



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi
Yenibağlar Mahallesi
22996 Ada 10 Parselde 1 Adet İş
Yeri Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.09.2023 / Öİ -2023.476
Değerleme Konusu	Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Yenibağlar Mahallesi sınırları dahilindeki 22996 Ada 10 Parselde yer alan 1 Adet İş Yeri Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Yenibağlar Mahallesi, Martı Sokak No:44/C Tepebaşı/ESKİŞEHİR
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 20.09.2023, Rapor Tarihi: 25.09.2023, Rapor No: Öİ-2023.476
Arsa Yüzölçümü (m²)	1011,57 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	53 BB: 53 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can Küçük (Spk Lisans No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk Lisans No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması profesyonel değerlendirme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde 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 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 GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4-7-1 Olumlu Faktörler
 - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
 - 4-8-1 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
 - 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-12 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal 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, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri
- 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 15.09.2023 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 25.09.2023 tarihinde Öİ-2023.476 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

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

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 20.09.2023, Rapor tarihi 25.09.2023’dür.

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,

Alıcı Ve Satıcı : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,

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

Hareket Tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

Zaman : Değerleme tarihi

Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Çalışma 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 tesisiyle Europen Türkiye'deki en büyük sanayi kuruluşlarından biri oldu.

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yenibağlar Mahallesi, Sarısu Mevkii sınırları dâhilindeki 22996 ada 10 parsel üzerindeki 53 bağımsız bölüm nolu iş yeri taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

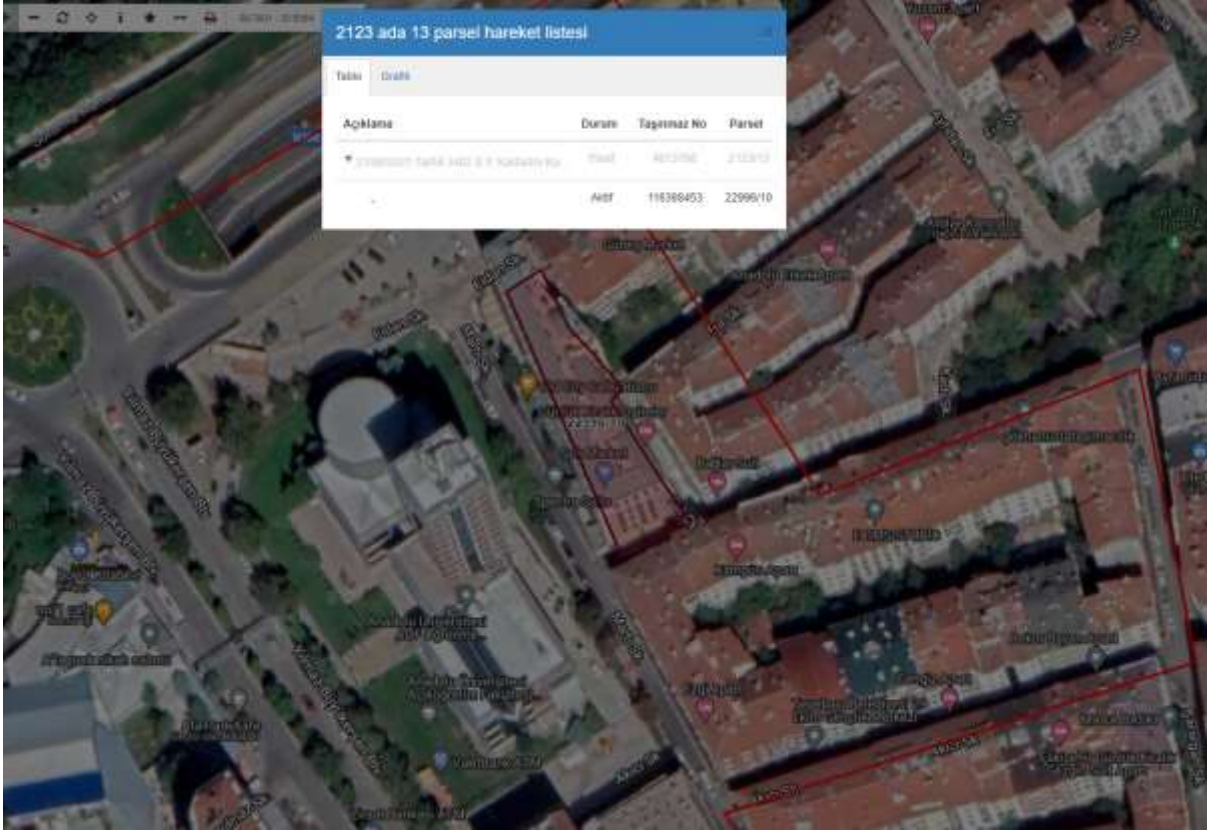
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Yenibağlar Mahallesi Martı Sokak No:44/C Tepebaşı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 1 adet iş yeridir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri Prof Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzerinde kuzeybatı yönünde Anadolu Üniversitesi istikametinde ilerlerken bu bulvarı sağa dik kesen Gün Sokak ile irtibatlı Martı Sokak üzerinde sağ kolda Kartal Tepesi Sokak ile kesişiminde sağ kolda köşede konumlanmaktadır. Taşınmazın kuzeyinde Anadolu Üniversitesi, batısında Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi, Ramada Oteli bulunmaktadır. Bölge Anadolu Üniversitesi Yunus Emre kapısı (Ana Kapı) karşısı olması nedeniyle oldukça hareketli bir bölgedir. Anadolu Üniversitesinin temelini, 1958'de kurulan Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi oluşturur. 1982'de Anadolu Üniversitesine dönüşen kurumumuz, kısa zamanda yalnızca ülkemizin değil dünyanın en büyük üniversiteleri arasında da çağdaş, dinamik ve yenilikçi bir üniversite olarak yerini almıştır. Bilim, kültür aynı zamanda da bir gençlik kenti olarak nitelenen Eskişehir'in merkezinde yer alan kampüs 3'ü açık ve uzaktan öğretim veren 12 Fakülte 1'i Devlet Konservatuvarı olmak üzere 3 Yüksekokul, 3 Meslek Yüksekokulu 6 Enstitü (4'ü yüksek lisans ve doktora düzeyi) ve 24 Araştırma Merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Ana ulaşım arteri olan Prof Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) bir arka sokağında konumlanmaktadır. Bölgede sokak arası yapılaşmalar genelde üniversite öğrencilerine yönelik apart daireler şeklinde olup yapı yoğunluğu yaklaşık %95 seviyelerindedir. Prof Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzeri birçok kafe, lokanta, restoran gibi öğrencilere yönelik işletmeler bulunmaktadır. Cadde üzeri işletmelerin yetersiz olması nedeniyle sokak arası meskenlerin bodrum kat otoparkların tadilat edilerek kafe tarzı işletmelere çevrildiği görülmektedir.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	YENİBAĞLAR (E: ESKİBAĞLAR)
MEVKİ	SARISU
PAFTA	-
ADA	22996 (E: 2123)
PARSEL	10 (E:13)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	1011,57
ARSA PAYI	90/6954
BLOK	-
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	53
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	İŞYERİ
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Beş Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	13 - 1231
UAVT	1757871239

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

Gayrimenkulün tarafımıza iletilen Tapu Senedi örneği ile güncel 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 değişiklikler olmuştur. Takbis belgeleri raporumuz ekindedir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 18.09.2023 tarihinde ve 14:18 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

*Yönetim Planı Değişikliği : 19.06.2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(25-06-2020 08:30 - 20546)

*3194 SY GEÇİCİ 16. MAD GEREĞİNCE İŞLEM YAPILMIŞ OLUP TADİLAT PROJESİ VARDIR(Şablon: Diğer)(10-04-2020 08:52 - 14675)

*YÖNETİM PLANI: 18/02/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(10-04-2020 08:52 - 14675)

*Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)(12-04-2016 15:16 - 13061)

*Yönetim Planı : 02/04/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)(15-04-2014 13:17 - 11236)

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaza ait takyidatlar, bu haliyle taşınmazın 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)

Tepebaşı Belediyesi İmar Arşiv Servisinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 27.03.2014 tarih 313 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 23.05.2014 tarih 642 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 18.12.2015 tarih 1454 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 23.02.2016 tarih 0150 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Ayrıca 46, 49, 58, 63, 64 ve 65 bağımsız bölümler için düzenlenmiş 15.06.2019 tarih 46 nolu bağımsız bölüm için MMKUPJF belge nolu, 49 nolu bağımsız bölüm için BKUKYML4 belge nolu, 58 nolu bağımsız bölüm için TEMNMMCR belge nolu, 63 nolu bağımsız bölüm için UPA8DTEE belge nolu, 64 nolu bağımsız bölüm için G1H4S5H9 belge nolu ve 65 nolu bağımsız bölüm için 3U5LH7M3 belge nolu Yapı Kayıt 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, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projeyi; YÖNTEM YAPI DENETİM SAN. TİC. A.Ş. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER (2023)

	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Reel Kesim						
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			3,8			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			5.502.192			
GSYH (Milyon \$)			271.468			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	-1,3	0,2	0,2	7,4		
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	76,0	76,8	77,1	76,1	77,3
İşgücü						
İstihdam (Bin Kişi)	31.026	31.821	31.674	31.873		
İşgücüne Katılım Oranı	52,8	53,4	53,2	54,0		
İşsizlik Oranı	10,0	8,8	9,0	9,7		
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	-		
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi						
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-5.411	-7.840	651	-5.466		
Cari İşlemler Dengesi / GSYH						
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-7.108	-10.541	-3.760	-10.477		
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.260	21.639	20.844	20.078		
İthalat (CIF, Milyon \$)	28.061	34.192	26.062	32.295		
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-780	-89	-115	-392		
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.204	1.412	-1.836	-1.160		
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-2.439	-1.356	-461	-2.304		
Kamu Maliyesi						
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)						
Gelir	1.062.701	1.612.124	1.880.349	2.384.763	2.998.719	
Gider	1.445.197	1.875.715	2.363.577	2.819.416	3.382.103	
Faiz Dışı Gider	1.310.042	1.637.846	2.088.333	2.506.466	2.982.002	
Denge	-382.496	-263.590	-483.228	-434.654	-383.384	
Faiz Dışı Denge	-247.342	-25.722	-207.984	-121.703	16.716	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)						
Denge						
Faiz Dışı Denge						
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	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						
Mali Piyasalar						
Bankacılık Sektörü						
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,0	17,1	18,0	18,7		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-49	145	3.885	4.147	5.079	

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

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

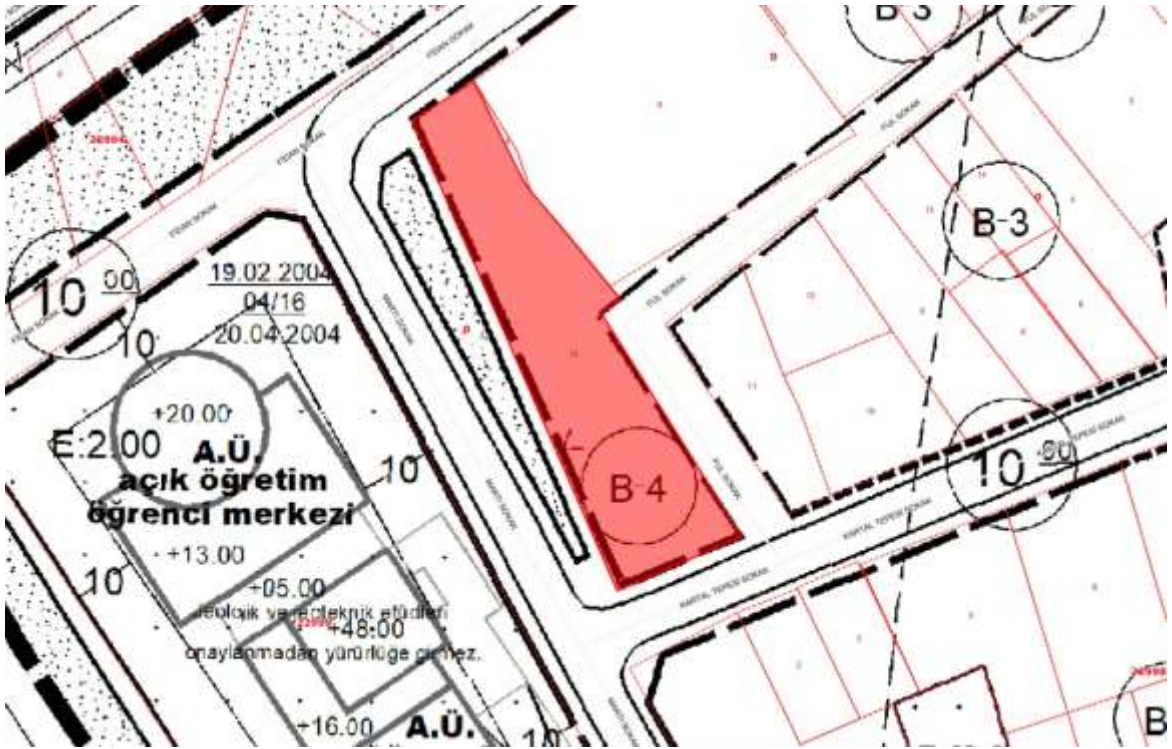
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina 1011,57 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında bodrum + zemin + tesisat katı + 3 normal kat + çatı katı şeklinde rezidans binası olarak inşa edilmiştir. Binada yapı kullanma izin belgesine göre 49 adet mesken ve 6 adet iş yeri olacak şekilde 55 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, 15.06.2019 belge tarihli yapı kayıt belgeleri ile 46 ve 49 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenlerin çatı kat eklenti alanları bağımsız bölümlere bölünerek toplam 67 bağımsız bölüm olacak şekilde inşa edilmiştir. Söz konusu değişiklik ile ilgili 2. Aşamaya geçilerek mimari proje çizilmiş ve Tapu Müdürlüğünde tescil edilmiştir. Binanın bodrum katında 50, 52 ve 54 nolu iş yerleri eklenti alanları, sığınak ve teknik alan, zemin katta rezidans giriş ve 6 adet işyeri, tesisat katında teknik hacimler, 1. Normal katında 16 adet mesken, 2. Normal katında 16 adet mesken, 3. Normal katında 15 adet mesken, 2 adet dubleks mesken ve çatı katında 12 adet mesken olmak üzere binada toplam 67 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi traverten kaplama olup çatısı metal kenet saç kaplıdır. Binada 4 adet asansör olup, 2 tanesi işletmeye alınmıştır. Projesinde bina girişi Ful Sokak üzerinden gösterilmiş ancak mahallinde Martı Sokak cepheli

değerleme konusu 53 nolu bağımsız bölüm iş yeri rezidans girişi resepsiyon olarak düzenlenmiştir. Binadaki bağımsız bölümler katlara göre otel oda numaraları şeklinde numaralandırılmıştır. Binadaki tüm bağımsız bölümler otel standartlarında dizayn edilmiş olup, iklimlendirme klima sistemleri bulunmaktadır. Rezidans 24 resepsiyon hizmeti, teknik personel ve temizlik hizmetleri bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bina bölgedeki emsal binalara göre daha kaliteli malzeme ve işçilikle lüks şekilde imal edilmiştir.

Değerleme konu 53 bağımsız bölüm nolu iş yeri binanın zemin katında projesindeki bina girişine göre arka cephede soldan 2. Sırada konumlandırılmıştır. Taşınmaz iş yeri ve wc hacimleri şeklinde brüt 53 m2 alanlıdır. Taşınmazın zeminleri seramik kaplı duvarlar saten boyalı ve yer yer dekoratif kompozit kaplamalar bulunmaktadır. Tavanı dekoratif asma tavan ve vitrini fotoselli otomatik kayar kapılı ve acil durum yangın çıkışı kapılıdır. Mahallinde rezidans girişi resepsiyon olarak kullanılmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın wc bölümü yapılmadığı, rezidans kat hölü ara bölme duvarı yaklaşık 2 m. güney yöndeki kertenkerten hizasından fotoselli otomatik kayar kapı yapılarak rezidans kat sahanlığına geçiş yapıldığı görülmüştür.

İMAR DURUMU: Tepebaşı Belediyesi İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel konut alanı lejantında yer almakta olup, bitişik nizam 4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT:

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

* 27.03.2014 tarih 313 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 61 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanlıdır.

*23.05.2014 tarih 642 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 61 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanlıdır. Ruhsat şantiye şefi değişikliği için düzenlenmiştir.

*18.12.2015 tarih 1454 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 55 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanlıdır. Ruhsat bağımsız bölüm sayısında değişiklik olacak şekilde projede tadilat yapılması nedeniyle düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Tepebaşı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 23.02.2016 tarih 0150 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 55 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanlıdır.

Ayrıca Tepebaşı Belediyesi Emlak Servisinde yapılan incelemelerde 46, 49, 58, 63, 64 ve 65 bağımsız bölümler için düzenlenmiş 15.06.2019 tarih 46 nolu bağımsız bölüm için MMKUPJF belge nolu, 49 nolu bağımsız bölüm için BKUKYML4 belge nolu, 58 nolu bağımsız bölüm için TEMNMMCR belge nolu, 63 nolu bağımsız bölüm için UPA8DTEE belge nolu, 64 nolu bağımsız bölüm için G1H4S5H9 belge nolu ve 65 nolu bağımsız bölüm için 3U5LH7M3 belge nolu Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır. Söz konusu belgeler 46 ve 49 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenlerin çatı katı eklenti alanlarının bağımsız bölümlere ayrılması için düzenlenmiştir. 46 nolu bağımsız bölüm 46, 61, 62, 63, 64, 65, 66 ve 67 nolu bağımsız bölümlere, 49 nolu bağımsız bölüm 49, 56, 57, 58, 59 ve 60 nolu bağımsız bölümlere ayrılmıştır. Söz konusu değişiklikler için 2. Aşamaya geçilerek mimari proje çizilmiş ve Tapu Müdürlüğünde tescil edilmiştir.

Mimari Proje: Tepebaşı Belediyesi ve TKGM Webtapu dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu binaya ait 24.12.2015 onay tarihli mimari proje ve Yapı kayıt belgeleri ile yapılan 46 ve 49 bağımsız bölümlerin ayrılması işlemi ile ilgili bila onay tarihli mimari proje incelenmiştir. 24.12.2015 onay tarihli mimari projesine göre konu taşınmazın bulunduğu bina bodrum + zemin + tesisat katı + 3 normal kat + çatı katı şeklinde planlanmış olup, bodrum katında 50, 52 ve 54 nolu iş yerleri eklenti alanları, sığınak ve teknik alan, zemin katta rezidans giriş ve 6 adet işyeri, tesisat katında teknik hacimler, 1. Normal katında 16 adet mesken, 2. Normal katında 16 adet mesken, 3. Normal katında 15 adet mesken, 2 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olmak üzere binada toplam 55 adet bağımsız bölümlü planlanmıştır.

Yapı kayıt belgeleri ile yapılan değişikliğe ait bila onaylı mimari projeye göre değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu bina bodrum + zemin + tesisat katı + 3 normal kat + çatı katı şeklinde planlanmış olup, bodrum katında 50, 52 ve 54 nolu iş yerleri eklenti alanları, sığınak ve teknik alan, zemin katta rezidans giriş ve 6 adet işyeri, tesisat katında teknik hacimler, 1. Normal katında 16 adet mesken, 2. Normal katında 16 adet mesken, 3. Normal katında 15 adet mesken, 2 adet dubleks mesken ve çatı katında 12 adet mesken olmak üzere binada toplam 67 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konu 53 bağımsız bölüm nolu iş yeri yapı kayıt belgeleri ile yapılan değişiklikten etkilenmemiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları fabrika girişinde güvenlik görevlisi, fabrika içi ve çevresinde muhtelif noktalarda güvenlik kamerası tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlemesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma 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 pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.

4-) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

6-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

7) Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

Değerlemede;

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Anadolu Üniversitesine yakın konumda yer alması
- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Parselin köşe konumlu olması
- Yapıların lüks olması
- 24 saat resepsiyon hizmeti, teknik personel ve temizlik hizmetleri olması
- Binada asansörler olması
- Üniversite öğrencilerinin yoğun tercih ettiği bölgede konumlu olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

-

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

Taşınmazın değerlemesinde, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar

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

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 taşınmaz ile aynı bölgede konum dezavantajı olan zemin kat 50 m2 beyan edilen, 40 m2 alanlı olduğu düşünülen iş yeri 2.150.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı olması nedeniyle %30 düzeltme öngörülmüştür. (64.500 TL/m2) Esgyd Emlak 0 (222) 231 34 00

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin kat 35 m2 beyan edilen, 30 m2 alanlı olduğu düşünülen iş yeri 2.570.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alanı küçük olması nedeniyle -%15 düzeltme öngörülmüştür. (64.250 TL/m2) Mercaner Emlak 0 (554) 697 23 39

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin kat 75 m2, asma kat 20 m2 toplam 95 m2 beyan edilen zemin kat 65 m2 asma kat 10 m2 toplam 75 m2 alanlı olduğu düşünülen iş yeri 4.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Asma kat zemin kat indirgeme oranı 0,5 olarak alındığında mukayese

edilebilir zemin kat indirgenmiş alan toplamı 70.m2 olarak baz alınmıştır. Emsal taşınmazın alansal büyüklüğü, %10 düzeltme öngörülmüştür. (64.286 TL/m2) Sertkaya Emlak 0 (539) 945 45 68

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konum dezavantajı olan zemin kat 36 m2 beyan edilen, 26 m2 alanlı olduğu düşünölen iş yeri 1.750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alanı küçük olması ve konum dezavantajı olması nedeniyle %5 düzeltme öngörülmüştür. (63.942 TL/m2) Alyüz Emlak 0 (222) 221 21 61

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konum dezavantajı olan zemin kat 78 m2 beyan edilen, 60 m2 alanlı olduğu düşünölen iş yeri 2.940.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın alanı konum dezavantajı olması nedeniyle %40 düzeltme öngörülmüştür. (63.700 TL/m2) Mercaner Emlak 0 (554) 697 23 39

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 işyeri m2 fiyatlarının 63.700-64.500 TL/m2 aralığında değiştii tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞYERİ)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	2.150.000	2.570.000	4.500.000	1.750.000	2.940.000
Alanı (m2)	53,00	40	30	70	26	60
m2 Birim Değeri		53.750	85.667	64.286	67.308	49.000
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)	0	Benzer	Orta Küçük	Orta Büyük	Orta Küçük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	-15%	10%	-15%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta Kötü	Benzer	Benzer	Orta Kötü	Kötü
Lokasyona İlişkin Düzeltme		30%	0%	0%	20%	40%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
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		20%	-25%	0%	-5%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	64.136	64.500	64.250	64.286	63.942	63.700
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	3.399.187					

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir

- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme 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, 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 53 bağımsız bölüm nolu iş yeri değeri **3.400.000 TL** olarak belirlenmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Değeri:

KDV Hariç Değer : 3.400.000 TL (ÜçMilyonDörtYüzBinTürkLirası)

KDV Değeri : 680.000 TL (AltıYüzSeksenBinTürkLirası)

KDV Dahil Değer : 4.080.000 TL (DörtMilyonSeksenBinTürkLirası)

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 değerlendirme raporu bulunmaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		Bariş Can KÜÇÜK
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		407368
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	09/08/2022	Öİ-2022.616
2. Rapor	07/09/2021	Öİ-2021.631

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 KaŐe ve İmza



EKLER

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









YÖNTEM YAPI DENETİM
SAN-VE-TIG-A.Ş.
Mimarlık İcra, Danışmanlık, İnşaat, Ticaret
Tel: 0 212 220 05 00 (Göbek ESKİŞEHİR)
Eskişehir Vergi Dairesi Sicil No: 9839128479
Sicil No: 29 67 90 0000
yontem@yodotem.com.tr
www.yontem.com.tr

**634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun
12/a Maddesi Gereğince Tasdik Edilmiştir.
İMAR MÜDÜRÜ**

UYGUNDUR

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM	YÖNTEM YAPI DENETİM	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5348 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	MİZAN MÜHENDİSLİK	
	TESİSAT	ALP-ADEM MÜHENDİSLİK	
	ELEKTRİK	EL-CON MÜHENDİSLİK	
	HARİTA	ES HARİTA	

BELEDİYE ONAYLARI

4/5215
11.2.2015

İnşaatın Yapım Hatlarını T.U.S.'na aittir.
Hoşgörü Hatlarını Proje Şuartlarına aittir.
Yapım Kulluğuna Muteahhidi T.S.E.'ne
Uygun olduğuna, Resmi belgeleri kanuna
Temsil Vekaletli olduğuna,
İmar Müdürü

Tepebaşı Belediyesi
KAT İRTİFAKI

Esref Taher İLERDE
Mimar

26.08.2015 tarih
26.08.2015 P.000832

Sicil No: 21-70

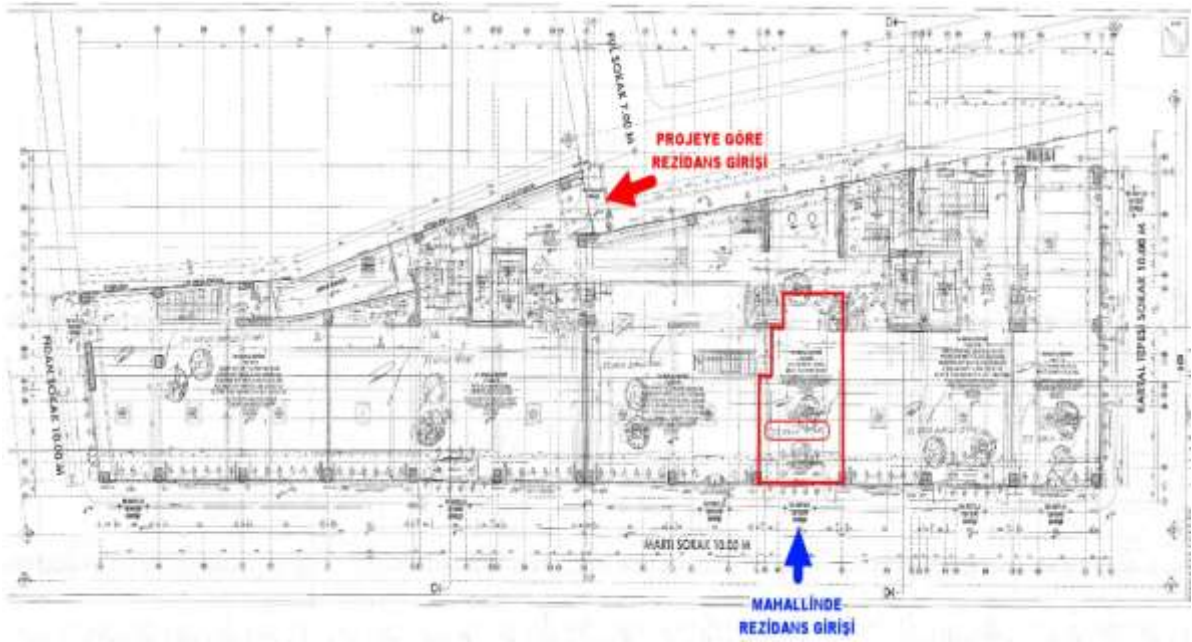
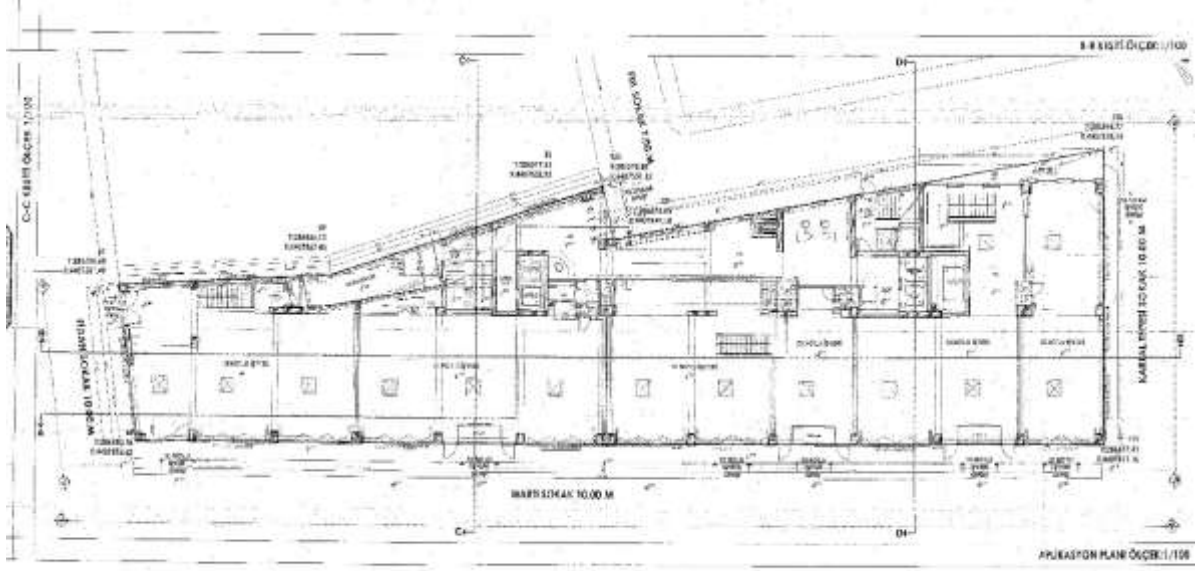
MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ

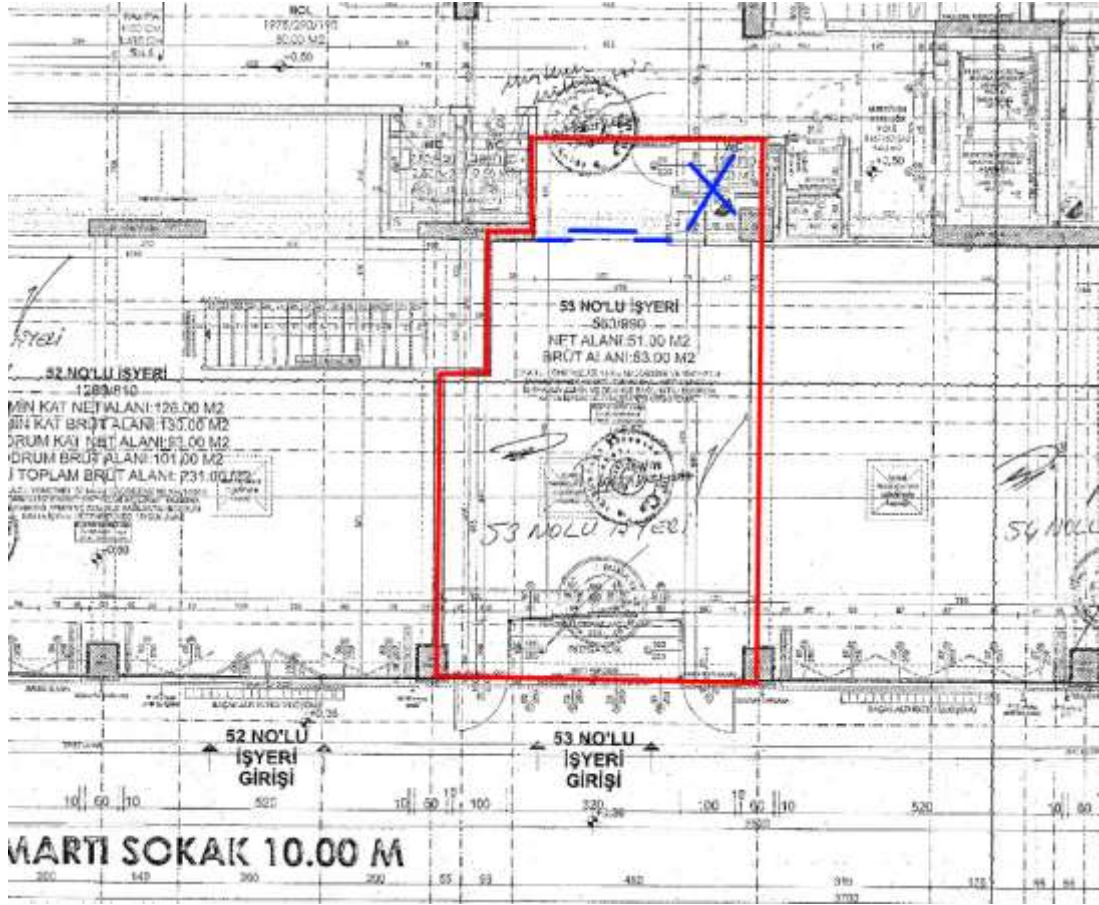
A PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN			B PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN		
1	VERGİ DAİRESİ	TAŞBAŞI V.D.	11	VERGİ DAİRESİ	YUNUSEMRE VERGİ DAİRESİ
2	SICİL NO.	499 005 3502	12	SICİL NO.	125 033 2731
3	SOYADI (ÖNVAHI)	AYTEMİZ	13	SOYADI (ÖNVAHI)	AYTEMİZ MİMARLIK MÖH. İNŞAAT TURİZM SAN. TIC. LTD. ŞTİ
4	ADI	YÜKSEL	14	ADI	
5	BABA ADI	MUHAMMET	A	15. MAHALLE VE SEMT	CUMHURİYE MAHALLESİ
6	DOĞUM TARİHİ	21/06/1999	D	16. CADDE VE SOKAK	ÇENGİZ TOPEL CADDESİ
7	DOĞUM YERİ	İL SİVAS	R	17. KAPI NO.	46
		İLÇE MERKEZ	E	18. DAİRE NO.	13
8	MESLEĞİ	MİMAR	S	19. İL	ESKİŞEHİR
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	ESK. M. M. ODA.	I	20. İLÇE	MERKEZ
10	ODA SICİL NO.	259/5	C	YAPILAN İŞİN	
PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN ADI SOYADI: YÜKSEL TAŞBAŞI			21	ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE
			22	ODA PROJE KAYIT NO.	
			23	ADA NO.	2123
				PARSEL NO.	13

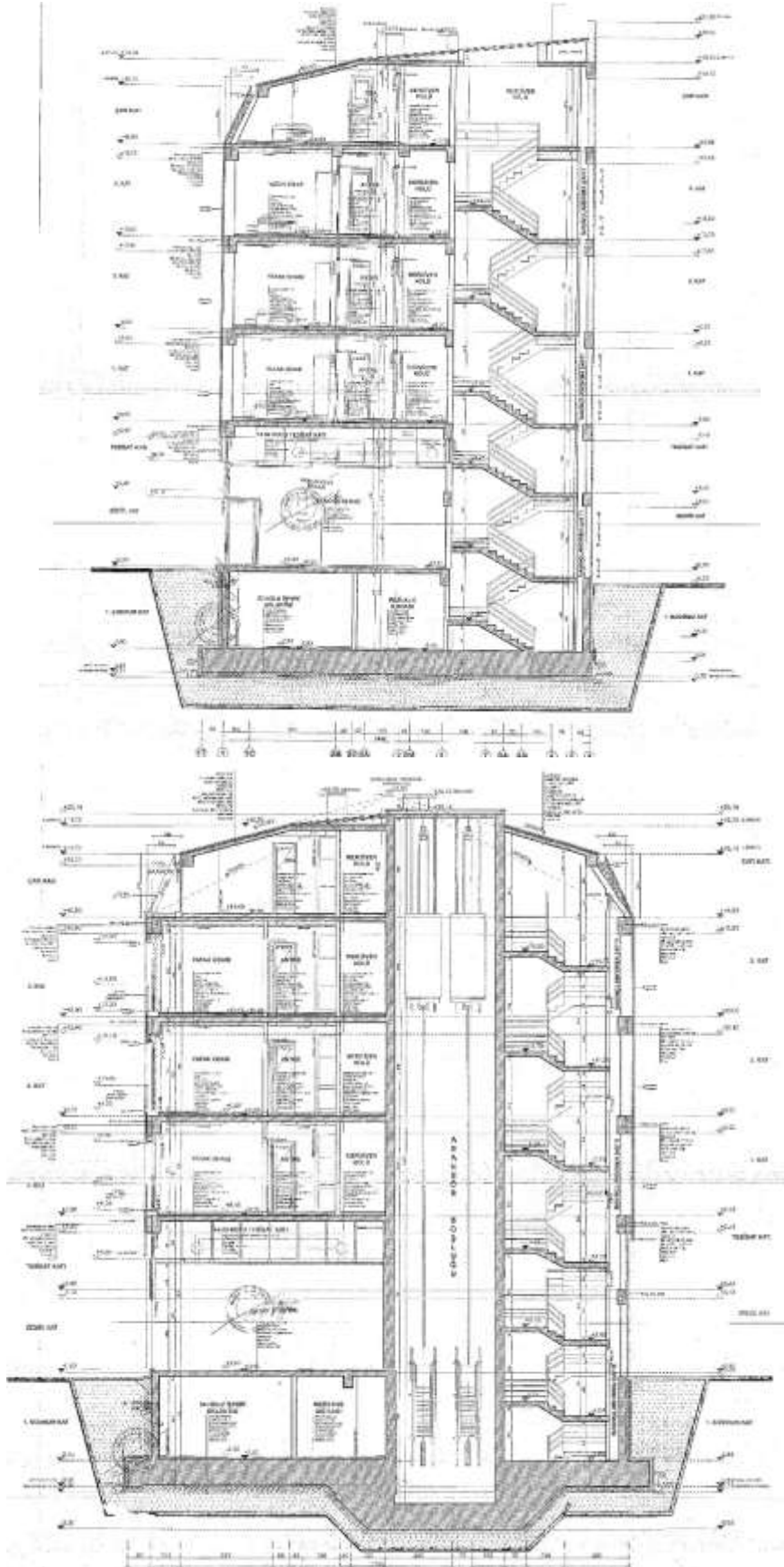
YAPININ
MÜTEAHHİDİ
KULLANIM AMAÇI
REZİDANS-İŞYERİ

ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR	FIDANLI- MARTI SK.	21M-3A	2123	13	998,51 m ²	SAYIŞMA TARİHİ: 2015

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ HİZMET SINIFI	STATİK HİZMET SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m ²	İNŞAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK kg/m ²
				8+Z+T+3+Ç	8948,00 m ²					








T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : MM01P14F
Başvuru Numarası : 4554170
Düzenleme Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : KÖNUT
Yapının Adresi : İZMİRKİZEKİR, İlyaz TEPEBAŞI, Mahalle: YENİBAĞLAR, Cadde: Sokak FUL, SOKAK, Çay Kapı No:1, Adak:2123, Parşet:13
Arazi Alanı : 996,51 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 192,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 46

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeye doğruluğu <http://www.muh.gov.tr/cib-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebilirsiniz e-Devlet Kapısı'na girerek Belgele Belge Doğrulama uygulamasını kullanarak ile yasadışı hareketleri önlemek için kontrol edilebilir.




T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : BK10KYML4
Başvuru Numarası : 4553864
Düzenleme Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : KÖNUT
Yapının Adresi : İZMİRKİZEKİR, İlyaz TEPEBAŞI, Mahalle: YENİBAĞLAR, Cadde: Sokak FUL, SOKAK, Çay Kapı No:1, Adak:2123, Parşet:13
Arazi Alanı : 996,51 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 101,88 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 49

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeye doğruluğu <http://www.muh.gov.tr/cib-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebilirsiniz e-Devlet Kapısı'na girerek Belgele Belge Doğrulama uygulamasını kullanarak ile yasadışı hareketleri önlemek için kontrol edilebilir.




T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : TEMMMCR
Başvuru Numarası : 4555174
Düzenleme Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : KÖNUT
Yapının Adresi : İZMİRKİZEKİR, İlyaz TEPEBAŞI, Mahalle: YENİBAĞLAR, Cadde: Sokak FUL, SOKAK, Çay Kapı No:1, Adak:2123, Parşet:13
Arazi Alanı : 996,51 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 71,91 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 58

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeye doğruluğu <http://www.muh.gov.tr/cib-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebilirsiniz e-Devlet Kapısı'na girerek Belgele Belge Doğrulama uygulamasını kullanarak ile yasadışı hareketleri önlemek için kontrol edilebilir.




T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : UPA8DTEE
Başvuru Numarası : 4556146
Düzenleme Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : KÖNUT
Yapının Adresi : İZMİRKİZEKİR, İlyaz TEPEBAŞI, Mahalle: YENİBAĞLAR, Cadde: Sokak FUL, SOKAK, Çay Kapı No:1, Adak:2123, Parşet:13
Arazi Alanı : 996,51 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 71,91 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 43

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeye doğruluğu <http://www.muh.gov.tr/cib-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebilirsiniz e-Devlet Kapısı'na girerek Belgele Belge Doğrulama uygulamasını kullanarak ile yasadışı hareketleri önlemek için kontrol edilebilir.



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 01H485H9
Başvuru Numarası : 4556272
Dönüşleme Tarihi : 15.06.2019

Belgesin Kapsamı : Bölünmez Bölüm için verilmektedir.
Belgesin Niteliği : KOKLUT
Yapının Adresini : ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI
Mahalle:YENİBAĞLAR, Çukule Sokak PUL
SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:2123, Parsel:13
Arsa Alanı : 300,51 m²
Başvuru Bölüm Alanı : 71,91 m²
Başvuru Bölüm Numarası : 66

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeyi doğrula
<http://www.muhur.gov.tr/muhur-ve-arazi-belge-dogrulama-adresinde>
veya mobil cihazlarinizde yukledebilegiziniz a-Davlat Kapisi'na ait
Barisliksiz Belge Dogrulama uygulamasini varitiniz de yaretilik karekod
okutunuz kontrol edebilirsiniz.



**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 3U5LH7M3
Başvuru Numarası : 4556395
Dönüşleme Tarihi : 15.06.2019

Belgesin Kapsamı : Bölünmez Bölüm için verilmektedir.
Belgesin Niteliği : KOKLUT
Yapının Adresini : ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI
Mahalle:YENİBAĞLAR, Çukule Sokak PUL
SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:2123, Parsel:13
Arsa Alanı : 300,51 m²
Başvuru Bölüm Alanı : 71,91 m²
Başvuru Bölüm Numarası : 66

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgeyi doğrula
<http://www.muhur.gov.tr/muhur-ve-arazi-belge-dogrulama-adresinde>
veya mobil cihazlarinizde yukledebilegiziniz a-Davlat Kapisi'na ait
Barisliksiz Belge Dogrulama uygulamasini varitiniz de yaretilik karekod
okutunuz kontrol edebilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023-14:18



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

Makbuz No	Dekort No	Başvuru No
182623741738	2023008694963529	74173

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	22996/10
Taşınmaz Kimlik No:	116398675	AT Yüzölçümü(m2):	1011.57
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/TEPEBAŞI	Bağimsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Tepebaşı	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİBAĞLAR	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Sarısu	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//53
Cilt/Sayfa No:	13/1231	Arsa Pay/Payda:	90/6954
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Beş Katlı Betonarme Apartman Ve Arşası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 19.06.2020(Şablon: Yönetim Planının		Tepebaşı-	

1 / 3

	Belirtilmesi)		25-06-2020 08:30 - 20546
Beyan	3194 SY GEÇİCİ 16. MAD GEREĞİNCE İŞLEM YAPILMIŞ OLUP TADILAT PROJESİ VARDIR(Şablon: Diğer)		Tepebaşı - 10-04-2020 08:52 - 14675
Beyan	YÖNETİM PLANI: 18/02/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 10-04-2020 08:52 - 14675
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 12-04-2016 15:16 - 13061
Beyan	Kİ den KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Tepebaşı - 12-04-2016 15:16 - 13061
Beyan	Yönetim Planı : 02/04/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Tepebaşı - 15-04-2014 13:17 - 11236

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
603472766	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	90	90	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 31-08-2021 38175	-

2 / 3

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UeWnph6DPWR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3


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

ESKİŞEHİR / TEPEBAŞI / YENİBAĞLAR MAHALLESİ / MARTI (Sokak) / 44C - Mesken - Bina Tali Giriş - Yapı Kayıt Belgesi



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
470996232	2123	13	21M-3A	-	Bina Tali Giriş	-	-	44C	1757871239	-	Ofis ve İşyeri	Özel İskan	-	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1757871239](#)

ANA GAYRİMENKULÜN							
İli	ESKİŞEHİR		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TEPEBAŞI						
Mahallesi	ESKİBAĞLAR						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	SARISU						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
					ha	m ²	
174	2123	13	Bağ Kati İhtisama Arapman ve Arsan		998,51 m2		
Sınırı	Planındadır					Zemin Sistem No : 91935366	
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	
0.00		İçerik		00/054	-	ZİMMİN	
Edinme Sebebi		Kİ dan KM na Geçiş Ve Cins Değişikliği İşlemlerinden. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 05/02/2016					
Sahibi		HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.		0061	165	16511		12/04/2016	
Sahife No.						Cilt No.	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	
NOT : * Mülkiyetin devri ve tasarrufları için bu tapu senedine mücbur edilmelidir. ** Tapu Senedi Hakkında Bilgi İçin Tapu Kanununa Göre Tapu Senedi Mücbur Edilmelidir.							

D.M.C Basım İst. Mtd. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

Bariş Can KÜÇÜK

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

TC Kimlik No: 26882634010

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



Eğitim

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

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. ve Dan. A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.08.2019 / Devam Ediyor
Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.05.2019 / 31.07.2019
Bariş 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)

