



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Kırıkkale İli Yahşihan İlçesi
Yenişehir Mahallesi
285 Ada 28 Parsel
1 Adet Büro Nitelikli Taşınmaz
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.12.2025 / Öİ -2025.346
Değerleme Konusu	Kırıkkale İli, YahŐihana İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 285 Ada 28 Parselde kayıtlı 68 bağımsız bölüm nolu BÜRO nitelikli taşınmaz değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Yenişehir Mahallesi, Yaşar Kavgacı Sokak, Evim Rezidans, No:2/68 YahŐihana/ KIRIKKALE.(UAVT: 2209658372)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 25.12.2025, Rapor Tarihi: 30.12.2025, Rapor No: Öİ-2025.346
Arsa Yüzölçümü (m²)	736,00 m ²
YapılaŐmaların Kapalı Alanı	68 BB: 35 m2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Serkan KANCI (SPK Lisans No:406072-Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOğLU (SPK Lisans No:400131-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 MevzuatınaGöre 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 DenetimlerHakkında 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 Gereklere 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 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 23.12.2025 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.346 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 Serkan KANCI (SPK Lisans No:406072) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Spk No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 25.12.2025, Rapor tarihi 30.12.2025'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 30.12.2025'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 23.12.2025 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, No:32/1/5, 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 10 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 yıllar 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 Yenişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 285 ada 28 parselde 68 bağımsız bölüm nolu BÜRO 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, Kırıkkale İli, Yahşihan İlçesi, Yenişehir Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Şehit Kd. Bçvş. Ömer Halisdemir Bulvarı (Ankara Kırıkkale Karayolu) üzerinden Ankara gidiş istikametine göre sağ tarafa ayrılan 254. Sokak ile Yaşar Kavgacı Sokak kesişim noktasında konumlanmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde konut yerleşim alanları, boş parseller, Fatih Cami, Şehit Bekir Ferhat Kaya İmam Hatip Ortaokulu, Yenişehir Stadyumu ve Kırıkkale Üniversitesi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge şehrin orta düzey gelir grubu halkı tarafından genellikle konut amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmazın Kırıkkale Üniversitesine yakınlığı sebebi ile gerek taşınmazın yer aldığı bina gerekse bölgede binalar 1+0, 1+1 ve 2+1 olarak inşa edilmiş olup genellikle öğrenciler tarafından tercih görmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup ulaşım kısıtlı bir şekilde toplu taşıma araçları vasıtasıyla sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı bina da dahil olmak üzere bölgede taşınmazlar konut ve işyeri(ofis/büro) olmak üzere her iki fonksiyonda da kullanılabilen olup, yapmış olduğumuz piyasa araştırmasında bölge karakteristiği dikkate alındığında farklı fonksiyonlarda kullanılan taşınmazların değerinde önemli bir fark görülmemiştir.





3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	KIRIKKALE
İLÇE	YAHŞİYAN
MAHALLESİ	YENİŞEHİR
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	285
PARSEL	28 (E: 12, E:20)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	736,00
ARSA PAYI	10/736
BLOK	-
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	68
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-Büro-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Arsa
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
CİLT-SAYFA NO	8 - 699
TAŞINMAZ ID	130146965
UAVT	2209658372

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu sistemindeki halihazır tapu kaydı ile tarafımıza sunulan tapu sureti arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. 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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu sisteminde, 24.12.2025 18:19 itibari ile yapmış olduğumuz incelememizde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır.

Beyanlar;

*Beyan: Yönetim Planı : 27/06/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)27.06.2014 tarih, 2027 yevmiye no.

Şerhler;

*Şerh: İcrai Haciz : Eskişehir İcra Dairesi nin 11/11/2025 tarih 2025/105589 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 77205.29 TL bedel ile Alacaklı : Halil Engür lehine haciz işlenmiştir. 11.11.2025 tarih, 12622 yevmiye no.

İrtifak;

Bulunmamaktadır.

Rehin;

Bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların tapu ve takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur. Tapu Kütüğünü görmek mümkün olmamıştır. Taşınmazın herhangi bir tasarruf öncesinde terkin edilmesi gerekmektedir.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin yürürlükteki tebliğe göre 22. Madde c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan haciz kaydı sebebiyle taşınmazın bu haliyle Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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)

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 14.04.2014 tarih 2014/23 numaralı yeni yapı ruhsatı belgesi, 12.08.2014 tarih, 2014/23 numaralı yeniden düzenlenen yapı ruhsatı belgesi, 02.04.2015 tarih, 2014/23 numaralı yenileme yapı ruhsatı belgesi, 01.02.2016 tarih, 2014/23 numaralı yenileme yapı ruhsatı belgesi ve 10.02.2016 tarih 2014/23 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İskan alınmış olmakla birlikte kat mülkiyeti henüz tesis edilmemiştir. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin yürürlükteki tebliğe göre 22. Madde b) maddesinde: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla

kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmasına karşın taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. İş bu sebeple taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projeyi; ANADOLU YAPI DENETİM HİZ. SAN. VE 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

Yahşihan 680 rakımlı, Yahşihan merkez belediyesi 122 km², bağlı Irmak Belde Belediyesi 15 km² ve Kılıçlar Belde Belediyesi de 18 km² olmak üzere toplam 155 km² yüzölçümü olan İlçenin arazileri, Demirlibel, Ardıçlı tepeleri ile Küre ve Delikli dağları ile çevrilmiştir. Arazisi oldukça verimli olup, kaynak suları çoktur. Yahşihan, Kızılırmak Nehri'nin sağ doğu kıyısında, Kara Güney Dağı'nın güney eteklerinde kurulmuştur. Kızılırmak araziye ikiye bölmektedir.

Yahşihan coğrafi konumunun önemi ile Cumhuriyet devrinde tam teşkilatlı bir nahiye merkezi haline gelmiştir. İlçe mücavir alanı içerisinde Kırıkkale Üniversitesi ve Yurt Kur Hizmet Binası, Kırıkkale İl Sağlık Müdürlüğü Hizmet Binası, Kırıkkale Yüksek İhtisas Hastanesi, İl Jandarma Komutanlığı, Mühimmat Ana Depo Komutanlığı, Çevik Kuvvet ve İl Trafik Tescil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, T.M.O. Kırıkkale Şube Müdürlüğü, Çıraklık Eğitim Merkezi, Organize Sanayi Bölgesi, Kırıkkale Küçük Sanayi Sitesi gibi Resmi Kurum - Kuruluşlar ve ticari alanları ile Kırıkkale İlinin en önemli ilçelerinden biri konumundadır.

Ankara -Kırıkkale kara yolu asfaltı ilçemiz içerisinden geçmekte olup, 43 ilin bağlantı yoludur. İlçemizin il merkezine olan uzaklığı 6 km. Ankara İline olan uzaklığı ise 70 Km. dir. Ayrıca Kayseri Demiryolu da ilçemiz sınırları içerisinden geçmekte olup, Kırıkkale'ye 6 km, Ankara'ya ise 86 Km' lik bir demiryolu ağı ile bağlı bulunmaktadır. Anadolu'nun İlk Demir Köprüsü

Yahşihan Cumhuriyet döneminde nahiye merkezi iken, Kırıkkale'ye sanayi tesislerinin kurulmasına başlanması nedeniyle ehemmiyetini kaybetmiş ve nahiye merkezi teşkilatı 1924 yılında Kırıkkale'ye nakledilmiştir. 1956 yılında Belediye teşkilatına kavuşmuş, son olarak da 09.05.1990 gün ve 3644 sayılı kanunla İlçe olması kararlaştırılmış ve 17 Ağustos 1991 tarihinde ise İlçe Kaymakamının atanması ile fiilen İlçe olarak faaliyete geçmiştir. İlçe merkezine bağlı Irmak ve Kılıçlar Kasabası ile Hacıballı, Hisar, Keçili, Mahmutlar ve Bedesten olmak üzere 7 köy bağlıdır

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

	2025					
	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November
Reel Kesim						
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	4,9			3,7		
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	14.605.817			17.424.718		
GSYH (Milyon \$)	378.308			432.880		
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2021=100, Yıllık Yüzde Değişim)	8,4	5,2	7,3	3,0	2,2	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	74,6	74,2	73,5	74,0	74,2	74,4
İşgücü						
İstihdam (Bin Kişi)	32.703	33.088	33.420	32.697	33.162	
İşgücüne Katılım Oranı	53,8	54,3	55,0	53,8	54,3	
İşsizlik Oranı	8,5	8,3	8,5	8,6	8,2	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	-	-	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi						
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.968	1.705	5.455			
Cari İşlemler Dengesi / GSYH						
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-6.508	-4.661	-2.806			
İhracat (FOB, Milyon \$)	20.483	24.910	21.729			
İthalat (CIF, Milyon\$)	28.687	31.381	25.940			
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-611	-1.534	-986			
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-1.049	-5.097	662			
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	4.827	-12.473	-1.582			
Kamu Maliyesi						
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)						
Gelir	909.427	1.096.914	1.288.072	1.021.358	1.147.070	
Gider	1.239.603	1.120.775	1.191.367	1.331.001	1.370.269	
Faiz Dışı Gider	963.928	986.188	1.011.636	1.094.380	1.212.861	
Denge	-330.176	-23.862	96.705	-309.643	-223.199	
Faiz Dışı Denge	-54.501	110.726	276.436	-73.022	-65.791	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)						
Denge						
Faiz Dışı Denge						
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	11.461,8	12.046,5	12.477,1	12.964,0	13.171,5	
GSYH'ye Oran						
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	6.568,7	6.885,1	7.251,4	7.593,5	7.739,0	
GSYH'ye Oran						
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	4.893,1	5.161,4	5.225,7	5.370,5	5.432,5	
GSYH'ye Oran						
Mali Piyasalar						
Bankacılık Sektörü						
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,0	18,2	18,3	18,5		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	1.742	1.695	1.577	1.977	1.790	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,1	2,2	2,2	2,3		
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)						
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	40,4	40,1	36,5	37,7	40,0	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	43,5	42,9	38,7	39,1	39,6	
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.450	19.924	20.550	21.032	21.581	
Faiz Oranları (Yüzde)						
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	44,50	41,50	39,00	39,00	38,00	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	49,00	46,00	43,50	43,50	42,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	46,00	43,00	40,50	40,50	39,50	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	46,00	43,00	43,00	40,50	39,50	
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	71.095	86.625	91.031	86.699	80.382	
Fiyatlar ve Kurlar						
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	35,05	33,52	32,95	33,29	32,87	31,07
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,37	2,06	2,04	3,23	2,55	0,87
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	24,45	24,19	25,16	26,59	27,00	27,23
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,46	1,73	2,48	2,52	1,63	0,84
Ortalama Dolar Kuru (TL)	39,34	40,11	40,73	41,22	41,73	42,18
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	39,74	40,50	40,97	41,50	41,90	42,36
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	46,55	46,77	47,74	48,65	48,66	49,09

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen veya sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

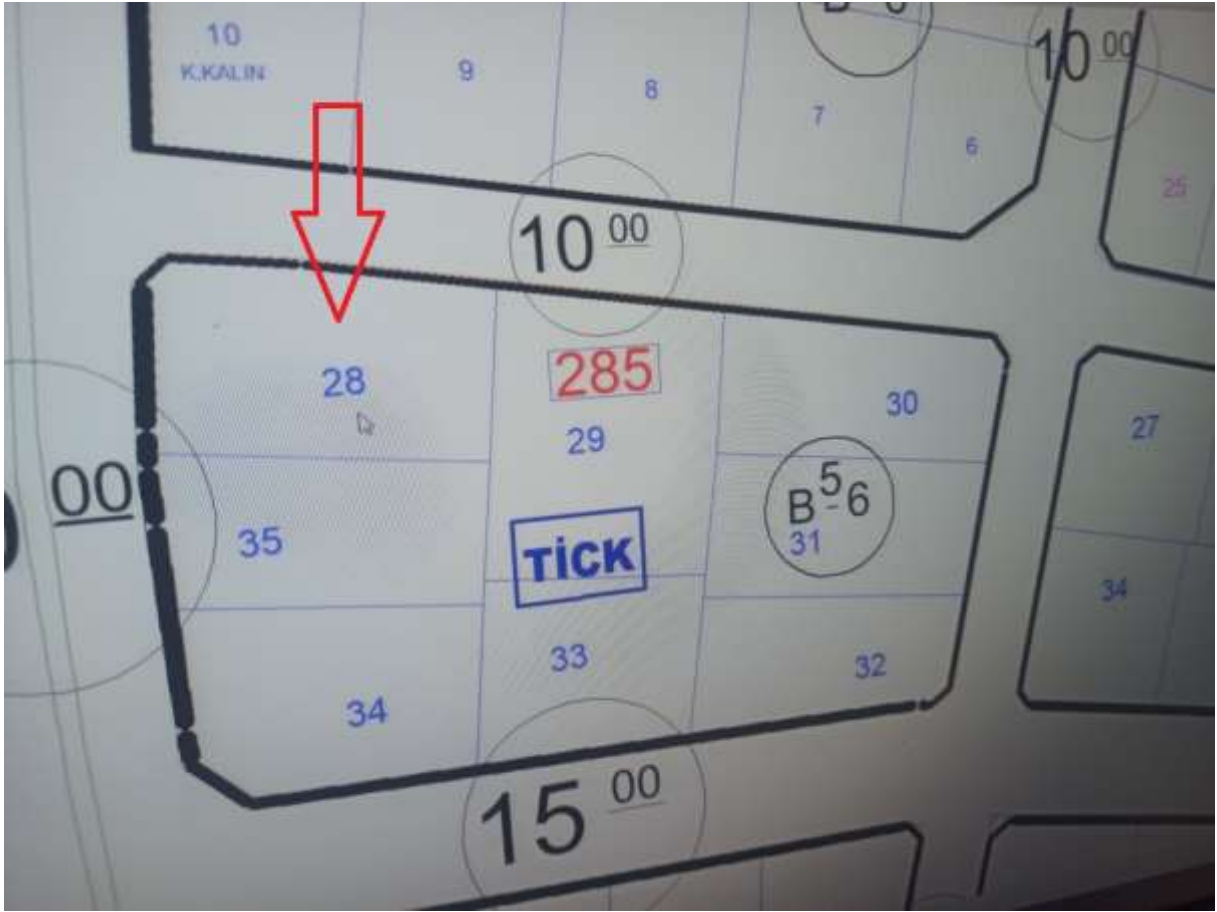
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

285 Ada, 20 Parsel, 736 m2 yüzölçümlü olup oldukça eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, 1 bodrum + zemin + 5 normal katlı, bitişik nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmiş olan bina yer almaktadır. Binanın bodrum katında, sığınak, kapıcı dairesi, kazan dairesi, enerji odası ve 1 adet dükkan; zemin katında, bina girişi ve 10 adet büro; diğer katlarının her birinde onikişer adet mesken yer almaktadır. Toplam 71 adet bağımsız bölümden müteşekkil olan binada elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve asansör tesisatları mevcut olup yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binadaki bağımsız bölümlerin ısınması kombi vasıtası ile sağlanmaktadır. Bina iç mahalline girilememiş olması nedeni ile bina iç mahal özellikleri tespit edilememiştir. Binaya giriş zemin kat seviyesinden ve Yaşar Kavgacı Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Bina mahallinde dış gözlemlerle yapmış olduğumuz incelemelerde gözle görünür depremden kaynaklı bir hasara rastlanmamıştır. Detaylı analiz ancak yetkin teknik uzmanlarca yapılacak aletsel destekli incelemeler ile yapılmalıdır.

Değerleme konusu 68 numaralı bağımsız bölüm bulunduğu binanın zemin katında ve zemin kat seviyesinden sağlanan bina girişine göre arka cephesinde yer almaktadır.

İç mahal özellikleri: Taşınmaz iç mahallinde inceleme yapılamamış olmasından gayrimenkulün iç mekan özellikleri bilinmemektedir. Değerleme dış mahalden yapılan tespitlerimiz sonucunda tamamlanmış olup taşınmazın vasat/kullanılabilir orta düzey kalite malzeme ve işçilik ile inşa edildiği kabul edilerek değer takdir edilmiştir. Projeye göre değerlendirme konusu 68 nolu bağımsız bölüm tasdikli mimari projeye göre, bulunduğu binanın zemin katında ve zemin kat seviyesinden sağlanan bina giriş yönüne göre arka cephesinde yer almaktadır. Mimari proje üzerinden yapmış olduğumuz ölçümler uyarınca brüt ~35 m2 alanlı olan taşınmaz büro, banyo ve 2 oda bölümlerinden müteşekkindir. Taşınmaz bulunduğu binanın arka cephesinde olduğundan ve bina blok (bitişik) nizam yapı tarzında inşa edildiğinden; yan parsel bina yapımı sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın cephelerinin ışıklığa cepheli olacaktır.

İMAR DURUMU:Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu 285 Ada, 20 Parsel (Eski 20/12 Parsel), 1/1000 ölçekli, Ticaret + Konut Alanı içerisinde, blok nizam, önden çekme mesafesi 5m ve bodrum hariç 6 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı:

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde tetkik edilmiş olan; 14.04.2014 tarihli, 2014/23 numaralı yeni yapı ruhsatı belgesi uyarınca; parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 katlı; 70 adet bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil toplam 3180m2 inşaat alanıdır.

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde tetkik edilmiş olan; 12.08.2014 tarihli, 2014/23 numaralı yeniden düzenlenen yapı ruhsatı belgesi, 02.04.2015 tarihli, 2014/23 numaralı yenileme yapı ruhsatı belgesine 01.02.2016 tarihli, 2014/23 numaralı yenileme yapı ruhsatı belgesi uyarınca; parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 katlı; 71 adet bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil toplam 3180m2 inşaat alanıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde tetkik edilmiş olan; 10.02.2016 tarihli, 2014/23 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca; parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 katlı; 71 adet bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil toplam 3180m2 inşaat alanıdır.

Mimari Proje:

TKGM Webtapu sisteminde ve Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde, parsel üzerindeki binaya ait 09.06.2014 tasdik tarihli mimari projeler (söz konusu projeler birbirinin aynısıdır) incelenmiş olup projeye göre taşınmazın da yer aldığı bina, 1 bodrum + zemin + 5 normal katlıdır ve 4.bodrum katında, sığınak, kapıcı dairesi ve 2 adet mesken; 3.bodrum katında, binaya ait depo ve bodrum katında, sığınak, kapıcı dairesi, kazan dairesi, enerji odası ve 1 adet dükkan; zemin katında, bina girişi ve 10 adet büro; diğer katlarının her birinde onikişer adet mesken yer alacak ve toplam 71 adet bağımsız bölümden müteşkil olacak şekilde projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 68 nolu bağımsız bölüm tasdikli mimari projeye göre bulunduğu binanın zemin katında ve zemin kat seviyesinden sağlanan bina giriş yönüne göre arka cephesinde konumlandırılmıştır. Mimari proje üzerinden yapılmış olduğumuz ölçümler uyarınca brüt ~35 m2 alanlı olan taşınmaz, büro, banyo ve 2 oda bölümlerinden müteşkildir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, internet altyapıları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanımına ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirlik.
- 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 kılacak, 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 sağlamadığı 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

- Kırıkkale Üniversitesine yakın konumu itibari ile tercih göre bir lokasyonda yer alması.
- Yapı kullanma izin belgesinin tanzim edilmiş olması.
- Kısmen yeni sayılabilecek asansörlü bir yapı dahilinde yer alması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması.
- Büro nitelikli olması nedeniyle belirli bir kullanım amacına hitap eden taşınmaz olması.
- Taşınmazın iç mahallinde inceleme yapılmadığından; vasat/kullanılabilir orta düzey kalite malzeme ve işçilik ile inşa edildiği kabul edilmesi.
- Halihazırda kat mülkiyetine geçilmemiş olması.
- Parselin yapılaşma koşulları blok/bitişik olması sebebi ile yan parsel bina yapımı sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın cephelerinin ışıklığa cepheli olacak olması.
- Yola göre arka cephede yer alması.

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

Taşınmazların 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 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.

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 yanısıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Bölgede konu taşınmaz ile benzer nitelikte fazla büro vasıflı emsal taşınmaz bulunmamaktadır. Ancak bölgede ve binada büro nitelikli taşınmazların konut amaçlı kullanılmalarından ve değerlendirme konusu taşınmazın daha önceki kullanımlarında konut amaçlı kullanılması da dikkate alınmış ve emsal karşılaştırmada konut nitelikli taşınmazlar dikkate alınarak konu taşınmazın değeri belirlenmiştir.

EMSALLER

Emsal 1 Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı binanın, 1.normal katında ve ön cephede yer alan, 2+0, brüt ~45 m2 alanlı olduğu ifade edilen, brüt ~40 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken satılıktır ve pazarlıklı 1.225.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Emlak Ofisi: 0505 375 14 99. Emsal taşınmazın kat konumu, cephesi ve değerlendirme konusu taşınmazın vasat/kullanılabilir orta düzey kalite malzeme ve işçilik ile inşa edildiği kabul edildiğinden emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 273.Sokak üzerinde benzer özellikte bir binanın, 1.normal katında ve ön cephede yer alan, 1+1, brüt ~40 m2 alanlı olduğu ifade edilen, brüt ~35 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken satılıktır ve pazarlıklı 540.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Emlak Ofisi: 0542 727 22 47. Emsal taşınmazın kat konumu, cephesi ve değerlendirme konusu taşınmazın vasat/kullanılabilir orta düzey kalite malzeme ve işçilik ile inşa edildiği kabul edildiğinden emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı binanın, zemin katında ve ön cephede yer alan, 2+0, brüt ~40 m2 alanlı olduğu ifade edilen, brüt ~35 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken satılıktır ve pazarlıklı eşyalı olarak 900.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Emlak Ofisi: 0546 145 37 71. Emsal taşınmazın cephesi ve değerlendirme konusu taşınmazın vasat/kullanılabilir orta düzey kalite malzeme ve işçilik ile inşa edildiği kabul edildiğinden emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 4:Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 258.Sokak üzerinde benzer özellikte bir binanın, zemin katında ve ön cephede yer alan, 1+1, brüt ~45 m2 alanlı olduğu ifade edilen, brüt ~40 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken satılıktır ve eşyalı olarak pazarlıklı 1.000.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Emlak Ofisi: 0542 669 20 53. Emsal taşınmazın cephesi ve değerlendirme konusu taşınmazın

vasat/kullanılabilir orta düzey kalite malzeme ve işçilik ile inşa edildiği kabul edildiğinden emsal taşınmazın değerleme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

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 ve zemin katta konumlu ortalama daire m2 fiyatları tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın trafo nitelikli olması ve belirli bir amaca özel kullanımlı olması nedeniyle, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT/BÜRO)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	1.225.000	1.050.000	900.000	1.000.000
Alanı (m2)	35,00	40	35	35	40
m2 Birim Değeri		30.625	30.000	25.714	25.000
Satışa Arz Tarihi		Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	0	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		İyi	İyi	Orta İyi	Orta İyi
Kata İlişkin Düzeltme		-20%	-20%	-10%	-10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni	Daha Orta Yeni
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme		-40%	-40%	-25%	-25%
Birim Değer (TL)	18.603	18.375	18.000	19.286	18.750

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ					
KAT	BB NO	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA-TL
ZEMİN	68	35	18.603	651.105 ₺	650.000 ₺

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 ulaşıldığı 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 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 ve 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 takyidatların bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmasına karşın taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

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

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 Gereklerin 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, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmasına karşın taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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 26.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümün tamamı için aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

KDV Hariç Değer :650.000.TL (AltıyüzElliBinTürkLirası)

KDV Değeri :130.000.TL(YüotuzBinTürkLirası)

KDV Dahil Değer :780.000 TL (YediüzSeksanBinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 42.9395TL; 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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		SERKAN KANCI
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI (406072)
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	04.02.2022	Öİ-2022.66
2. Rapor	25.03.2023	Öİ-2023.485

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaşe ve İmza
Serkan KANCI Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:406072 	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400131 	

EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri







ER-İL MİM.MÜH.İNŞ.LTD.ŞTİ.
ERHAN ERGÜL
MİMAR

ADRES:Yenidoğan mah.Zafer cd.F.Güler işh.7/5 KIRIKKALE

YAPININ	SAHİBİ	NEBİ YILDIZ - ERDAL YILDIZ
	KULLANIM AMACI	KONUT

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	KIRIKKALE	YAHŞIHAN	YENİŞEHİR	---	285	12

TAŞIYICI SİSTEMİ	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUM TARİHİ/NO
BETONARME					3B	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

MİMARIN	
ADI SOYADI	ERHAN ERGÜL
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	35935
BÜRO TES.NO	71-0029
	

KAT İRTİFAKI PROJESİ

TARİH : 27.06.2014
YEV : 2027

YAPI DENETİM ONAYI

RUHSAT NO.2014/23
RUHSAT TARİHİ:14.04.2014

285 ADA
20 PARSEL
OLMUŞTUR.

BELEDİYE ONAYI

09 Haziran 2014



M

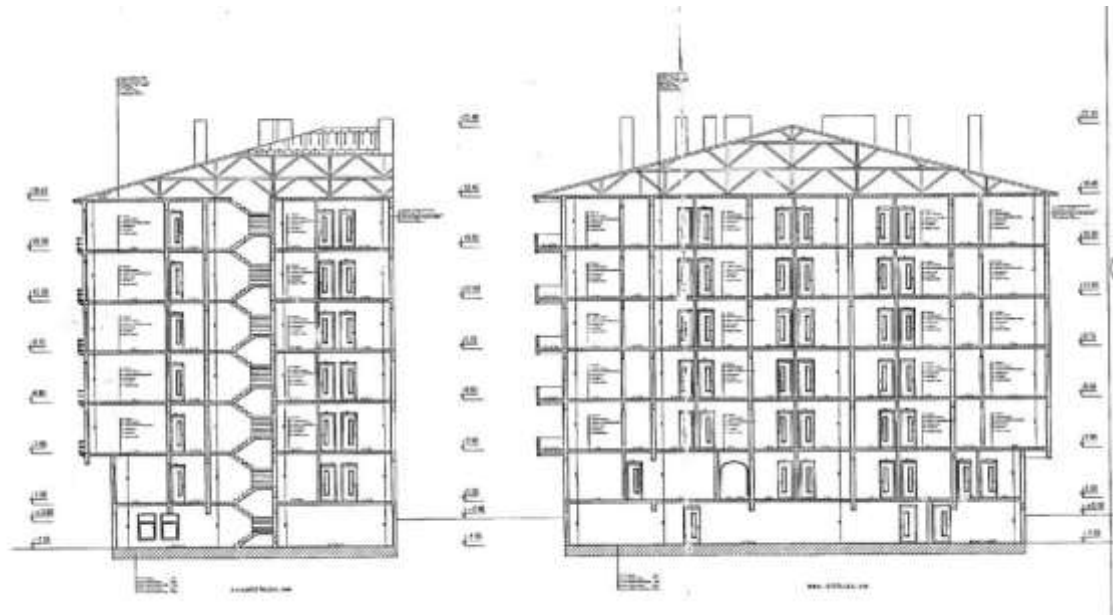
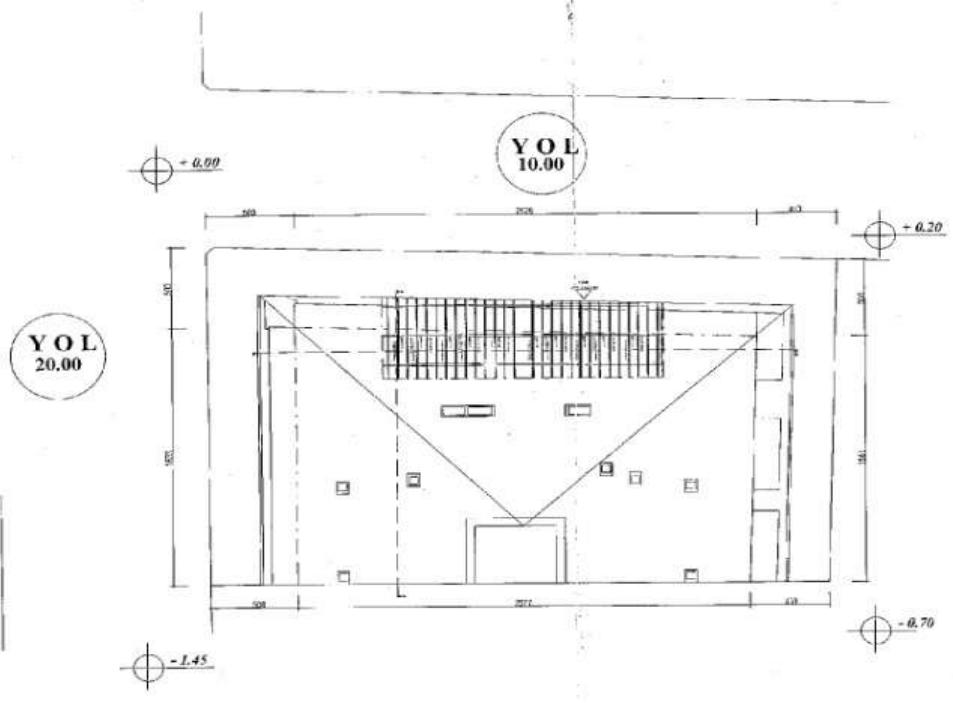
BU PROJE, MÜELLİFİNİN İZİNİ OLMADAN, YAYINLANAMAZ, KULLANILAMAZ, DEĞİŞTİRİLEMEZ.
HER HAKKI SAKLIDIR.

YFK HESABI:
AREYE 1 OTOPARK — KURALINA GÖRE
DAİRE OLDUĞUNA GÖRE TOPLAM OTOPARK

İK HESABI:
Sıra / 20 =
m² / 20 =
m Sığrak Alanı m² Olacaktır.

ALANI :
K ALAN : 0.30
Alan X Emsal Alan X Kat sayısı =

... x 0.30 x 5 =

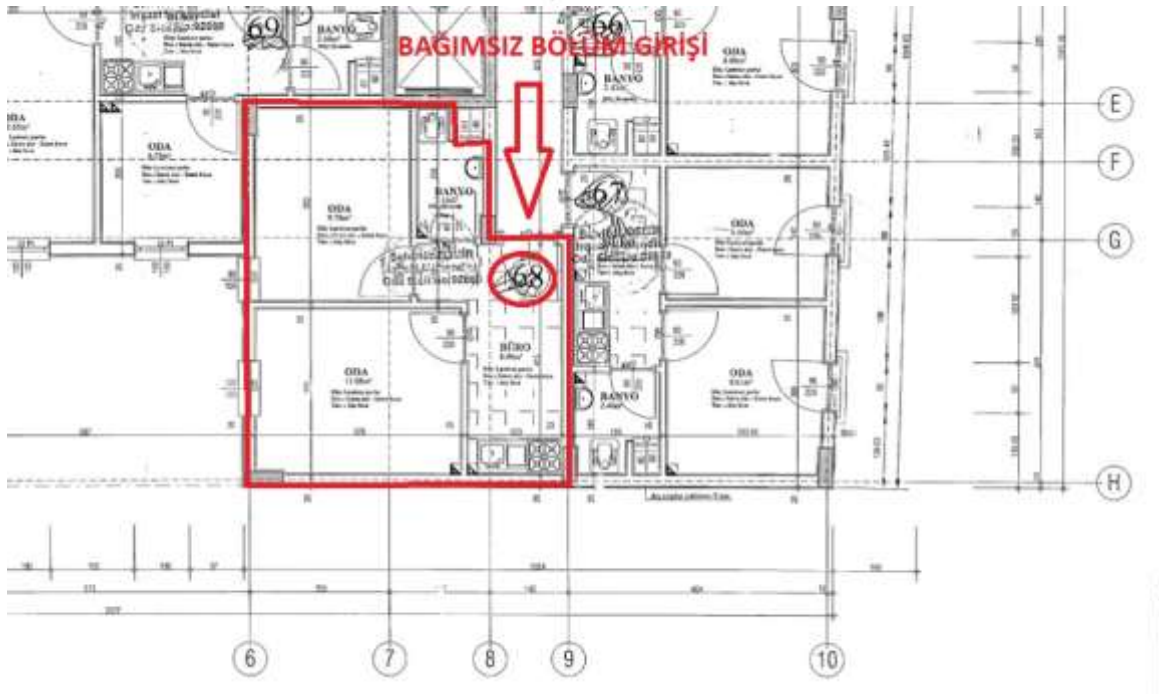
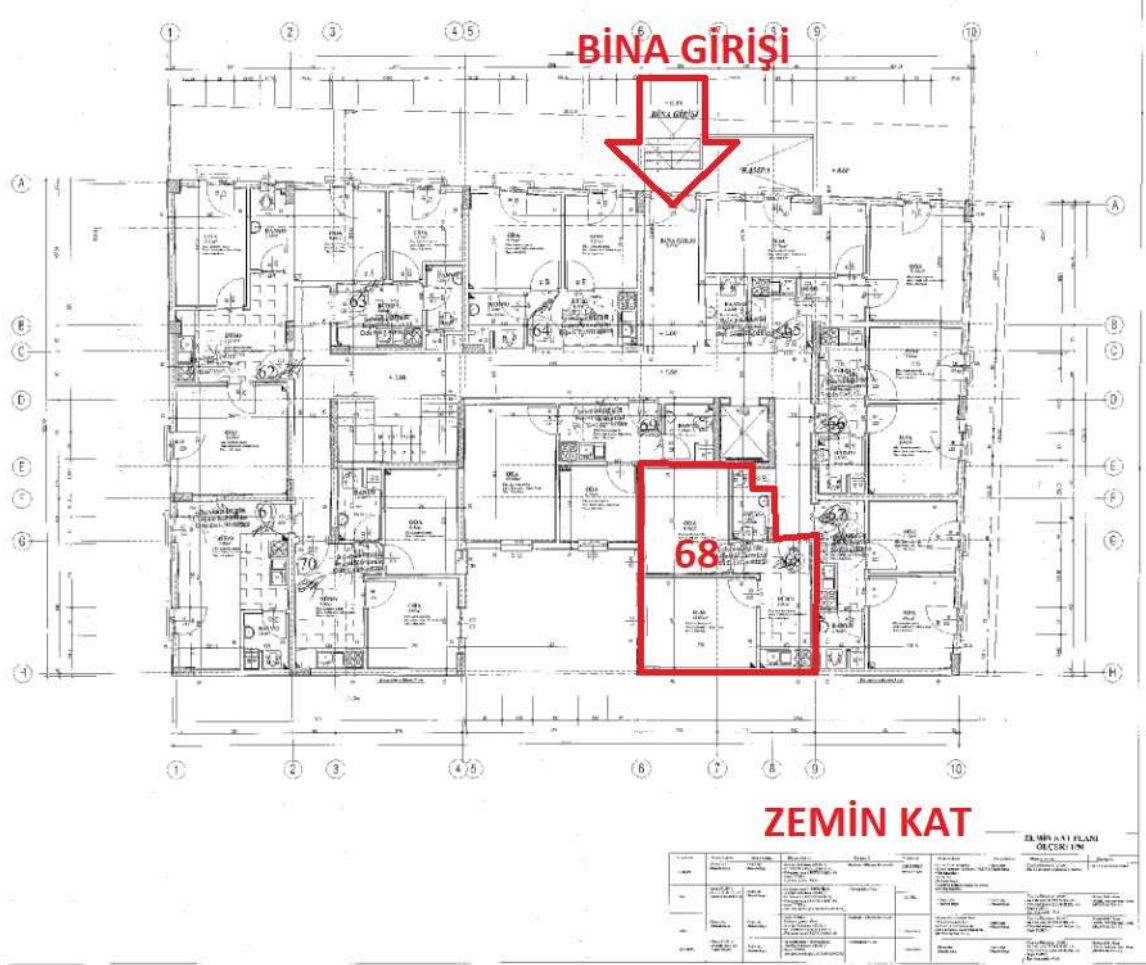


SAVUNMA DEMİR
İnşaat Endüstrisi
Oda Sicil No: 92080

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ


B.B NO	ARSA PAYI	BULUNDUĞU KATI	EKLENTİSİ	NİTELİĞİ
1	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
2	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
3	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
4	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
5	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
6	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
7	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
8	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
9	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
10	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
11	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
12	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
13	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
14	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
15	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
16	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
17	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
18	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
19	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
20	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
21	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
22	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
23	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
24	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
25	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
26	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
27	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
28	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
29	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
30	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
31	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
32	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
33	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
34	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
35	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
36	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
37	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
38	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
39	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
40	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
41	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
42	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
43	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
44	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
45	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
46	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
47	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
48	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
49	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
50	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
51	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
52	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
53	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
54	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
55	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
56	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
57	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
58	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
59	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
60	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
61	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
62	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
63	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
64	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
65	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
66	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
67	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
68	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
69	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
70	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
71	36/736	BODRUM KAT	-	BÜRO

SAVUNMA DEMİR
İnşaat Endüstrisi
Oda Sicil No: 92080




2014-27


T.C
YAHŞIHAN BELEDİYESİ
İMAR YAPI KİMLİĞİ



MALİK ADI SOYADI: NEBİ YILGIZ VE HİS	
MAHALLESİ: YENİŞEHİR	ADA: 285
İNŞAAT NİZAMI: BLOK	
KAT ADEDİ: 6	PARSEL: 12
EVRAK NO: 21.02.2014/214	İNŞAAT YAPILAN ALANI
ARSA ALANI: 736.00M ²	413.00M ²

NOT: 1-İzbu İmar durumu ile yalnız proje tanzimatı yapılabilir; İmarat yapılamaz
2-İmar planında değişiklik olursa bu imardurumunda hiçbir hak iddia edilemez






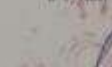
RUHSATA ESAS ŞARTLAR:


YAPI YÜKSEKLİĞİ	-18.50-
YAPI DERİNLİĞİ	KROKIYE GÖRE
YAPI DERİNESİ	KROKIYE GÖRE
ÖN BAHÇE MESAFESİ	-5.00-
ARKA BAHÇE MESAFESİ	KROKIYE GÖRE
KOMŞU BAHÇE MESAFESİ	KROKIYE GÖRE
T.A.K.S./K.A.K.S.	KROKIYE GÖRE

PARSEL VE BİNA KOORDİNATLARI

NoktaNo	Y	X
B1	539735.302	4415662.599
B2	539733.532	4415647.473
B3	539719.537	4415664.920
B4	539708.645	4415665.808
B5	539708.551	4415665.728
B6	539707.244	4415665.350
P1	539740.337	4415666.912
P2	539738.001	4415646.950
P3	539720.105	4415669.890
P4	539706.963	4415670.959
P5	539703.746	4415668.213
P6	539702.276	4415651.131

HAZIRLAYAN
24. Sebül 2016

Selvinaz DEMİR
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 92869

ONAY
24. Sebül 2016

Cahit YILMAZ
İmar ve Şehircilik Müdürü




ENERJİ KİMLİK BELGESİ


Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 3.155,19
Ada, Parseli : 285/12
Adresi : YAHSIHAN /YENİSEHIR Yahsihan/KIRIKKALE
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : NEBİ YILDIZ VE ERDAL YILDIZ
Adresi : YAHSIHAN /YENİSEHIR
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : NEBİ YILDIZ VE ERDAL YILDIZ
Adresi : YAHSIHAN /YENİSEHIR

Binanın Resmi



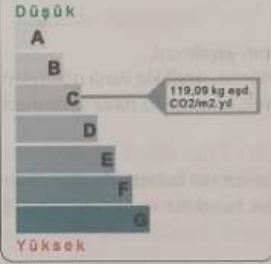
Enerji Performansı



Yüksek
A
B
C
D
E
F
G
Düşük

352,30 kWh/m².yıl

Sera Gazı Emisyonu




Düşük
A
B
C
D
E
F
G
Yüksek

119,09 kg eşd. CO₂/m².yıl

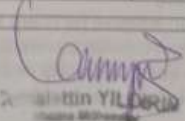
Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Bina (kWh.yıl)	Birincil (kWh.yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh.m ² .yıl)	
TOPLAM		1.111.576,07	1.561.026,05	352,30	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	550.902,97	550.902,97	174,60	ABCDEF G
SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	230.195,18	230.195,18	72,96	ABCDEF G
SOGUTMA	Sogutma Sistemi	293.326,32	692.250,12	92,97	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Kompakt floresan	37.151,60	87.677,78	11,78	ABCDEF G

Açıklamalar


Cemalettin YILDIRIM
Mühür No: 50296
Tic. Sicil No: 0635 285 16 81

Belgenin

Numarası : 5348E432D0EC7
Veriliş Tarihi : 25.12.2015
Son Geçerlilik Tarihi : 26.12.2025

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Cemalettin YILDIRIM
Firması : RECEP NIGAR İst. Teknik. Adı Ortaklığı
Oda Sicil Nosu : MMO-06-Y006

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-18:19



Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
008925223978	20251224-915-F03229	22397

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	285/28
Taşınmaz Kimlik No:	130146965	AT Yüzölçümü(m2):	736.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAŞİHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	-Büro-
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//68
Cilt/Sayfa No:	8/699	Arsa Pay/Payda:	10/736
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 27/06/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşihan - 27-06-2014 15:33 - 2027	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
770820130	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	İmar (TSM) 19-09-2023 10787	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir İcra Dairesi nin 11/11/2025 tarih 2025/105589 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 77205.29 TL bedel ile Alacaklı : Halil Engür lehine haciz işlenmiştir.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yahşihan - 11-11-2025 13:28 - 12622	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YM-dG98mxQW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR



3 / 3

NUFUS VE MÜHÜRLEME BİREMLERİ

KIRIKKALE / YAŞIHAN / YENİŞEHİR MAHALLESİ / YAŞAR KAVGACI (Sokak) / 2 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 68 - Kullanım Amaç

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
210417308	285	12	-	71450	Bina Ana Giriş	-	EVİM REZİDANS	2	2209658372	68	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	68

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2209658372](#)

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İli	KIRIKKALE			Fotoğraf		
İlçesi	YAHŞİHAN					
Mahallesi	YENİŞEHİR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkili						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		
	285	20	arsa	ha	m ²	dm ²
					736,00	m ²
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sınırı No : 102187906 QRKode kullanılarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.		
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.	
35.600,00	-Bâre-	10/736	-	ZEMİN	68	
Edinme Sebebi	Tamamı HARUN ERDOĞAN : İLHAMİ Oğlu adına kayıtlı İKON EUROPEEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 27/06/2014					
Sahibi	EUROPEEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi
Cilt No.	82	8	699		06/01/2021	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
NOT: * Mülkiyet için ayrı haklar kayıtlı olup bu belge ile devretmek mümkündür. ** Satışın Anonim Şirketler Kanununa göre yapılmış olup Tapu Sicil Müdürlüğüne sunulmuştur.						
DİM D. Basım İş. Mkt.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199	

Serkan KANCI

Tel: 02122112444

Mail: serkank@ekolgd.com.tr

Adres: Keçiören/Ankara

TC Kimlik No: 12700214120



Mesleği / Unvanı

Kamu Yönetimi / Değerleme Uzmanı

Eğitim

İncirli Anadolu ve Teknik Meslek Lisesi
(Elektrik-Elektronik)

2005 - 2009

Anadolu Üniversitesi - İktisat Fakültesi
Kamu Yönetimi Bölümü

2010 - 2015

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ő.	Değerleme Uzmanı	12.02.2018 / Devam Ediyor
Karel Elektronik A.Ő.	Giriş Kalite Kontrol Görevlisi	02.01.2016 / 05.05.2016
Türk Traktör A.Ő.	Kalite Kontrol Görevlisi	10.03.2011 / 26.03.2015

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office, Oracle (ERP)

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, (Lisans No:406072, Tarih:03.02.2017)

SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-741, Tarih:03.05.2017)

TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2023-01.11742, Tarih:12.05.2023)

Yabancı Dil

İngilizce - Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 25/06/1991
Doğum Yeri : Ankara/Altındağ
Ehliyet : B-E
Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



Tarih : 03.02.2017

No : 406072

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

Serkan KANCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023

Belge No: 2023-01.11742

Sayın Serkan KANCI

(T.C. Kimlik No: 12700214120 - Lisans No: 406072)

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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Tel: 0 212 211 24 44
Mail: cuneyto@ekolgd.com.tr

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

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989

Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi 1989-1993
İnşaat Mühendisliği

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı Şirket Ortağı	03.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müd.	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	27.05.1996 / 26.01.2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Tarih:30.07.2003, Lisans No:400131)
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Tarih:28.11.2019, Belge No:2019-01.2445)

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Outlook, Power point

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 09/08/1971
Doğum Yeri : İstanbul
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)
- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Demeği)

