hamamlar ve sauna, fitness salonu & SPA, sosyal tesis alanı, kapalı termal havuz, açık havuz, kafe, restoran, bulunmakta olup site çevresi koruma amaçlı duvar ve kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve 24 saat site içi güvenlik bulunmaktadır. Terrace Park sitesi özel ve nitelikli bir site olup, bölgede bu tarzda başka bir site bulunmamaktadır.

#### 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
<b>Reel Kesim</b>						
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
<b>İşgücü</b>						
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	-	-	-	-		
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>						
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		
<b>Kamu Maliyesi</b>						
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)	4.592,3	4.736,0	5.618,2	5.823,0	5.880,0
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.292,9	2.348,1	2.575,6	2.643,1	2.759,0
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.299,4	2.387,9	3.042,6	3.179,9	3.121,0
GSYH'ye Oran					
<b>Mali Piyasalar</b>					
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
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>					
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 bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Terrace Park sitesi 26.429,57 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde ayrıık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında A,B,C,D,E,F,G ve H bloklar inşa edilmiştir.



A,B,C,D,E ve F bloklar mesken amaçlı binalar olup, G blok sosyal tesis ve H blok ise yönetim binası ve örnek daire olarak inşa edilmiştir. Site girişi parselin batı cephesinden yapılmaktadır. Site girişine göre bakıldığında önde konumlanmış soldan sağa doğru sırasıyla E, C ve A bloklar, arkada konumlanmış soldan sağa doğru sırasıyla F, D ve B bloklar, parselin ortasında ise G ve H bloklar, açık havuz ve spor sahaları bulunmaktadır. Terrace Park sitesi, açık ve kapalı otopark, termal hamamlar ve sauna, fitness salonu & SPA, sosyal tesis alanı, kapalı termal havuz, açık havuz, kafe, restoran, bulunmakta olup site çevresi koruma amaçlı duvar ve kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve 24 saat site içi güvenlik bulunmaktadır. Terrace Park sitesi özel ve nitelikli bir site olup, bölgede bu tarzda başka bir site bulunmamaktadır. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu A ve C blok binalar 2 bodrum zemin 3 normal kat ve çatı katı ocak şekilde toplam 7 katlı olarak inşa edilmiş binalardır. Binaların her birinde 2. Bodrum katta otopark, rezerv alanlar, ortak alanlar, 1. Bodrum katta bina girişi, sığınak ve 6 adet mesken, zemin 1. ve 2. Normal katların her birinde 8 er adet mesken, 3. Normal katta 13 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olacak şekilde toplam 43 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binalarda 2 şer adet asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı boya ile boyalı olup, çatısı metal çatı kaplaması ile kaplıdır. H blok bina zemin katlı 1 bağımsız bölümlü olacak şekilde inşa edilmiştir. Bina dış cephesi kısmen cam giydirme kısmen sıvalı boyalı olup çatısı gezilebilir açık teras şeklindedir. Bina girişleri A ve C blokta 1. bodrum kattan H blokta zemin kattan ve site içerisinden yapılmaktadır.

Değerleme konu A Blok 2 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre arka sağ orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 164 m2 alanlıdır.

Değerleme konu C Blok 6 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre sağ ön orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 120 m2 alanlıdır.

Değerleme konu H blok 1 bağımsız bölüm nolu mesken zemin katta salon, 2 kiler, garaj, 5 wc, depo, sandık odası, 4 oda, soyunma odası, mutfak, banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 402 m2 alanlıdır. Taşınmaz sitenin inşası sırasında bir kısmı örnek daire olarak inşa edilmiş, bir kısmı ise satış ofisi olarak kullanılmıştır. Hali hazırda ise örnek daire bölümü dolap kapı ve vitrifiye aksesuarları söküldüğü ve kullanılmadığı, garaj hacmi olarak isimlendirilen bölüm site yönetici ofisi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın kapsamlı tadilat ihtiyacı olduğu gözlenmiştir.

**İç mahal özellikleri:** Değerleme konu tüm taşınmazlarda oturma hacimlerinde zeminler laminant parke duvarlar saten boyalı, antre ve mutfakta zeminler seramik duvarlar saten boyalı ve ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Daire giriş kapıları çelik, iç kapılar kompozit kaplama, pencereler PVC doğrama ve elektrikli panjur sistemlidir.

**İMAR DURUMU:** Odunpazarı Belediyesi İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel konut alanı lejantında yer almakta olup, ayrık nizam, Kaks:1,50, Y ençok:21,50 m. ve tüm cephelerden 5 er m. çekme mesafeleri olacak şekilde olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



### MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

**Yapı Ruhsatı:** Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazların bulunduğu A ve C Blok binalara ait yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir.

A blok bina için düzenlenmiş;

\*06.08.2013 tarih 20130915 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8501 m2 inşaat alanıdır.

\*27.12.2013 tarih 20131515 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanıdır.

\*07.04.2016 tarih 20160487 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanıdır.

C blok bina için düzenlenmiş;

\*27.12.2013 tarih 20131517 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanıdır.

\*07.04.2016 tarih 20160490 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanıdır.

H blok bina için düzenlenmiş;

\*25.05.2015 tarih 20150523 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:0 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 1 toplam 1 katlı, 1 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 402,2 m2 inşaat alanıdır.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazların bulunduğu A, C ve H Blok binalara ait sırasıyla 27.07.2017 tarih, 20170611, 20170613 ve 20170618 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. A ve C blok binalara ait yapı kullanma izin belgeleri yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanıdır. H blok bina ise yol seviyesi altı kat sayısı:0 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 1 toplam 1 katlı, 1 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 402,2 m2 inşaat alanıdır.

Ayrıca değerlendirme konu taşınmazların bulunduğu A ve C blok binalara ait toplam enerji sınıfı B olan, H blok bina için toplam enerji sınıfı C olan Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

**Mimari Proje:** Odunpazarı Tapu Müdürlüğü dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmazların bulunduğu A ve C blok binalara ait 04.06.2015 onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir. Projelere göre A ve C blok binalar 2 bodrum zemin 3 normal kat ve çatı katı ocak şekilde toplam 7 katlı olarak planlanmıştır. Binaların her birinde 2. Bodrum katta otopark, rezerv alanlar, ortak alanlar, 1. Bodrum katta bina girişi, sığınak ve 6 adet mesken, zemin 1. ve 2. Normal katların her birinde 8 er adet mesken, 3. Normal katta 13 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olacak şekilde toplam 43 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konu A Blok 2 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre arka sağ orta cephede konumlandırılır. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 164 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

Değerleme konu C Blok 6 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre sağ ön orta cephede konumlandırılır. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 120 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

Değerleme konu H blok 1 bağımsız bölüm nolu mesken binada tek bağımsız bölümlü olacak şekilde zemin katta salon, 2 kiler, garaj, 5 wc, depo, sandık odası, 4 oda, soyunma odası, mutfak, banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 402 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları, site girişinde güvenlik görevlisi, site içi ve çevresinde muhtelif noktalarda güvenlik kamerası sistemi, mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlemede 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

- Özel ve nitelikli sitede yer alması
- Ulaşımın kolay olması
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması
- Yapıların kaliteli olması
- 24 saat güvenlik olması
- Binalarda asansörler olması

##### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması
- A ve C bloktaki taşınmazların 1. Bodrum katta konumlu olmaları
- H blok taşınmazın arazi kot farkı olması nedeniyle üç tarafının tabii zemin ile kapalı olması

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

Taşınmazların değerlemesinde, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi/Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri

yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

#### **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.

##### Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

#### **EMSALLER**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 3+1 168 m2 beyan edilen 148 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 4.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Babilcity Emlak 0 (530) 302 98 71

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde son katta konumlu 3+1 190 m2 beyan edilen 140 m2 alanlı olduğu düşünülen dubleks mesken 3.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Realty Emlak 0 (222) 233 23 30

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 3+1 165 m2 beyan edilen 145 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 4.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Black Emlak 0 (551) 123 98 73

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 3+1 164 m2 beyan edilen 140 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 4.200.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Diamonds Emlak 0 (530) 926 91 55

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde son katta konumlu 4+1 261 m2 beyan edilen 235 m2 alanlı olduğu düşünülen dubleks mesken 6.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Yapıgen Emlak 0 (222) 340 06 78

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama daire m2 fiyatlarının 22.500-25.000 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	4.500.000	3.500.000	4.000.000	4.200.000	6.500.000
Alanı (m2)	164,00	146	140	145	140	235
m2 Birim Değeri		30.822	25.000	27.586	30.000	27.660
Satışa Arz Tarihi		Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Orta Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	5%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		İyi	Benzer	Orta İyi	İyi	Orta İyi
Kata İlişkin Düzeltme		-20%	0%	-10%	-15%	-10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-30%	-10%	-20%	-25%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	22.431	21.575	22.500	22.069	22.500	23.511
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	3.678.682					

#### 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 amortisman düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.



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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların 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.

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

#### **5-1 Farklı Değerleme Metodlarının 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.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

#### **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 Gereklilerin 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 25.09.2023 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
A BLOK 2 BB	164	22450	3.681.800 ₺	3.680.000 ₺
C BLOK 6 BB	120	20400	2.448.000 ₺	2.450.000 ₺
H BLOK 1 BB	402	9000	3.618.000 ₺	3.620.000 ₺
Toplam yapı alanı	686		<b>TOPLAM</b>	<b>9.750.000 ₺</b>

#### Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Değer:

KDV Hariç Değer : 9.750.000 TL (DokuzMilyonYediyüzelliBinTürkLirası)

KDV Değeri : 1.950.000 TL (BirMilyonDokuzyüzelliBinTürkLirası)

KDV Dahil Değer : 11.700.000 TL (OnbirMilyonYediyüzBinTürkLirası)

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 konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir adet değerleme raporu bulunmaktadır.

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 değerleme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	10.08.2022	Öİ.2022.615
2. Rapor	07.09.2021	Öİ.2021.632

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







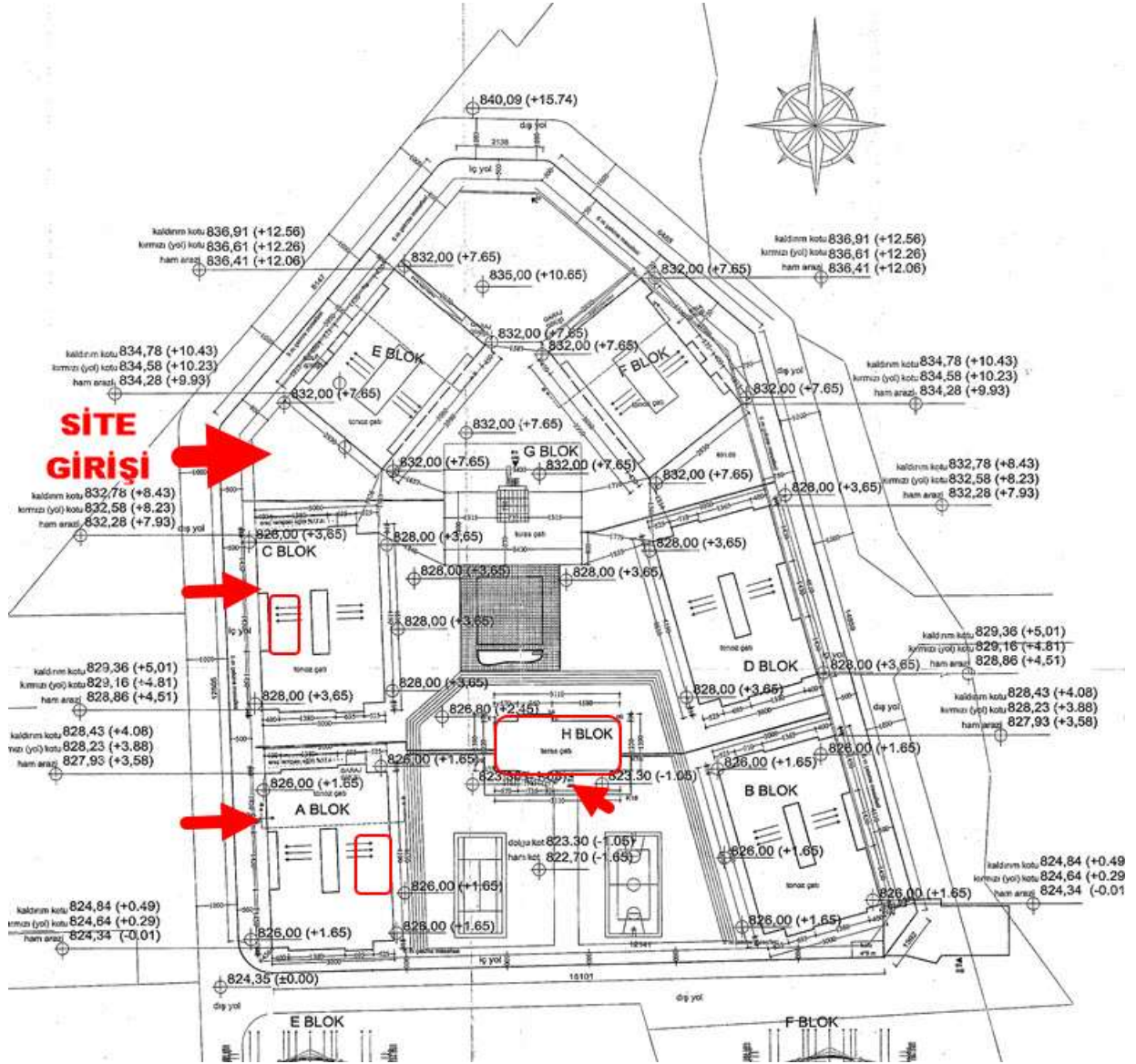








PROJE



A BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ

### BTC MİMARLIK OFİSİ

DÜZER 2004/1 1522/1/1/1/1 MÜHÜRİ PLİSİ	11/15/2023 MÜHÜRÜ MÜHÜRÜ	BEYKANT/PAZARIYI ÇEVRE KURULUŞUNA İLE KURULUŞUNUN İZİNİ ALINMIŞTIR. BU İZİNİN KULLANIMINDA İZİN ALINMIŞTIR. BU İZİNİN KULLANIMINDA İZİN ALINMIŞTIR. BU İZİNİN KULLANIMINDA İZİN ALINMIŞTIR.
--	--------------------------------	---

**BELİRLİYE UNVANLARI** İPFAZİYE YAPILAN DOKÜMAN

BEŞİME KİMLİK BELGESİ  
KURULUŞUNUN İZİNİ ALINMIŞTIR. BU İZİNİN  
KULLANIMINDA İZİN ALINMIŞTIR. BU İZİNİN  
KULLANIMINDA İZİN ALINMIŞTIR.

MİMARLIK OFİSİ  
E. Nispetiye Mahallesi  
E. Nispetiye Mahallesi  
E. Nispetiye Mahallesi

1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.

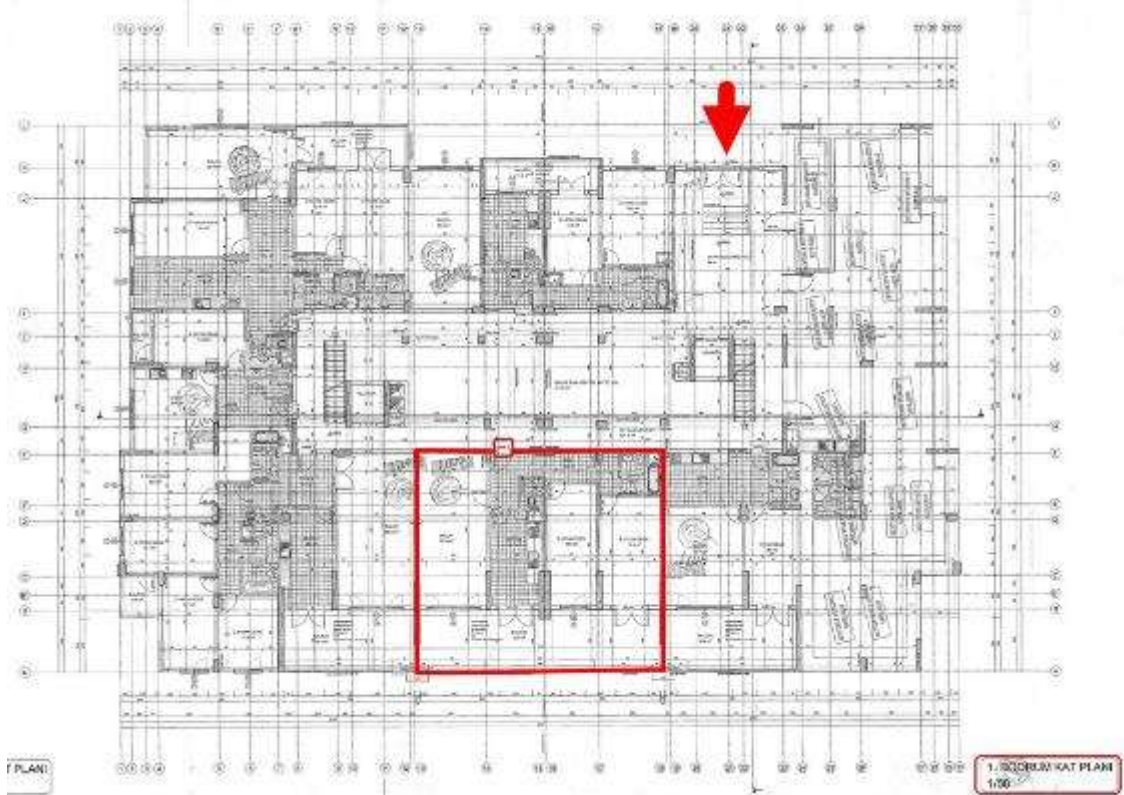
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.

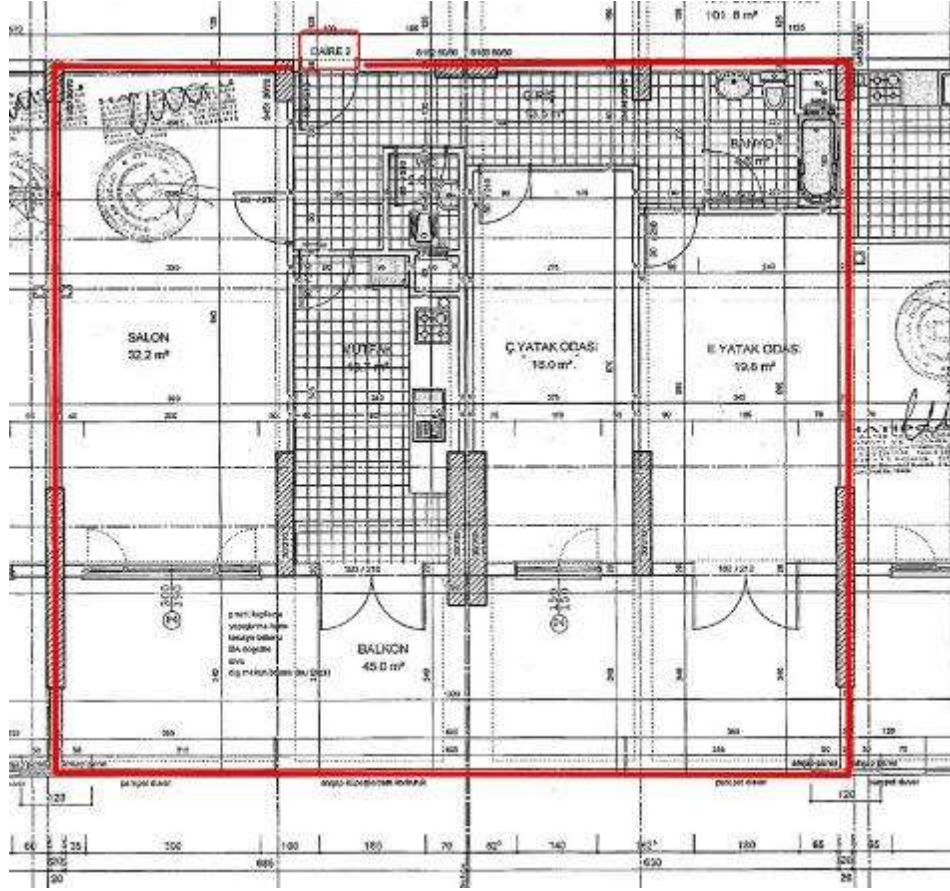
**DAVETİME** BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.

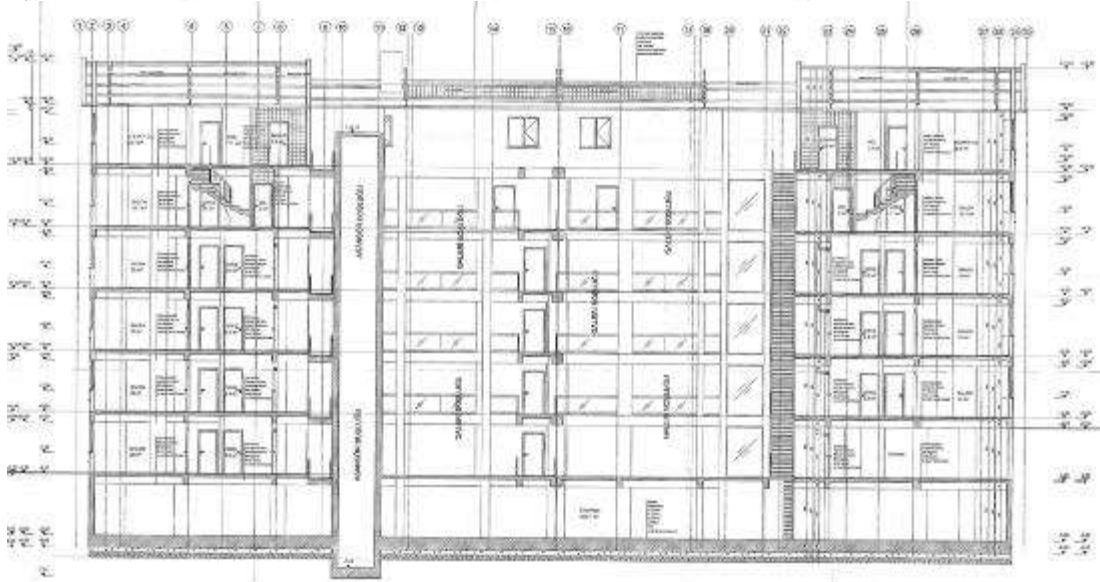
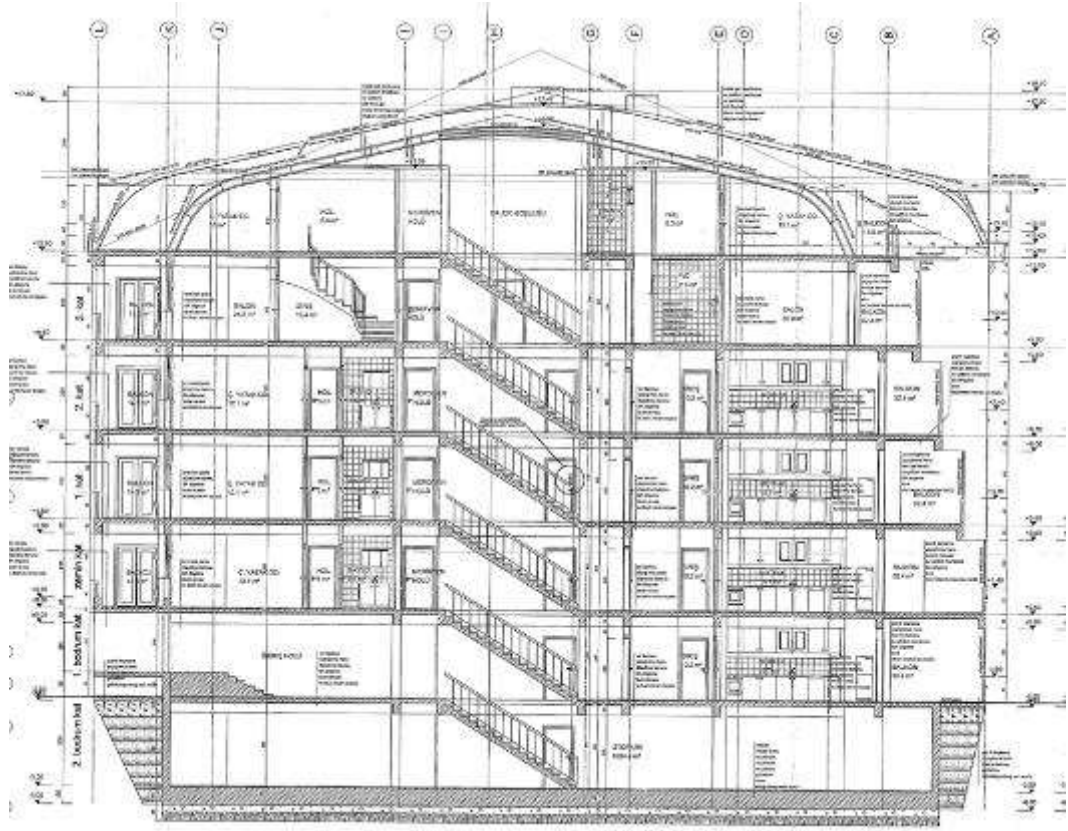
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.
1. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.	2. BLOK PROJESİNİN İZİNİ ALINMIŞTIR.

**İNŞAAT İZİNİ ALINMIŞTIR.**

Blk No	Blk Adı	Blk Alan	Blk Değeri	Blk Durum	Blk Durum	Blk Durum	Blk Durum
A	1. Blok	1	134	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. Blok	2	270	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. Blok	3	284	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. Blok	4	81	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. Blok	5	331	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. Blok	6	171	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	7	222	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	8	78	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	9	273	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	10	227	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	11	273	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	12	78	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	13	222	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Zemin	14	171	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	15	224	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	16	78	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	17	269	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	18	214	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	19	359	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	20	78	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	21	224	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	22	163	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	23	224	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	24	78	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	25	259	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	26	201	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	27	259	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	28	79	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	29	224	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	Dümen	30	166	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	31	262	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	32	159	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	33	302	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	34	180	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	35	164	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	36	174	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	37	286	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	38	141	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	39	269	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	40	172	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	41	178	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	42	139	57096	Mevcut	Yok	TAM
A	1. ve 2. Blok	43	178	57096	Mevcut	Yok	TAM
B	1. Blok	11	134	57096	Mevcut	Yok	TAM







04-B KESİT GÖRÜ

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

**Binanın**

**Tipi** : Apartman  
**İnşaat Yılı** :  
**Kapak Kullanma Alanı** : 1.192,00  
**Ada, Parsel** : 9642 Ada / 1 Parsel  
**Adres** : Otlangözü Mah. Kızılay Yolu Meydanı No:004/1A ODUNPAZARI/ŞİŞLİ

**Bina Sahibinin**

**Adı Soyadı** : HATİPOĞLU PLASTİK YAZI BULGARILAR SAN. VE TİC. A.Ş.  
**Adres** : Olgunlu Sanayi Bölgesi 110 Adde No:001 ÇARŞI/ŞİŞLİ

**Müşterek Tesisatların Sahibi (Kuruluşu)**

**Adı Soyadı** : İMMORTİTUS GAYRİMENKUL VE ALTYAPU GÜÇLEME YATIRIM A.Ş.  
**Adres** : Kızılay Mah. Kızılay Yolu No:015/ŞİŞLİ

**Binanın Resmi**

**Enerji Performansı**

**Sera Gazı Emisyonu**

**Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı**

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isıl Enerji (kWh/m²)	Soğutma Enerjisi (kWh/m²)	Yenilenebilir Enerji (kWh/m²)	
TOPLAM	Sistemler	412.536,12	152.705,58	345,00	ABCDEF G
İTİMA	Isıtma Sistemleri	282.777,42	282.722,41	215,19	ABCDEF G
SERİSİ SUYU	Sıcak Su Sistemleri	26.742,95	28.242,85	22,76	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	97.014,64	230.988,74	81,80	ABCDEF G
HAVALANMA	Havalandırma Sistemleri	0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	5.231,70	12.145,41	4,32	ABCDEF G

**Açıklamalar**

**Belgenin**

**Numarası** : 53009A48D31A  
**Yararlı Tarihi** : 7/9/2016  
**Son Geçerlilik Tarihi** : 8/9/2026

**Belgeyi Düzenleyenin**

**Adı Soyadı** : ALI KOTAY  
**Firma** : MAP Mimarlık  
**Öde Sicil No** : M/M/8 34-0154

Sayfa 39

20131515

YATIRIMCI		TARİHİ	
Adı Soyadı: ...		25.09.2023	
Adres: ...		E-posta: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	

20130915

YATIRIMCI		TARİHİ	
Adı Soyadı: ...		25.09.2023	
Adres: ...		E-posta: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	

2013-915

YATIRIMCI		TARİHİ	
Adı Soyadı: ...		22.09.2023	
Adres: ...		E-posta: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	

2013-915

YATIRIMCI		TARİHİ	
Adı Soyadı: ...		20.09.2023	
Adres: ...		E-posta: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	
MUTAVERET		MUTAVERET	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
Adres: ...		Adres: ...	
İmza: ...		İmza: ...	



C BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ

**BTC MİMARLIK OFİSİ**

İŞİN ADI: ...  
 MİMARLIK: ...  
 İNŞAAT: ...

BELEDİYE ONAYI: ...  
 İZMİR İLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İZMİR İLİ İNŞAAT VE KENTİNCİLİK BAKANLIĞI

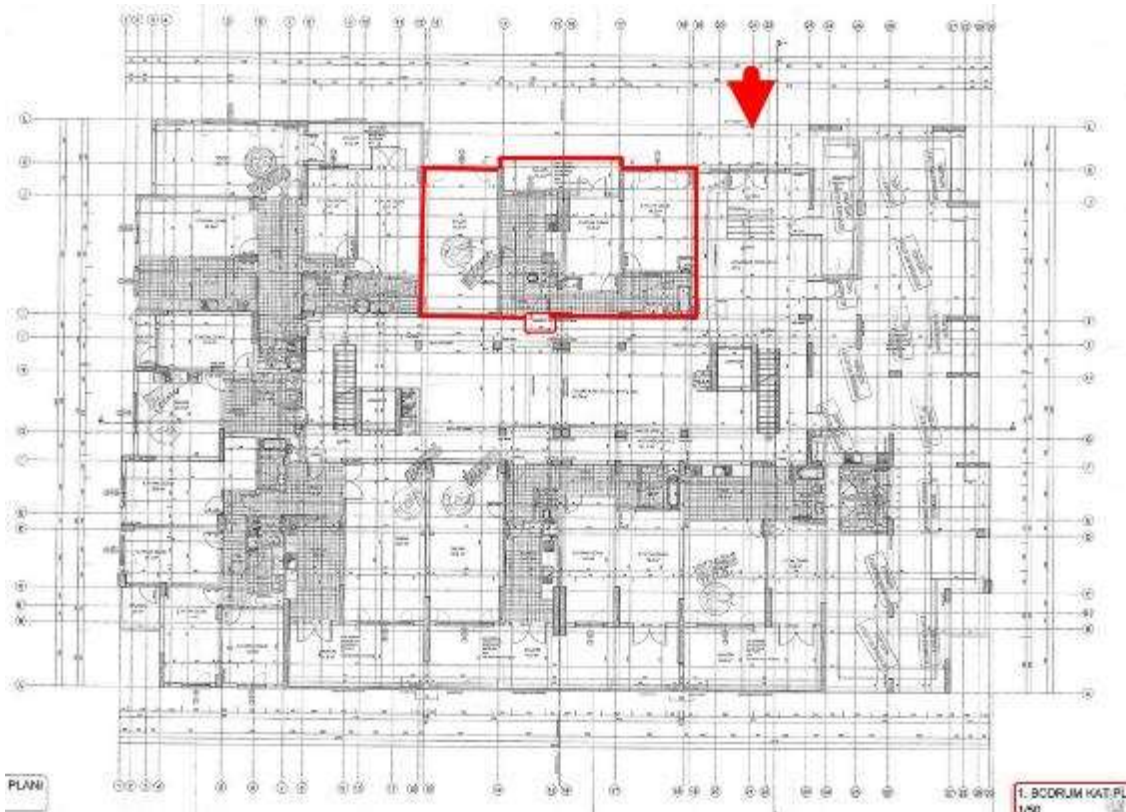
YERİ: ...  
 YARI NO: ...

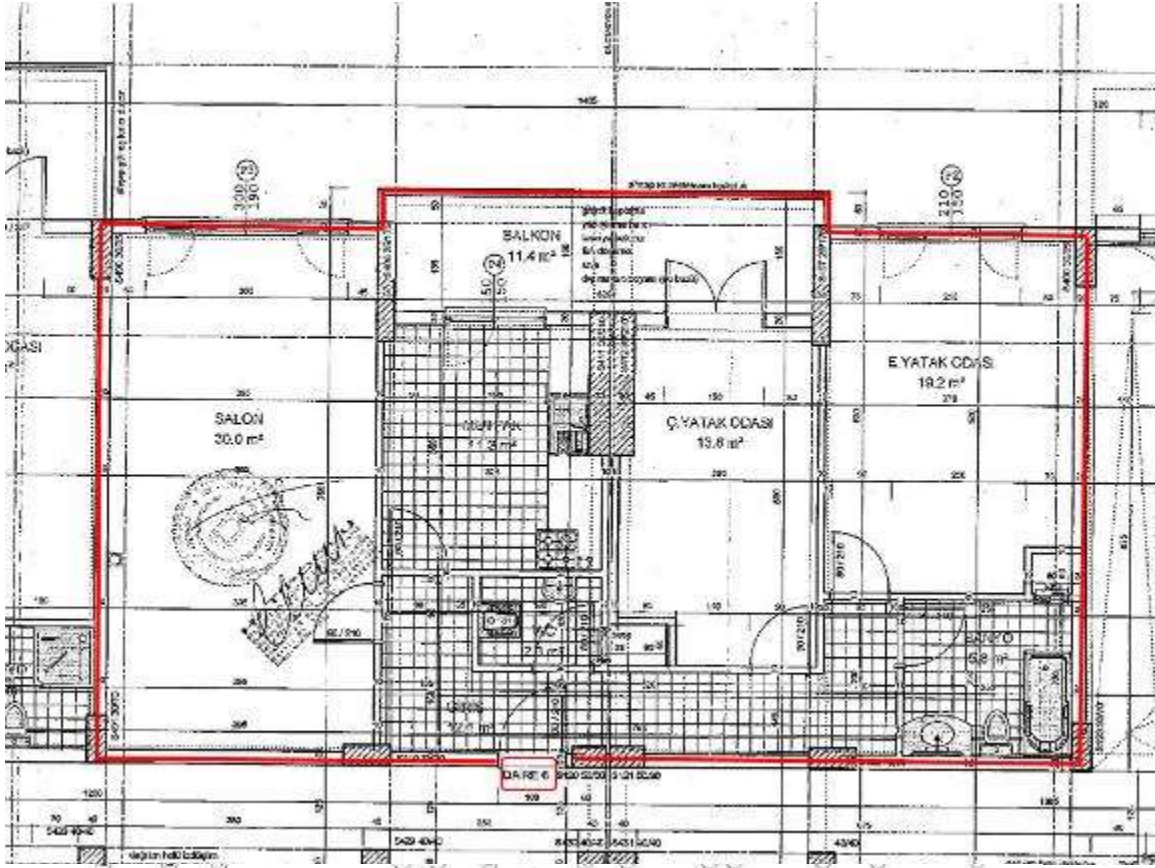
06-10-2018 Formu 19

YATIRIMCI: ...  
 İZMİR İLİ İNŞAAT VE KENTİNCİLİK BAKANLIĞI

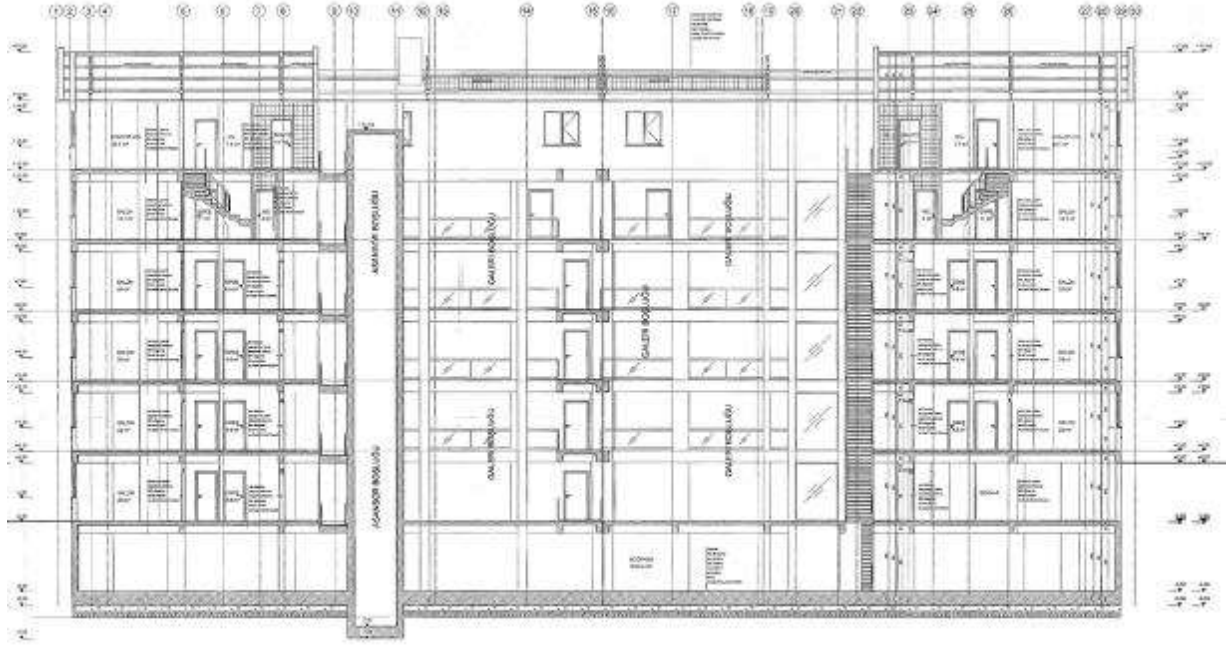
NO	İSİM	SOYAD	DOĞUM	CEVİZ	İŞİN	İNŞAAT	YERİ	BAŞVURU	BAŞVURU	BAŞVURU	BAŞVURU
1	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...

C 1. Blok	1	74	5709	Mesken	Yok	TAM
C 1. Blok	2	25	5709	Mesken	Yok	TAM
C 1. Blok	3	28	5709	Mesken	Yok	TAM
C 1. Blok	4	31	5709	Mesken	Yok	TAM
C 1. Blok	5	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 1. Blok	6	17	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	7	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	8	25	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	9	27	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	10	27	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	11	21	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	12	28	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	13	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	14	17	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	15	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	16	28	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	17	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	18	21	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	19	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	20	28	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	21	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	22	18	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	23	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	24	19	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	25	25	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	26	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	27	25	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	28	29	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	29	24	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	30	18	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	31	28	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	32	18	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	33	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	34	18	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	35	28	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	36	17	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	37	25	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	38	18	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	39	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	40	17	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	41	17	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	42	22	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	43	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	44	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	45	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	46	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	47	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	48	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	49	20	5709	Mesken	Yok	TAM
C 2. Blok	50	20	5709	Mesken	Yok	TAM





A-A KESİT GÖRÜNÜŞ  
1/50



B-B KESİT GÖRÜNÜ  
1/50

YAPILANLAR BELGESİ

2018-15  
2023-15

Yapı Bilgileri, Yapı Kurumları, Enerji Performansı, Enerji Kaynakları, Enerji Verimliliği, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

YAPILANLAR BELGESİ

2018-15  
2023-15

Yapı Bilgileri, Yapı Kurumları, Enerji Performansı, Enerji Kaynakları, Enerji Verimliliği, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

YAPILANLAR BELGESİ

2018-15  
2023-15

Yapı Bilgileri, Yapı Kurumları, Enerji Performansı, Enerji Kaynakları, Enerji Verimliliği, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

Yapı Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

Yapı Bilgileri: Yapı Türü, Yapı Adı, Yapı Adres, Yapı Alanı, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No, Yapı Alanı No.

### ENERJİ KİMLİK BELGESİ

**Bina Bilgileri:**  
 Tarih: 2018-15  
 Enerji Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.  
 Adres: 2018-15  
 Enerji Kurumları: İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.  
 Adres: 2018-15

**Yapı Bilgileri:**  
 Yapı Türü: İnşaat Kurumları  
 Yapı Adı: İnşaat Kurumları  
 Yapı Adres: İnşaat Kurumları  
 Yapı Alanı: İnşaat Kurumları  
 Yapı Alanı No: İnşaat Kurumları  
 Yapı Alanı No: İnşaat Kurumları  
 Yapı Alanı No: İnşaat Kurumları

**Yapı Kurumları:**  
 İnşaat Kurumları, Enerji Kurumları, Enerji İzleme ve Kontrol Sistemleri.

**Enerji Performansı:**  
 Enerji Performansı: D

**Sera Gazı Emisyonu:**  
 Sera Gazı Emisyonu: A

**Yenilenebilir Enerji Kullanma Oranı:**  
 Yenilenebilir Enerji Kullanma Oranı: %0,00

Yapı Türü	Yapı Adı	Yapı Alanı	Yapı Alanı No	Yapı Alanı No	Yapı Alanı No	Yapı Alanı No	Yapı Alanı No	Yapı Alanı No	Yapı Alanı No
TOPRAK	Yapı Adı	217.494,76	59.029,13	316,40	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF
YATAY	Yapı Adı	285.225,47	82.122,81	218,16	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF
YATAY	Yapı Adı	32.890,24	30.292,34	30,89	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF
YATAY	Yapı Adı	67.074,64	200.896,74	81,00	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF
YATAY	Yapı Adı	0,00	0,00	0,00	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF
YATAY	Yapı Adı	5.271,10	11.355,01	6,12	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF	ABCDEF

**Belge Bilgileri:**  
 Belge No: 2023-15  
 Belge Tarihi: 25.09.2023  
 Belge Durumu: Aktif

**Belge Bilgileri:**  
 Belge No: 2023-15  
 Belge Tarihi: 25.09.2023  
 Belge Durumu: Aktif

H BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ

# BTC MİMARLIK OFİSİ

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	T.U.S.		BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARLIK TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3846 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK		
	TESİSAT		
	ELEKTRİK		
SURVEYAN			

BELEDİYE ONAYLARI	İTFAİYE	YAPİ DENETİM
 	 3649 / 1	

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 /a Maddesi GereğinceTastik Edilmiştir.  
İmar Müdürü



MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ H BLOK	
A PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	B PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1 VERGİ DAİRESİ	11 VERGİ DAİRESİ
2 SİCİL NO	12 SİCİL NO
3 SOYADI (ÜNVANI)	13 SOYADI (ÜNVANI)
4 ADI	14 ADI
5 BABA ADI	A 15 MAHALLE VE SEMT
6 DOĞUM TARİHİ	D 16 CADDE VE SOKAK
7 DOĞUM YERİ	R 17 KAPI NUMARASI
IL	E 18 DAİRE NUMARASI
İLÇE	S 19 İL
8 MESLEĞİ	I 20 İLÇE
MİMAR	ODUNPAZARI
9 BAĞLI OLDUĞU ODA	C YAPILAN İŞİN
MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ	21 ÇEŞİDİ
10 ODA SİCİL NO	MİMARİ PROJE
23644	22 ODA PROJE KAYIT NO
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı, İmzası:	23 ADA NO
Mimar B. Türkşan CEYLAN	3649
	23 PARSEL NO
	1

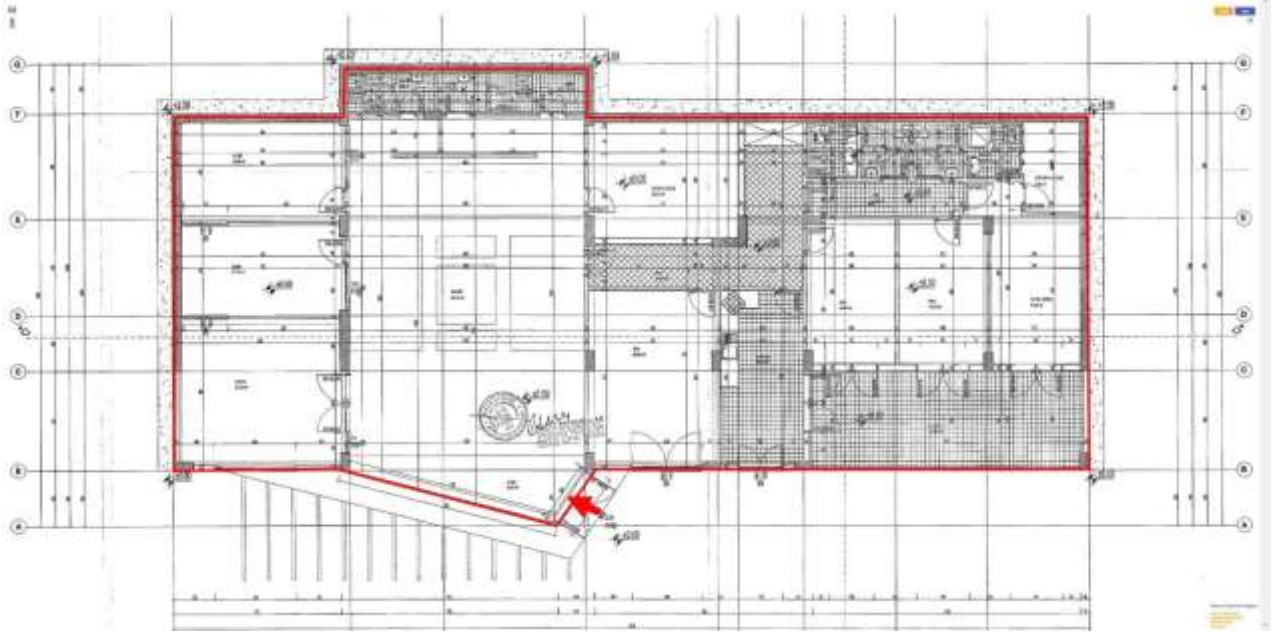
YAPININ	İNŞAAT	YAPIM
	MİMARİ	TEKNOLOJİ
KULLANIM AMACI		

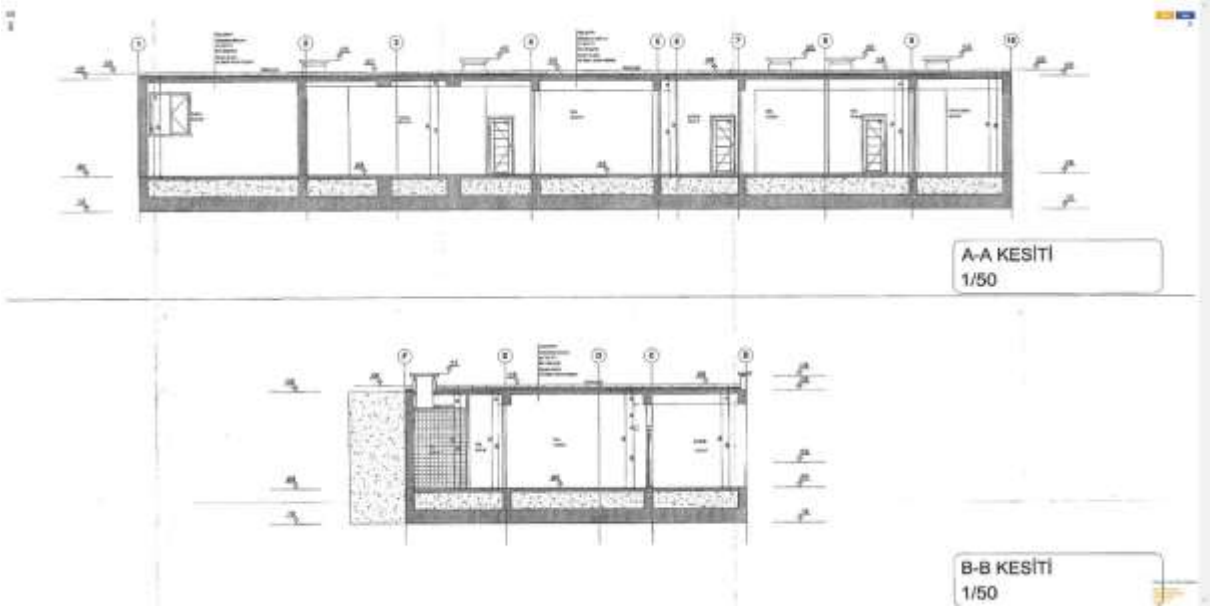
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	MAR DUR
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	KARACAŞEHİR		19K3B	3649	1	26429.57	B+2+3 KAT

ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	İmarî Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hizmetli Yük kg/m²
	3B			1 ADBT	402.20 m²		BETONARME	KARKAS		

F	6. ve Çatı	28	458	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	59	237	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	60	132	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	61	132	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	62	232	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	63	223	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	64	223	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	65	232	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	66	132	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	67	132	/	57096	Dükkan Mesken	Yok	"	TAM
	Çatı ve Tem	1	1066	/	57096	İşyeri	Yok	"	TAM
H	Zemin	1	402	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM

Karacöğür mahallesinde 3649 ada 3 parsel dahil gayrimenkulün başmülk sahibinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanmış birim fiyatları, Kat Mülkiyeti Kanununun 12/a maddesi gereğince tarifi yapılmıştır.





**YAPILARIN ENERJİ VERİLERİ**

1. Yapı No: 20-190623

2. Yapı Adı: ...

3. Yapı Türü: ...

4. Enerji Verileri: ...

5. Enerji Verileri: ...

6. Enerji Verileri: ...

7. Enerji Verileri: ...

8. Enerji Verileri: ...

9. Enerji Verileri: ...

10. Enerji Verileri: ...

11. Enerji Verileri: ...

12. Enerji Verileri: ...

13. Enerji Verileri: ...

14. Enerji Verileri: ...

15. Enerji Verileri: ...

16. Enerji Verileri: ...

17. Enerji Verileri: ...

18. Enerji Verileri: ...

19. Enerji Verileri: ...

20. Enerji Verileri: ...

21. Enerji Verileri: ...

22. Enerji Verileri: ...

23. Enerji Verileri: ...

24. Enerji Verileri: ...

25. Enerji Verileri: ...

26. Enerji Verileri: ...

27. Enerji Verileri: ...

28. Enerji Verileri: ...

29. Enerji Verileri: ...

30. Enerji Verileri: ...

31. Enerji Verileri: ...

32. Enerji Verileri: ...

33. Enerji Verileri: ...

34. Enerji Verileri: ...

35. Enerji Verileri: ...

36. Enerji Verileri: ...

37. Enerji Verileri: ...

38. Enerji Verileri: ...

39. Enerji Verileri: ...

40. Enerji Verileri: ...

41. Enerji Verileri: ...

42. Enerji Verileri: ...

43. Enerji Verileri: ...

44. Enerji Verileri: ...

45. Enerji Verileri: ...

46. Enerji Verileri: ...

47. Enerji Verileri: ...

48. Enerji Verileri: ...

49. Enerji Verileri: ...

50. Enerji Verileri: ...

51. Enerji Verileri: ...

52. Enerji Verileri: ...

53. Enerji Verileri: ...

54. Enerji Verileri: ...

55. Enerji Verileri: ...

56. Enerji Verileri: ...

57. Enerji Verileri: ...

58. Enerji Verileri: ...

59. Enerji Verileri: ...

60. Enerji Verileri: ...

61. Enerji Verileri: ...

62. Enerji Verileri: ...

63. Enerji Verileri: ...

64. Enerji Verileri: ...

65. Enerji Verileri: ...

66. Enerji Verileri: ...

67. Enerji Verileri: ...

68. Enerji Verileri: ...

69. Enerji Verileri: ...

70. Enerji Verileri: ...

71. Enerji Verileri: ...

72. Enerji Verileri: ...

73. Enerji Verileri: ...

74. Enerji Verileri: ...

75. Enerji Verileri: ...

76. Enerji Verileri: ...

77. Enerji Verileri: ...

78. Enerji Verileri: ...

79. Enerji Verileri: ...

80. Enerji Verileri: ...

81. Enerji Verileri: ...

82. Enerji Verileri: ...

83. Enerji Verileri: ...

84. Enerji Verileri: ...

85. Enerji Verileri: ...

86. Enerji Verileri: ...

87. Enerji Verileri: ...

88. Enerji Verileri: ...

89. Enerji Verileri: ...

90. Enerji Verileri: ...

91. Enerji Verileri: ...

92. Enerji Verileri: ...

93. Enerji Verileri: ...

94. Enerji Verileri: ...

95. Enerji Verileri: ...

96. Enerji Verileri: ...

97. Enerji Verileri: ...

98. Enerji Verileri: ...

99. Enerji Verileri: ...

100. Enerji Verileri: ...

**YAPILARIN ENERJİ VERİLERİ**

1. Yapı No: 20-170618

2. Yapı Adı: ...

3. Yapı Türü: ...

4. Enerji Verileri: ...

5. Enerji Verileri: ...

6. Enerji Verileri: ...

7. Enerji Verileri: ...

8. Enerji Verileri: ...

9. Enerji Verileri: ...

10. Enerji Verileri: ...

11. Enerji Verileri: ...

12. Enerji Verileri: ...

13. Enerji Verileri: ...

14. Enerji Verileri: ...

15. Enerji Verileri: ...

16. Enerji Verileri: ...

17. Enerji Verileri: ...

18. Enerji Verileri: ...

19. Enerji Verileri: ...

20. Enerji Verileri: ...

21. Enerji Verileri: ...

22. Enerji Verileri: ...

23. Enerji Verileri: ...

24. Enerji Verileri: ...

25. Enerji Verileri: ...

26. Enerji Verileri: ...

27. Enerji Verileri: ...

28. Enerji Verileri: ...

29. Enerji Verileri: ...

30. Enerji Verileri: ...

31. Enerji Verileri: ...

32. Enerji Verileri: ...

33. Enerji Verileri: ...

34. Enerji Verileri: ...

35. Enerji Verileri: ...

36. Enerji Verileri: ...

37. Enerji Verileri: ...

38. Enerji Verileri: ...

39. Enerji Verileri: ...

40. Enerji Verileri: ...

41. Enerji Verileri: ...

42. Enerji Verileri: ...

43. Enerji Verileri: ...

44. Enerji Verileri: ...

45. Enerji Verileri: ...

46. Enerji Verileri: ...

47. Enerji Verileri: ...

48. Enerji Verileri: ...

49. Enerji Verileri: ...

50. Enerji Verileri: ...

51. Enerji Verileri: ...

52. Enerji Verileri: ...

53. Enerji Verileri: ...

54. Enerji Verileri: ...

55. Enerji Verileri: ...

56. Enerji Verileri: ...

57. Enerji Verileri: ...

58. Enerji Verileri: ...

59. Enerji Verileri: ...

60. Enerji Verileri: ...

61. Enerji Verileri: ...

62. Enerji Verileri: ...

63. Enerji Verileri: ...

64. Enerji Verileri: ...

65. Enerji Verileri: ...

66. Enerji Verileri: ...

67. Enerji Verileri: ...

68. Enerji Verileri: ...

69. Enerji Verileri: ...

70. Enerji Verileri: ...

71. Enerji Verileri: ...

72. Enerji Verileri: ...

73. Enerji Verileri: ...

74. Enerji Verileri: ...

75. Enerji Verileri: ...

76. Enerji Verileri: ...

77. Enerji Verileri: ...

78. Enerji Verileri: ...

79. Enerji Verileri: ...

80. Enerji Verileri: ...

81. Enerji Verileri: ...

82. Enerji Verileri: ...

83. Enerji Verileri: ...

84. Enerji Verileri: ...

85. Enerji Verileri: ...

86. Enerji Verileri: ...

87. Enerji Verileri: ...

88. Enerji Verileri: ...

89. Enerji Verileri: ...

90. Enerji Verileri: ...

91. Enerji Verileri: ...

92. Enerji Verileri: ...

93. Enerji Verileri: ...

94. Enerji Verileri: ...

95. Enerji Verileri: ...

96. Enerji Verileri: ...

97. Enerji Verileri: ...

98. Enerji Verileri: ...

99. Enerji Verileri: ...

100. Enerji Verileri: ...

**ENERJİ KİMLİK BELGESİ**

**Bilgi**

Tipi: ...

Kapak Kullanma Alanı: ...

Adı: ...

Adres: ...

Sıva Sahibinin Adı Soyadı: ...

Müşterek Tesisatların Sahibi İşleticisi Adı Soyadı: ...

**Bilgi Resmi**

**Enerji Performansı**

**Sıva Gazı Emisyonu**

**Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı**

**%0,00**

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yapı Enerji Tüketimi (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Yapı Enerji Tüketimi (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Yapı Enerji Tüketimi (kWh/m <sup>2</sup> /yıl)	Sınıf
YAPILAM	Sıva	745.094,20	888.843,67	626,00	ABCDEF
YAPILAM	Sıva	282.722,47	282.722,47	230,78	ABCDEF
YAPILAM	Sıva	362.909,96	362.909,96	381,43	ABCDEF
YAPILAM	Sıva	97.834,04	230.883,74	81,80	ABCDEF
YAPILAM	Sıva	0,00	0,00	0,00	ABCDEF
YAPILAM	Sıva	9.251,93	12.945,41	4,37	ABCDEF

**Açıklamalar**

**Bilgi**

Belge No: ...

Yayın Tarihi: ...

Son Geçerlilik Tarihi: ...

**Belgeyi Düzenleyen**

Adı Soyadı: ...

Firma: ...

Ödeme Kodu: ...



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023 14:20



Kayıt Oluşturan: ALİ OZAN FİRUZBAY ( Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
182523620045	2023008694970546	62004

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	22405/1
Taşınmaz Kimlik No:	117055619	AT Yüzölçümü(m2):	26429.42
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANGAZI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BİRİNCİ BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	31/3026	Arsa Pay/Payda:	236/57096
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C Ve D Bloklardan Oluşan Altı/Şar Katlı, E Ve F Bloklardan Oluşan Dokuz/Ar Katlı H Bloktan Oluşan Tek Katlı Betonarme Apartman, Ve G Bloktan Oluşan İki Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

17/3

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	Yönetim Planı : 23/06/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Odunpazarı - 09-07-2015 10:11 - 19732	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
610663104	(SN:8095540) EUROPEEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	236	236	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 01-09-2021 34240	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WmbeJ2k0EDO kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18.9.2023 14:20



Kayıd Oluşturan: ALİ OZAN FİRUZBAY ( Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
182523620045	2023008694970546	62004

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	22405/1
Taşınmaz Kimlik No:	117055757	AT Yüzölçüm(m2):	26429.42
İl/İlçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANGAZI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/BİRİNCİ BODRUM//6
Cilt/Sayfa No:	32/3116	Arsa Pay/Payda:	171/57096
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C Ve D Bloklardan Oluşan Altı/Şar Katlı, E Ve F Bloklardan Oluşan Dokuz/Ar Katlı H Bloktan Oluşan Tek Katlı Betonarme Apartman, Ve G Bloktan Oluşan İki Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

173

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	Yönetim Planı : 23/06/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Odunpazarı - 09-07-2015 10:11 - 19732	

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
610663534	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	171	171	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 01-09-2021 34240	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xXP8pT75CXD kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023-14:58



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

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
182523621013	2023008697013299	62101

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	22405/1
Taşınmaz Kimlik No:	117056165	AT Yüzölçümü(m2):	26429.42
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANGAZI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	34/3332	Arsa Pay/Payda:	402/57096
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C Ve D Bloklardan Oluşan Altı'Şar Katlı, E Ve F Bloklardan Oluşan Dokuz'Ar Katlı H Bloktan Oluşan Tek Katlı Betonarme Apartman, Ve G Bloktan Oluşan İki Katlı Betonarme İğyeri Ve Arsa:

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

173

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	Yönetim Planı : 23/06/2015( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Odunpazarı - 09-07-2015 10:11 - 19732	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
610665114	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	402	402	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 01-09-2021 34240	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HP53z1xNm6 kodunu Online İşlemler

2 / 3

alanına yazarak doğrulamayırsınız.



BİLGİ AMAÇLIDIR

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

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / ORHANGAZI MAHALLESİ / KÜTAHYA YOLU (Meydan) / 304A - Mesken - Bina Ana Giriş

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
737396572	3649	1	19K-3B	-	Bina Ana Giriş	-	A	304A	3872800630	2	Mesken	Özel	İskan	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3872800630](#)

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

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / ORHANGAZI MAHALLESİ / KÜTAHYA YOLU (Meydan) / 304C - Mesken - Bina Ana Giriş

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
513676411	3649	1	19RK3B	-	Bina Ana Giriş	-	C	304C	3778906861	6	Mesken	Özel	İskan	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3778906861](#)

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / ORHANGAZI MAHALLESİ / KÜTAHYA YOLU (Bulvar) / 304H - Mesken - Bina Ana Giriş -

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
684084288	3649	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	H	304H	1373889219	-	Mesken	Özel	İskan	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1373889219](#)

## Bariş Can KÜÇÜK

Tel: 0544 499 06 06  
Mail: bariscank@ekolgld.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)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.09.2004 No : 400203

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Deniz ARSLAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

  
**TDUB**  
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**


Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2446

**Sayın Deniz ARSLAN**  
(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203 )

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	ODUNPAZARI						
	Mahallesi	KARACAŞEHİR						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Palfa No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü				
19883b	3649	1	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Planındadır				Zemin Sistemi No : 89714177				
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>	KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Btm. No.	
0,00		MENKUL		236.57096	A-	BİRİNCİ KÜRDÜLÜM	1	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tanımlı HATIRLIĞU PLANLIK YAPILAN ARSA SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan EUROPE ENDESTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ adına fizikl kişiliklerin Çıkarım Değişikliği İşleminin YON. PLANI Yönetim Planı - 23.06.2015							
	Edinme Sebebi							
	Sahibi	EUROPE ENDESTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		21542	5	455		05.07.2017	Cilt No.	
Sahife No.		Sizilene Uygundur, F. C. Zulfah ÖNAL Tapu Müdürü V.					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		1901 - * Mükerrer parçanın hakları ve diğer ilgili taraflara müdahale edilmiştir. ** Tebliğ Kanunu Hükümlerine göre diğer ilgili tarafların Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirimleri.					Tarih	

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf					
İlçesi		ODUNPAZARI		Mahallesi		KARACAŞEHİR							
Köyü				Sokağı									
Mevkii													
Pafta No.		Ada No.		Parsel No.		Niteliği		Yüzölçümü					
19863b		5649		1		ARSA		ha m² dm²					
Sınırı		Platındadır						26.429,57 m2					
								Zemin Sistemi No: 89714278					
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.			
0,00		MENSUK		171,57096		C-		BİRİNCİ BÖLÜM		6			
Edinme Sebebi		Tanımı HAYRİGELİ PLANLIK YAPILANLARI ARSANAYI VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ adına Kayıtlı olan EUROPE ENDESTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden YON PLANI Yönetim Planı - 23.06.2015											
Sahibi		EUROPE ENDESTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yevmiye No.		Cilt No.		Sahife No.		Sıra No.		Tarihi		Gittisi	
Cilt No.		21542		6		545				05/07/2017		Cilt No.	
Sahife No.												Sahife No.	
Sıra No.												Sıra No.	
Tarih												Tarih	

30\*\* \* Mükerrer satışlar halinde her satışın bir nüshasına müracaat edilmelidir.  
\*\* Temel Katılılıkların gerekleri için deşiklikli Tapu Sicil Müdürlüğüne istinadettir.

İsticilesi Uygundur,  
Tuzel Kişilik YK. M.  
Tapu Müdürü