



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi  
Gültepe Mahallesi  
19743 Ada 1 Parsel K Blok 11  
Bağımsız Bölüm Nolu TRAFO  
Nitelikli Taşınmaz 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 -2023.478
<b>Değerleme Konusu</b>	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Gültepe Mahallesi sınırları dâhilindeki 19743 ada 1 parselde K blok 11 bağımsız bölüm nolu TRAFÖ nitelikli taşınmaz değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Gültepe Mahallesi, Gökler Sokak, Green Park Sitesi, K Blok, No:9/11 Odunpazarı / ESKİşEHİR. (UAVT: 2786540415)
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 20.09.2023, Rapor Tarihi: 25.09.2023, Rapor No: Öİ-2023.478
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	3769,52 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	K BLOK 11 BB: 38 m2
<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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

##### 5-4 Değerleme 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-2023.478 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, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Gültepe Mahallesi sınırları dâhilindeki 19743 ada 1 parselde K blok 11 bağımsız bölüm nolu TRAF0 nitelikli 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; Gültepe Mahallesi, Gökler Sokak, Green Park Sitesi, K Blok, No:9/11 Odunpazarı / ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 11 bağımsız bölüm nolu Trafo nitelikli taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri olan Gençlik Bulvarı üzerinde güneybatı yönünde ilerlenirken bu bulvarı sağa dik olarak kesen Güzideler Sokak ile irtibatlı Gökler Sokak üzerinde sağ kolda konumlandırılmıştır. Taşınmazın bulunduğu sitenin güneybatısında 30 Ağustos İlköğretim Okulu ve KYK Öğrenci Yurdu, güneyinde Üniversite Evleri Sitesi ve Kent Ormanı, kuzeyinde Salih Zeki Anadolu Lisesi ve Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Amirliği bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu site şehrin güneyinde Kent Ormanına yakın konumlandırılmıştır. Bölgede yapılaşma yüksek seviyelerde olup yer yer boş parseller bulunmaktadır. Bölge genelinde bitişik nizamda 3-4 katlı konut amaçlı binalar, müstakil 1-2 katlı evler ve boş parseller bulunmaktadır. Bölge iskan mntıkası şeklinde gelişim göstermektedir. Konu taşınmazların bulunduğu site dışında bölge orta ve altı gelir kesim tarafından tercih edilmektedir. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu site olan Green Park sitesi, bitişik nizamda U şeklinde konumlandırılmış olup iç bahçe alanı çocuk parkı ve açık yüzme havuzu olarak düzenlenmiştir.



7984 ada 5 parsel hareket listesi

Yazdır Grafik

Açıklama	Durum	Tapınmaz No	Parsel
7984 ADA 5 PARSEL KURULUŞ...	Pasif	79504102	107431
	AKTİF	79504102	107431



### 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	GÜLTEPE
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	19743 (E: 7984)
PARSEL	1 (E: 5)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	3.769,52
ARSA PAYI	36/12370
BLOK	K
KAT	BODRUM
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	11
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	TRAFO
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Altı Katlı A-B Blok Beş Katlı C-E-D Blok Dört Katlı F-G-H-I-K Bloklardan Oluşan Betonarme Bina Ve Arsası
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
CİLT-SAYFA NO	64 - 6383
UAVT	2786540415

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgesi ile tarafımıza sunulan tapu senedi örneği arasında 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi işlemi sunucunda ada, parsel, mahalle, parsel yüzölçümü bilgilerinde değişiklikleri 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 14:01 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

### **Beyanlar;**

\* 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)( 19-09-2019 10:50 - 30115)

\* Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (04-03-2015 08:56 - 5600)

\* Yönetim Planı : 07/11/2013( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (22-11-2013 09:31 - 29095)

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.

GAYRİMENKUL YATIRIM FONLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ hükümlerinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir” denilmektedir.

Bu hüküm gereği parsel üzerinde ihtiyatı haciz olmasına karşın GYF/GYO portföyüne alınabilir niteliktedir.

Ancak incelenen mimari projesinde taşınmazın kullanım alanının içinde “Bu alan trafo yapılmak üzere Tedaşa devredilecektir” ifadesi yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen ifadeden dolayı taşınmaz kamusal kullanıma hizmet edeceğinden taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

### **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 taşınmazın bulunduğu K blok binaya ait 27/09/2013 tarih 20131158 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 06/02/2015 tarih 20150123 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projeyi; TURNA 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 Kıraç, 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 taşınmazın bulunduğu Green Park sitesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesine kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km. mesafede yer almaktadır.

#### 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						

### 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 veya sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Green Park sitesi 3.769,52 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında A,B,C,D,E,F,G,H, I ve K bloklar inşa edilmiştir. A,B,C,D bloklar Gençlik bulvarı, E blok Gençlik Bulvarı ve Hasretlik Sokak, F blok Hasretlik Sokak ve Gökler Sokak, G,H,I ve K bloklar Gökler Sokak cepheidir. Parsel üzerinde bloklar U harfi şeklinde bitişik nizamda inşa edilmiş olup, oluşan iç bahçe bölümünde çocuk parkı ve açık yüzme havuzu olarak düzenlenmiştir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina Gökler Sokaktan siteye bakıldığında en sağda konumlandırılmıştır. K blok bina bodrum zemin 2 normal kat ve çatı katı olacak şekilde toplam 5 katlı olarak inşa edilmiştir. Bodrum katta 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu meskenler, 11 bağımsız bölüm nolu trafo ve bina girişi alanı, Zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler, 1. Normal katta 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu meskenler, 2. Normal katta 6 bağımsız bölüm nolu mesken ve 5,7 ve 8 bağımsız



bölüm nolu dubleks meskenler ve çatı katında 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler eklenti alanları olacak şekilde toplam 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binada asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı boya ile boyalı olup, çatısı metal çatı kaplaması ile kaplıdır. Bina ve değerlendirme konu 11 bağımsız bölüm nolu trafo girişleri bodrum kattan ve site içerisinden yapılmaktadır. Sitede A, B, G, H ve I bloklarda 10 ar adet bağımsız bölüm, C, D ve E bloklarda 9 ar adet bağımsız bölüm, F blokta 17 adet bağımsız bölüm ve K blokta 11 adet bağımsız bölüm olmak üzere sitede toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konu K Blok 11 bağımsız bölüm nolu trafo binanın Bodrum katında bina girişine göre sağ ön cephede konumlandırılmıştır. Taşınmaz tek hacim trafo odası şeklinde brüt 38 m<sup>2</sup> alanlıdır.

**İç mahal özellikleri:** Değerleme konu taşınmazın zemini seramik kaplı duvarları saten boyalıdır. Taşınmazın giriş kapısının alüminyum doğramadır. Taşınmaz onaylı mimari projesine kat, konum ve alan olarak uyumlu inşa edilmiştir. Hali hazırda depo amaçlı kullanılmaktadır.

**İMAR DURUMU:** Odunpazarı Belediyesi İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, konu taşınmazın bulunduğu parsel konut alanı lejantında yer almakta olup, bitişik nizam, Gençlik Bulvarı cephesi 4 kat, Hasretlik Sokak ve Gökler Sokak cepheleri 3 kat, tüm cephelerde ön bahçe çekme mesafesi 5 m. olacak şekilde olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



## **MİMARİ PROJE VE RUHSAT:**

**Yapı Ruhsatı:** Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina için düzenlenmiş 27/09/2013 tarih 20131158 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 3 toplam 4 katlı, 10 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 1089 m2 inşaat alanıdır.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina için düzenlenmiş 06/02/2015 tarih 20150123 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 3 toplam 4 katlı, 11 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 1089 m2 inşaat alanıdır.

**Mimari Proje:** TKGM Webtapu dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok binaya ait 25/10/2013 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre parsel üzerinde A,B,C,D,E,F,G,H, I ve K bloklar planlanmıştır. A,B,C,D bloklar Gençlik bulvarı, E blok Gençlik Bulvarı ve Hasretlik Sokak, F blok Hasretlik Sokak ve Gökler Sokak, G,H,I ve K bloklar Gökler Sokak cepheidir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina Gökler Sokaktan siteye bakıldığında en sağda konumlandır. K blok bina bodrum zemin 2 normal kat ve çatı katı olacak şekilde toplam 5 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu meskenler, 11 bağımsız bölüm nolu trafo ve bina girişi alanı, Zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler, 1. Normal katta 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu meskenler, 2. Normal katta 6 bağımsız bölüm nolu mesken ve 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler ve çatı katında 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler eklenti alanları olacak şekilde toplam 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konu K Blok 11 bağımsız bölüm nolu trafo binanın Bodrum katında bina girişine göre sağ ön cephede konumlandır. Taşınmaz tek hacim trafo odası şeklinde brüt 38 m2 alanlı olarak planlanmıştır. İncelenen mimari projesinde taşınmazın kullanım alanının içinde "Bu alan trafo yapılmak üzere Tedaşa devredilecektir" ifadesi yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen ifadeden dolayı taşınmaz kamusal kullanıma hizmet edeceğinden taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

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

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

- Ulaşımın kolay olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Yapıların kaliteli olması

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması
- Trafo nitelikli olması nedeniyle belirli bir kullanım amacına hitap eden taşınmaz 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. Bölgede konu taşınmaz ile benzer nitelikte trafo vasıflı emsal taşınmaz bulunmamaktadır. Bölgede zemin ve bodrum katta konumlu konut emsalleri belirlenmiş ve konu taşınmazın niteliği nedeniyle düzeltme öngörülerek konu taşınmazın değeri belirlenmiştir.

### **EMSALLER**

**Emsal 1:** Aynı sitede bodrum katta konumlu 2+1 100 m2 beyan edilen 85 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.580.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Realty Emlak 0 (222) 210 00 44

**Emsal 2:** Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada bodrum katta konumlu 3+1 135 m2 beyan edilen 120 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 2.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Sahibinden 0 (535) 469 62 26

**Emsal 3:** Aynı bölgede yaklaşık 30 yıllık binada bodrum katta konumlu 2+1 95 m2 beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.075.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Aydoğan Emlak 0 (554) 677 65 75

**Emsal 4:** Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada bodrum katta konumlu 2+1 90 m2 beyan edilen 75 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Nova Emlak 0 (554) 740 17 77

**Emsal 5:** Aynı bölgede yaklaşık 15 yıllık binada bodrum katta konumlu 2+1 100 m2 beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.350.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Sahibinden 0 (542) 430 20 07

### **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 bodrum katta konumlu ortalama daire m2 fiyatlarının 15.000-16.800 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın trafo nitelikli olması ve belirli bir amaca özel kullanımlı olması nedeniyle, taşınmaza değer takdir edilmemiştir.**
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)**

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	1.580.000	2.225.000	1.075.000	1.250.000	1.350.000
Alanı (m2)	38,00	85	120	80	75	80
m2 Birim Değeri		18.588	18.542	13.438	16.667	16.875
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	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme 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	Daha Orta Eski	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	15%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Toplam Düzeltme		-60%	-60%	-45%	-60%	-60%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	7.132	7.435	7.417	7.391	6.667	6.750
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR.					

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

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

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**

İncelenen mimari projesinde taşınmazın kullanım alanının içinde “Bu alan trafo yapılmak üzere Tedaşa devredilecektir” iadesi yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen ifadeden dolayı taşınmaz kamusal kullanıma hizmet edeceğinden taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

#### **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**

İncelenen mimari projesinde taşınmazın kullanım alanının içinde “Bu alan trafo yapılmak üzere Tedaşa devredilecektir” iadesi yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen ifadeden dolayı taşınmaz kamusal kullanıma hizmet edeceğinden taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

## **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**

İncelenen mimari projesinde taşınmazın kullanım alanının içinde “Bu alan trafo yapılmak üzere Tedaşa devredilecektir” iadesi yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır. Belirtilen ifadeden dolayı taşınmaz kamusal kullanıma hizmet edeceğinden taşınmaza yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmemiştir.

**Rapor tarihi olan 25.09.2023 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölüm içi yukarıdaki paragrafta belirtilen tespitlerden dolayı taşınmaza değer takdir edilmemiştir.**

KDV Hariç Değer : Değer takdir edilmemiştir.

KDV Değeri : Değer takdir edilmemiştir.

KDV Dahil Değer : Değer takdir edilmemiştir.

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 27.1935 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 2 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Barış Can KÜÇÜK	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	407638	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	31.01.2022	Öİ.2022.65
2. Rapor	09.08.2022	Öİ.2022.608

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

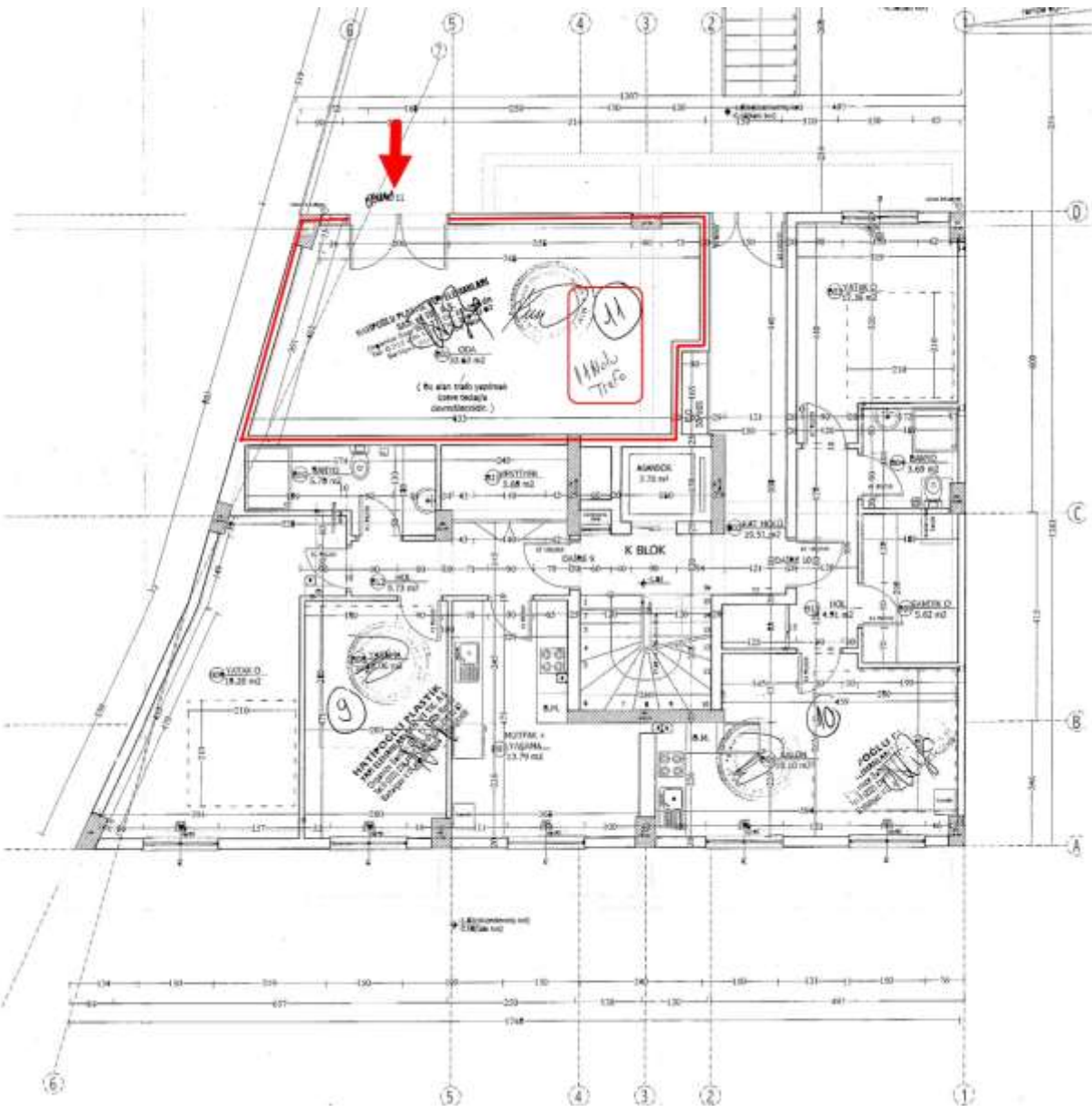






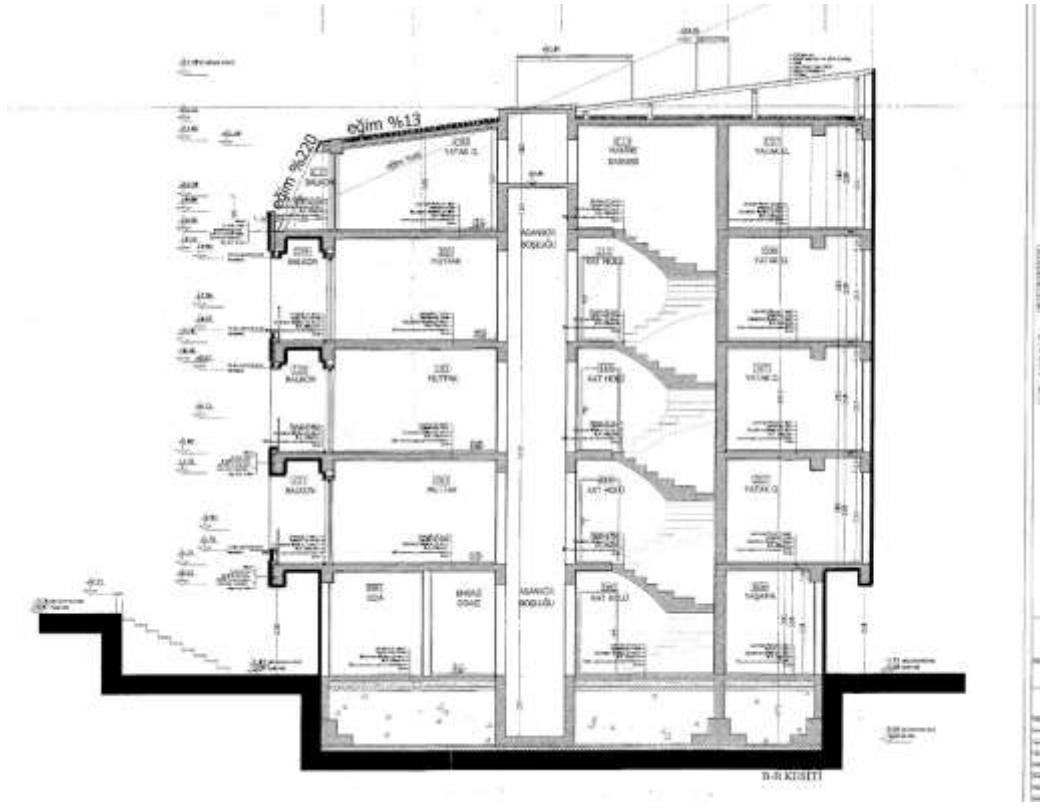


K.BL.KAT	NO	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
K.BL.KAT	1	13512378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	2	5412378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	3	13512378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	4	5412378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	5	14412378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	6	4912378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	7	13512378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	8	13512378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	9	4912378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	10	4912378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM
K.BL.KAT	11	4912378	MERKİZ	YDK	MEYDANIN İÇİNE KURULAN MERKİZİNE İLİŞLİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.	TAM











YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ								104178330	
1 Belgeli verilen kurum: <b>OLUNPAZARI BELEDİYESİ</b>				9 Belgelin veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İznine <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İznine		10 Belgelin onay tarihi: <b>06 Subat 2015</b>		11 Belge no: <b>2-0-15-0123</b>	
2 Belge veriliş yeri adresi: <b>ESKİŞEHİR İlçe OLUNPAZARI</b>				22 Belgeli esas türleri: <input type="checkbox"/> 1 Yarı yapı <input type="checkbox"/> 2 Yanlına <input type="checkbox"/> 3 Yanlına <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 5 Kat beşer <input type="checkbox"/> 6 İskele <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 14 Mekansal değişiklik					
3 Alan adı: <b>OLUNPAZARI BELEDİYESİ</b>				13 İlk yapı ruhsatı tarihi: <b>27.09.2013</b>					
4 Mahalle adı: <b>ÖZTEPE</b>				14 İlk yapı ruhsatı no: <b>20131104</b>		15 Son yapı ruhsatı tarihi: .....		16 Son yapı ruhsatı no: .....	
5 Mahalle telefon kodu: <b>5019</b>				16 Yarıdan ruhsat tarihi: .....		17 Tadilat ruhsatı tarihi: .....		18 Tadilat ruhsatı no: .....	
6 Mahalle telefon numarası: <b>5760</b>				19 Zaman etilimi onay tarihi: .....		20 Zaman etilimi onay tarihi: .....		21 Tapu teslim tarihi: <b>23.09.2013</b>	
7 Site adı: .....				22 Zemin etilimi onay tarihi: .....		23 ÇED raporu onay tarihi: .....		24 Tapu teslim belgesi tarihi: <b>2023</b>	
8 Parsel No: <b>156-33</b>				25 Zemin etilimi onay tarihi: .....		26 ÇED raporu onay tarihi: .....		27 Tapu teslim belgesi tarihi: <b>2023</b>	
9 Adde No: <b>7904</b>				27 Tapu teslim belgesi verilen kurum: <b>OLUNPAZARI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ</b>		28 Parasalayan planı onay tarihi: .....		29 Parasalayan planı onay tarihi: <b>KONUJT</b>	
10 Parsel No: <b>6</b>				30 Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): <b>3769.27</b>					
Yapı Sahibinin:			Yapı Müteahhidinin:			Şantiye Şefinin:			
31 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: <b>İDRİS NEBİ HATİPOĞLU / HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC A.Ş., 41514225574</b>			32 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: <b>İDRİS NEBİ HATİPOĞLU / HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC A.Ş., 41514225574</b>			33 Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: <b>ZAFER GÜÇLÜ, İNG MÜH.</b>			
37 Öde sicil no: <b>10020</b>			38 Vergi kimlik no: <b>4509031904</b>			39 Öde sicil no: <b>84487</b>			
39 Vergi kimlik no: <b>4509031904</b>			40 Sigorta sicil no: <b>0</b>			41 Sigorta tarihi: <b>03.09.2013</b>			
42 Sigorta no: <b>0</b>			43 Yapı müteahhidin yapı belgesi no: <b>002921218113038</b>			44 Öde sicil no: <b>84487</b>			
44 Öde sicil no: <b>84487</b>			45 İnşa: <b>ESKİŞEHİR</b>			46 İnşa: <b>OLUNPAZARI / ESKİŞEHİR</b>			
47 T.C. kimlik no: <b>32056534154</b>			48 Öde sicil no: <b>84487</b>			49 Sigorta sicil no: <b>0</b>			
49 Sigorta tarihi: <b>03.09.2013</b>			50 Sigorta tarihi: <b>03.09.2013</b>			51 Sigorta tarihi: <b>03.09.2013</b>			
52 Adres: <b>OLUNPAZARI MAH. GENÇLİK BUL. NO: 155A OLUNPAZARI / ESKİŞEHİR</b>			53 İmza: <b>[İmza]</b>			54 İmza: <b>[İmza]</b>			
55 İmza: <b>[İmza]</b>			56 İmza: <b>[İmza]</b>			57 İmza: <b>[İmza]</b>			
58 İmza: <b>[İmza]</b>			59 İmza: <b>[İmza]</b>			60 İmza: <b>[İmza]</b>			
61 İmza: <b>[İmza]</b>			62 İmza: <b>[İmza]</b>			63 İmza: <b>[İmza]</b>			
64 İmza: <b>[İmza]</b>			65 İmza: <b>[İmza]</b>			66 İmza: <b>[İmza]</b>			
67 İmza: <b>[İmza]</b>			68 İmza: <b>[İmza]</b>			69 İmza: <b>[İmza]</b>			
70 İmza: <b>[İmza]</b>			71 İmza: <b>[İmza]</b>			72 İmza: <b>[İmza]</b>			
73 İmza: <b>[İmza]</b>			74 İmza: <b>[İmza]</b>			75 İmza: <b>[İmza]</b>			
76 İmza: <b>[İmza]</b>			77 İmza: <b>[İmza]</b>			78 İmza: <b>[İmza]</b>			
79 İmza: <b>[İmza]</b>			80 İmza: <b>[İmza]</b>			81 İmza: <b>[İmza]</b>			
82 İmza: <b>[İmza]</b>			83 İmza: <b>[İmza]</b>			84 İmza: <b>[İmza]</b>			
85 İmza: <b>[İmza]</b>			86 İmza: <b>[İmza]</b>			87 İmza: <b>[İmza]</b>			
88 İmza: <b>[İmza]</b>			89 İmza: <b>[İmza]</b>			90 İmza: <b>[İmza]</b>			
91 İmza: <b>[İmza]</b>			92 İmza: <b>[İmza]</b>			93 İmza: <b>[İmza]</b>			
94 İmza: <b>[İmza]</b>			95 İmza: <b>[İmza]</b>			96 İmza: <b>[İmza]</b>			
97 İmza: <b>[İmza]</b>			98 İmza: <b>[İmza]</b>			99 İmza: <b>[İmza]</b>			
100 İmza: <b>[İmza]</b>			101 İmza: <b>[İmza]</b>			102 İmza: <b>[İmza]</b>			
103 İmza: <b>[İmza]</b>			104 İmza: <b>[İmza]</b>			105 İmza: <b>[İmza]</b>			
106 İmza: <b>[İmza]</b>			107 İmza: <b>[İmza]</b>			108 İmza: <b>[İmza]</b>			
109 İmza: <b>[İmza]</b>			110 İmza: <b>[İmza]</b>			111 İmza: <b>[İmza]</b>			
112 İmza: <b>[İmza]</b>			113 İmza: <b>[İmza]</b>			114 İmza: <b>[İmza]</b>			
115 İmza: <b>[İmza]</b>			116 İmza: <b>[İmza]</b>			117 İmza: <b>[İmza]</b>			
118 İmza: <b>[İmza]</b>			119 İmza: <b>[İmza]</b>			120 İmza: <b>[İmza]</b>			
121 İmza: <b>[İmza]</b>			122 İmza: <b>[İmza]</b>			123 İmza: <b>[İmza]</b>			
124 İmza: <b>[İmza]</b>			125 İmza: <b>[İmza]</b>			126 İmza: <b>[İmza]</b>			
127 İmza: <b>[İmza]</b>			128 İmza: <b>[İmza]</b>			129 İmza: <b>[İmza]</b>			
130 İmza: <b>[İmza]</b>			131 İmza: <b>[İmza]</b>			132 İmza: <b>[İmza]</b>			
133 İmza: <b>[İmza]</b>			134 İmza: <b>[İmza]</b>			135 İmza: <b>[İmza]</b>			
136 İmza: <b>[İmza]</b>			137 İmza: <b>[İmza]</b>			138 İmza: <b>[İmza]</b>			
139 İmza: <b>[İmza]</b>			140 İmza: <b>[İmza]</b>			141 İmza: <b>[İmza]</b>			
142 İmza: <b>[İmza]</b>			143 İmza: <b>[İmza]</b>			144 İmza: <b>[İmza]</b>			
145 İmza: <b>[İmza]</b>			146 İmza: <b>[İmza]</b>			147 İmza: <b>[İmza]</b>			
148 İmza: <b>[İmza]</b>			149 İmza: <b>[İmza]</b>			150 İmza: <b>[İmza]</b>			
151 İmza: <b>[İmza]</b>			152 İmza: <b>[İmza]</b>			153 İmza: <b>[İmza]</b>			
154 İmza: <b>[İmza]</b>			155 İmza: <b>[İmza]</b>			156 İmza: <b>[İmza]</b>			
157 İmza: <b>[İmza]</b>			158 İmza: <b>[İmza]</b>			159 İmza: <b>[İmza]</b>			
160 İmza: <b>[İmza]</b>			161 İmza: <b>[İmza]</b>			162 İmza: <b>[İmza]</b>			
163 İmza: <b>[İmza]</b>			164 İmza: <b>[İmza]</b>			165 İmza: <b>[İmza]</b>			
166 İmza: <b>[İmza]</b>			167 İmza: <b>[İmza]</b>			168 İmza: <b>[İmza]</b>			
169 İmza: <b>[İmza]</b>			170 İmza: <b>[İmza]</b>			171 İmza: <b>[İmza]</b>			
172 İmza: <b>[İmza]</b>			173 İmza: <b>[İmza]</b>			174 İmza: <b>[İmza]</b>			
175 İmza: <b>[İmza]</b>			176 İmza: <b>[İmza]</b>			177 İmza: <b>[İmza]</b>			
178 İmza: <b>[İmza]</b>			179 İmza: <b>[İmza]</b>			180 İmza: <b>[İmza]</b>			
181 İmza: <b>[İmza]</b>			182 İmza: <b>[İmza]</b>			183 İmza: <b>[İmza]</b>			
184 İmza: <b>[İmza]</b>			185 İmza: <b>[İmza]</b>			186 İmza: <b>[İmza]</b>			
187 İmza: <b>[İmza]</b>			188 İmza: <b>[İmza]</b>			189 İmza: <b>[İmza]</b>			
190 İmza: <b>[İmza]</b>			191 İmza: <b>[İmza]</b>			192 İmza: <b>[İmza]</b>			
193 İmza: <b>[İmza]</b>			194 İmza: <b>[İmza]</b>			195 İmza: <b>[İmza]</b>			
196 İmza: <b>[İmza]</b>			197 İmza: <b>[İmza]</b>			198 İmza: <b>[İmza]</b>			
199 İmza: <b>[İmza]</b>			200 İmza: <b>[İmza]</b>			201 İmza: <b>[İmza]</b>			
202 İmza: <b>[İmza]</b>			203 İmza: <b>[İmza]</b>			204 İmza: <b>[İmza]</b>			
205 İmza: <b>[İmza]</b>			206 İmza: <b>[İmza]</b>			207 İmza: <b>[İmza]</b>			
208 İmza: <b>[İmza]</b>			209 İmza: <b>[İmza]</b>			210 İmza: <b>[İmza]</b>			
211 İmza: <b>[İmza]</b>			212 İmza: <b>[İmza]</b>			213 İmza: <b>[İmza]</b>			
214 İmza: <b>[İmza]</b>			215 İmza: <b>[İmza]</b>			216 İmza: <b>[İmza]</b>			
217 İmza: <b>[İmza]</b>			218 İmza: <b>[İmza]</b>			219 İmza: <b>[İmza]</b>			
220 İmza: <b>[İmza]</b>			221 İmza: <b>[İmza]</b>			222 İmza: <b>[İmza]</b>			
223 İmza: <b>[İmza]</b>			224 İmza: <b>[İmza]</b>			225 İmza: <b>[İmza]</b>			
226 İmza: <b>[İmza]</b>			227 İmza: <b>[İmza]</b>			228 İmza: <b>[İmza]</b>			
229 İmza: <b>[İmza]</b>			230 İmza: <b>[İmza]</b>			231 İmza: <b>[İmza]</b>			
232 İmza: <b>[İmza]</b>			233 İmza: <b>[İmza]</b>			234 İmza: <b>[İmza]</b>			
235 İmza: <b>[İmza]</b>			236 İmza: <b>[İmza]</b>			237 İmza: <b>[İmza]</b>			
238 İmza: <b>[İmza]</b>			239 İmza: <b>[İmza]</b>			240 İmza: <b>[İmza]</b>			
241 İmza: <b>[İmza]</b>			242 İmza: <b>[İmza]</b>			243 İmza: <b>[İmza]</b>			
244 İmza: <b>[İmza]</b>			245 İmza: <b>[İmza]</b>			246 İmza: <b>[İmza]</b>			
247 İmza: <b>[İmza]</b>			248 İmza: <b>[İmza]</b>			249 İmza: <b>[İmza]</b>			
250 İmza: <b>[İmza]</b>			251 İmza: <b>[İmza]</b>			252 İmza: <b>[İmza]</b>			
253 İmza: <b>[İmza]</b>			254 İmza: <b>[İmza]</b>			255 İmza: <b>[İmza]</b>			
256 İmza: <b>[İmza]</b>			257 İmza: <b>[İmza]</b>			258 İmza: <b>[İmza]</b>			
259 İmza: <b>[İmza]</b>			260 İmza: <b>[İmza]</b>			261 İmza: <b>[İmza]</b>			
262 İmza: <b>[İmza]</b>			263 İmza: <b>[İmza]</b>			264 İmza: <b>[İmza]</b>			
265 İmza: <b>[İmza]</b>			266 İmza: <b>[İmza]</b>			267 İmza: <b>[İmza]</b>			
268 İmza: <b>[İmza]</b>			269 İmza: <b>[İmza]</b>			270 İmza: <b>[İmza]</b>			
271 İmza: <b>[İmza]</b>			272 İmza: <b>[İmza]</b>			273 İmza: <b>[İmza]</b>			
274 İmza: <b>[İmza]</b>			275 İmza: <b>[İmza]</b>			276 İmza: <b>[İmza]</b>			
277 İmza: <b>[İmza]</b>			278 İmza: <b>[İmza]</b>			279 İmza: <b>[İmza]</b>			
280 İmza: <b>[İmza]</b>			281 İmza: <b>[İmza]</b>			282 İmza: <b>[İmza]</b>			
283 İmza: <b>[İmza]</b>			284 İmza: <b>[İmza]</b>			285 İmza: <b>[İmza]</b>			
286 İmza: <b>[İmza]</b>			287 İmza: <b>[İmza]</b>			288 İmza: <b>[İmza]</b>			
289 İmza: <b>[İmza]</b>			290 İmza: <b>[İmza]</b>			291 İmza: <b>[İmza]</b>			
292 İmza: <b>[İmza]</b>			293 İmza: <b>[İmza]</b>			294 İmza: <b>[İmza]</b>			
295 İmza: <b>[İmza]</b>			296 İmza: <b>[İmza]</b>			297 İmza: <b>[İmza]</b>			
298 İmza: <b>[İmza]</b>			299 İmza: <b>[İmza]</b>			300 İmza: <b>[İmza]</b>			
299 İmza: <b>[İmza]</b>			300 İmza: <b>[İmza]</b>			301 İmza: <b>[İmza]</b>			
300 İmza: <b>[İmza]</b>			301 İmza: <b>[İmza]</b>			302 İmza: <b>[İmza]</b>			
301 İmza: <b>[İmza]</b>			302 İmza: <b>[İmza]</b>			303 İmza: <b>[İmza]</b>			
302 İmza: <b>[İmza]</b>			303 İmza: <b>[İmza]</b>			304 İmza: <b>[İmza]</b>			
303 İmza: <b>[İmza]</b>			304 İmza: <b>[İmza]</b>			305 İmza: <b>[İmza]</b>			
304 İmza: <b>[İmza]</b>			305 İmza: <b>[İmza]</b>			306 İmza: <b>[İmza]</b>			
305 İmza: <b>[İmza]</b>			306 İmza: <b>[İmza]</b>			307 İmza: <b>[İmza]</b>			
306 İmza: <b>[İmza]</b>			307 İmza: <b>[İmza]</b>			308 İmza: <b>[İmza]</b>			
307 İmza: <b>[İmza]</b>			308 İmza: <b>[İmza]</b>			309 İmza: <b>[İmza]</b>			
308 İmza: <b>[İmza]</b>			309 İmza: <b>[İmza]</b>			310 İmza: <b>[İmza]</b>			
309 İmza: <b>[İmza]</b>			310 İmza: <b>[İmza]</b>			311 İmza: <b>[İmza]</b>			
310 İmza: <b>[İmza]</b>			311 İmza: <b>[İmza]</b>			312 İmza: <b>[İmza]</b>			
311 İmza: <b>[İmza]</b>			312 İmza: <b>[İmza]</b>			313 İmza: <b>[İmza]</b>			
312 İmza: <b>[İmza]</b>			313 İmza: <b>[İmza]</b>			314 İmza: <b>[İmza]</b>			
313 İmza: <b>[İmza]</b>			314 İmza: <b>[İmza]</b>			315 İmza: <b>[İmza]</b>			
314 İmza: <b>[İmza]</b>			315 İmza: <b>[İmza]</b>			316 İmza: <b>[İmza]</b>			
315 İmza: <b>[İmza]</b>			316 İmza: <b>[İmza]</b>			317 İmza: <b>[İmza]</b>			
316 İmza: <b>[İmza]</b>			317 İmza: <b>[İmza]</b>			318 İmza: <b>[İmza]</b>			
317 İmza: <b>[İmza]</b>			318 İmza: <b>[İmza]</b>			319 İmza: <b>[İmza]</b>			
318 İmza: <b>[İmza]</b>			319 İmza: <b>[İmza]</b>			320 İmza: <b>[İmza]</b>			
319 İmza: <b>[İmza]</b>			320 İmza: <b>[İmza]</b>			321 İmza: <b>[İmza]</b>			
320 İmza: <b>[İmza]</b>			321 İmza: <b>[İmza]</b>			322 İmza: <b>[İmza]</b>			
321 İmza: <b>[İmza]</b>			322 İmza: <b>[İmza]</b>			323 İmza: <b>[İmza]</b>			
322 İmza: <b>[İmza]</b>			323 İmza: <b>[İmza]</b>			324 İmza: <b>[İmza]</b>			
323 İmza: <b>[İmza]</b>			324 İmza: <b>[İmza]</b>			325 İmza: <b>[İmza]</b>			
324 İmza: <b>[İmza]</b>			325 İmza: <b>[İmza]</b>			326 İmza: <b>[İmza]</b>			
325 İmza: <b>[İmza]</b>			326 İmza: <b>[İmza]</b>			327 İmza: <b>[İmza]</b>			
326 İmza: <b>[İmza]</b>			327 İmza: <b>[İmza]</b>			328 İmza: <b>[İmza]</b>			
327 İmza: <b>[İmza]</b>			328 İmza: <b>[İmza]</b>			329 İmza: <b>[İmza]</b>			
328 İmza: <b>[İmza]</b>			329 İmza: <b>[İmza]</b>			330 İmza: <b>[İmza]</b>			
329 İmza: <b>[İmza]</b>			330 İmza: <b>[İmza]</b>			331 İmza: <b>[İmza]</b>			
330 İmza: <b>[İmza]</b>			331 İmza: <b>[İmza]</b>			332 İmza: <b>[İmza]</b>			
331 İmza: <b>[İmza]</b>			332 İmza: <b>[İmza]</b>			333 İmza: <b>[İmza]</b>			
332 İmza: <b>[İmza]</b>			333 İmza: <b>[İmza]</b>			334 İmza: <b>[İmza]</b>			
333 İmza: <b>[İmza]</b>			334 İmza: <b>[İmza]</b>			335 İmza: <b>[İmza]</b>			
334 İmza: <b>[İmza]</b>			335 İmza: <b>[İmza]</b>			336 İmza: <b>[İmza]</b>			
335 İmza: <b>[İmza]</b>			336 İmza: <b>[İmza]</b>			337 İmza: <b>[İmza]</b>			
336 İmza: <b>[İmza]</b>			337 İmza: <b>[İmza]</b>			338 İmza: <b>[İmza]</b>			
337 İmza: <b>[İmza]</b>			338 İmza: <b>[İmza]</b>			339 İmza: <b>[İmza]</b>			
338 İmza: <b>[İmza]</b>			339 İmza: <b>[İmza]</b>			340 İmza: <b>[İmza]</b>			
339 İmza: <b>[İmza]</b>			340 İmza: <b>[İmza]</b>			341 İmza: <b>[İmza]</b>			
340 İmza: <b>[İmza]</b>			341 İmza: <b>[İmza]</b>			342 İmza: <b>[İmza]</b>			
341 İmza: <b>[İmza]</b>			342 İmza: <b>[İmza]</b>			343 İmza: <b>[İmza]</b>			
342 İmza: <b>[İmza]</b>			343 İmza: <b>[İmza]</b>			344 İmza: <b>[İmza]</b>			
343 İmza: <b>[İmza]</b>			344 İmza: <b>[İmza]</b>			345 İmza: <b>[İmza]</b>			
344 İmza: <b>[İmza]</b>			345 İmza: <b>[İmza]</b>			346 İmza: <b>[İmza]</b>			
345 İmza: <b>[İmza]</b>									

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023 14:01



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

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
182523620055	2023008694346371	62005

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	19743/1
Taşınmaz Kimlik No:	113427930	AT Yüzölçümü(m2):	3769.52
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	TRAF0
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜLTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	K/BODRUM//11
Cilt/Sayfa No:	64/6383	Arsa Pay/Payda:	36/12370
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Altı Katlı A-B Blok Beş Katlı C-E-D Blok Dört Katlı F-G-H-I-K Bloklardan Oluşan Betonarme Bina Ve Arsası

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

				Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. ( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)			Odunpazarı - 19-09-2019 10:50 - 30115
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. ( Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)			Odunpazarı - 19-09-2019 10:50 - 30115
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)			Odunpazarı - 04-03-2015 08:56 - 5600
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)			Odunpazarı - 04-03-2015 08:56 - 5600
Beyan	Yönetim Planı : 07/11/2013( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			Odunpazarı - 22-11-2013 09:31 - 29095

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569808964	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36	36	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi	

2 / 3





## 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
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 DEĞERLEME UZMANLIĞI 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