



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

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

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	23.12.2025 / Öİ -2025.347
<b>Değerleme Konusu</b>	Eskişehir İli Tepebaşı İlęesi Yenibağlar Mahallesi sınırları dahilinde 22996 Ada 10 Parselde yer alan 1 Adet İş Yeri Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Yenibağlar Mahallesi, Martı Sokak No:44/C Tepebaşı/ESKİşEHİR
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 25.12.2025, Rapor Tarihi: 30.12.2025, Rapor No: Öİ-2025.347
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	1011,57 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	53 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Barış Can Küçük (SPK Lisans No: 407368- Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOğLU (Spk No:400131-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 GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı ( Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

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

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

## **EKLER**

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.12.2025 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.347 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 Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (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’tir.

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

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

**Tanımın Unsurları:**

**Pazarlama** : Uygun bir pazarlama,

**Alıcı Ve Satıcı** : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,

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

**Hareket Tarzı** : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

**Zaman** : Değerleme tarihi

**Değer** : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 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, 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 arasında 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 Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Yenibağlar Mahallesi, Sarısu Mevkii sınırları dâhilindeki 22996 ada 10 parsel üzerindeki 53 bağımsız bölüm nolu iş yeri taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

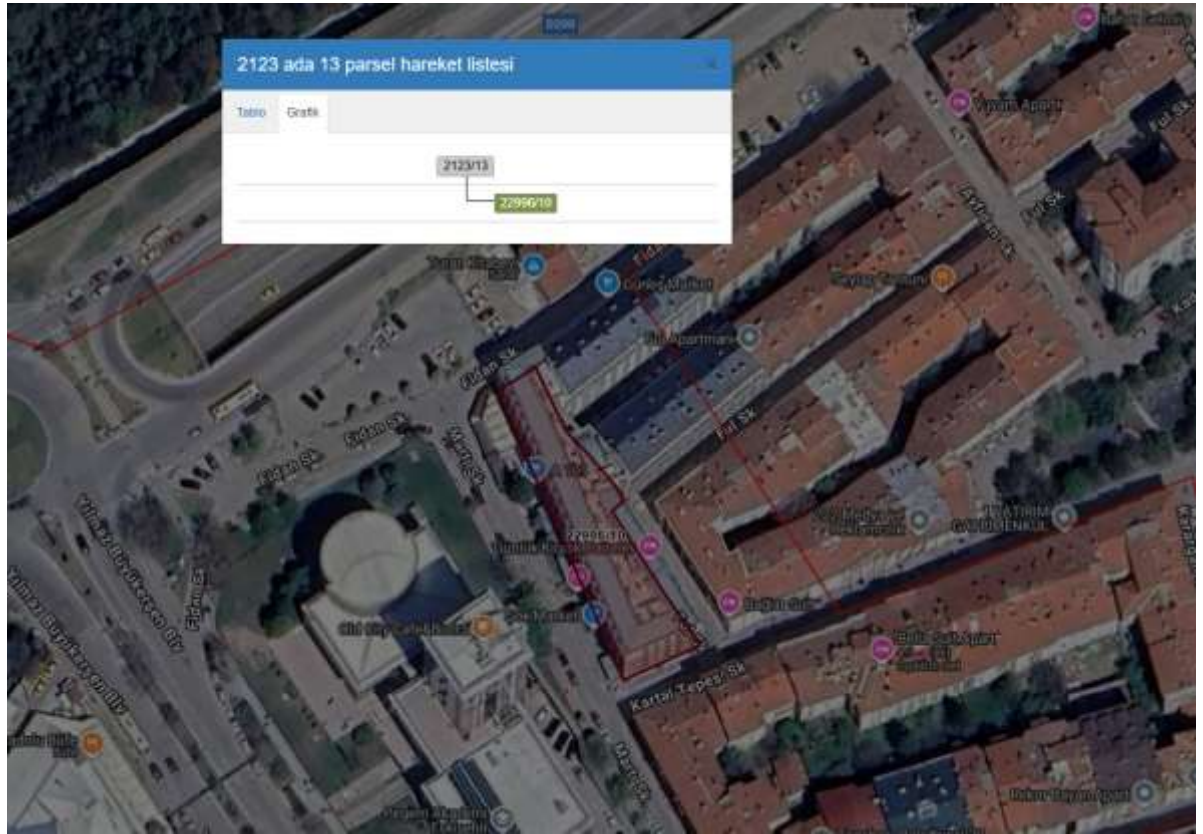
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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





### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	YENİBAĞLAR (E: ESKİBAĞLAR)
MEVKİ	SARISU
PAFTA	-
ADA	22996 (E: 2123)
PARSEL	10 (E:13)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	1011,57
ARSA PAYI	90/6954
BLOK	-
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	53
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	İŞYERİ
ANA GAYRİMENKUL VASFI	BEŞ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
SAHİBİ-HİSSE	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ- 1/1
CİLT-SAYFA NO	13 - 1231
TAŞINMAZ ID	116398675
UAVT	1757871239

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 25.12.2025 tarihinde ve 08:35 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

#### Beyanlar;

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

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

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

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

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

\*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 13:28 - 66567)  
Değerleme konusu taşınmazın tapu ve takyidat bilgileri TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgeleri de rapor ekinde sunulmuştur. Tapu Kütüğünü görmek mümkün olmamıştır.

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

Yürürlükteki mevzuata göre İcrai haciz şerhi nedeniyle bu haliyle taşınmazın Gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Tepebaşı Belediyesi İmar Arşiv Servisinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 27.03.2014 tarih 313 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 23.05.2014 tarih 642 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı, 18.12.2015 tarih 1454 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 23.02.2016 tarih 0150 sayılı Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmaktadır. Ayrıca 46, 49, 58, 63, 64 ve 65 bağımsız bölümler için düzenlenmiş 15.06.2019 tarih 46 nolu bağımsız bölüm için MMKUPJF belge nolu, 49 nolu bağımsız bölüm için BKUKYML4 belge nolu, 58 nolu bağımsız bölüm için TEMNMMCR belge nolu, 63 nolu bağımsız bölüm için UPA8DTEE belge nolu, 64 nolu bağımsız bölüm için G1H4S5H9 belge nolu ve 65 nolu bağımsız bölüm için 3U5LH7M3 belge nolu Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

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

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

#### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

1.373,40 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 91 mahalleden oluşmakta olup 2024 yılı verilerine göre nüfusu 394.734'tür. Kentteki 3 üniversiteden ikisi olan Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi Tepebaşı ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 1894 yılında kurulan ve Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayi A.Ş. (TÜLOMSAŞ), Türkiye Cumhuriyetinin ilk fabrikalarından Eskişehir Şeker Fabrikası, hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve modernizasyonu alanlarında teknoloji üreten TUSAŞ Havacılık ve Uzay Sanayi A.Ş. (TAI) ile geleneksel sanayi sektörlerinden olan çeşitli tuğla-kiremit fabrikaları ve un fabrikaları ve ilin 5 büyük Alış Veriş Merkezleri de Tepebaşı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

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

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

## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2025					
	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November
<b>Reel Kesim</b>						
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
<b>İşgücü</b>						
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	-	-	-	-	-	
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>						
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			
<b>Kamu Maliyesi</b>						
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						
<b>Mali Piyasalar</b>						
<b>Bankacılık Sektörü</b>						
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		
<b>Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)</b>						
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	
<b>Faiz Oranları (Yüzde)</b>						
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	
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>						
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

#### 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

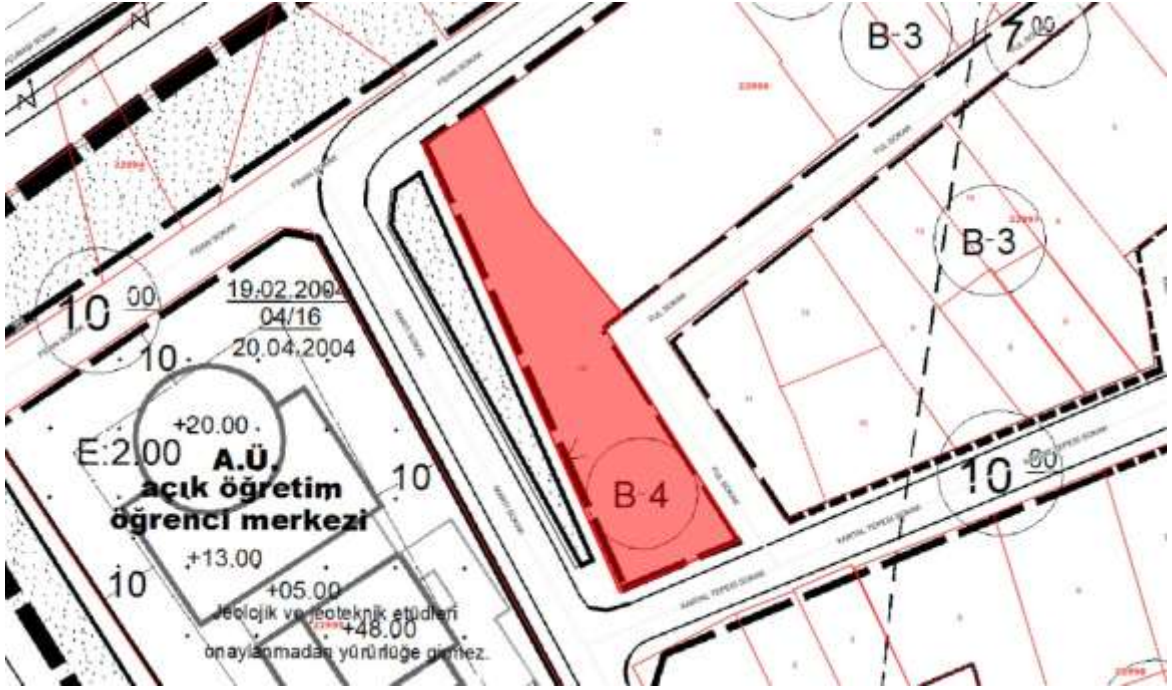
Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina 1011,57 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında bodrum + zemin + tesisat katı + 3 normal kat + çatı katı şeklinde rezidans binası olarak inşa edilmiştir. Binada yapı kullanma izin belgesine göre 49 adet mesken ve 6 adet iş yeri olacak şekilde 55 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, 15.06.2019 belge tarihli yapı kayıt belgeleri ile 46 ve 49 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenlerin çatı kat eklenti alanları bağımsız bölümlere bölünerek toplam 67 bağımsız bölüm olacak şekilde inşa edilmiştir. Söz konusu değişiklik ile ilgili 2. Aşamaya geçilerek mimari proje çizilmiş ve Tapu Müdürlüğünde tescil edilmiştir. Binanın bodrum katında 50, 52 ve 54 nolu iş yerleri eklenti alanları, sığınak ve teknik alan, zemin katta rezidans giriş ve 6 adet işyeri, tesisat katında teknik hacimler, 1. Normal katında 16 adet mesken, 2. Normal katında 16 adet mesken, 3. Normal katında 15 adet mesken, 2 adet dubleks mesken ve çatı katında 12 adet mesken olmak üzere binada toplam 67 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi traverten kaplama olup çatısı metal kenet saç kaplıdır. Binada 4 adet asansör olup, 2 tanesi işletmeye alınmıştır. Projesinde bina girişi Ful Sokak üzerinden gösterilmiş ancak mahallinde Martı Sokak cepheli değerlendirme konusu 53 nolu bağımsız bölüm iş yeri rezidans girişi resepsiyon olarak düzenlenmiştir. Binadaki bağımsız bölümler katlara göre otel oda numaraları şeklinde numaralandırılmıştır. Binadaki tüm bağımsız bölümler otel standartlarında dizayn edilmiş olup, iklimlendirme klima sistemleri bulunmaktadır. Rezidans 24 resepsiyon hizmeti, teknik personel ve temizlik hizmetleri bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bina bölgedeki emsal binalara göre daha kaliteli malzeme ve işçilikle lüks şekilde imal edilmiştir.

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

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



#### MİMARİ PROJE VE RUHSAT:

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

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

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

\*18.12.2015 tarih 1454 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 55 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanıdır. Ruhsat bağımsız bölüm sayısında değişiklik olacak şekilde projede tadilat yapılması nedeniyle düzenlenmiştir. Söz konusu belgeler eski ada parsel bilgisi olan 2123 ada 13 parsel olarak düzenlenmiştir.

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Tepebaşı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 23.02.2016 tarih 0150 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 55 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanıdır. Söz konusu belge eski ada parsel bilgisi olan 2123 ada 13 parsel olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca Tepebaşı Belediyesi Emlak Servisinde yapılan incelemelerde 46, 49, 58, 63, 64 ve 65 bağımsız bölümler için düzenlenmiş 15.06.2019 tarih 46 nolu bağımsız bölüm için MMKUPJF belge nolu, 49 nolu bağımsız bölüm için BKUKYML4 belge nolu, 58 nolu bağımsız bölüm için TEMNMMCR belge nolu, 63 nolu bağımsız bölüm için UPA8DTEE belge nolu, 64 nolu bağımsız bölüm için G1H4S5H9 belge nolu ve 65 nolu

bağımsız bölüm için 3U5LH7M3 belge nolu Yapı Kayıt Belgeleri bulunmaktadır. Söz konusu belgeler 46 ve 49 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenlerin çatı katı eklenti alanlarının bağımsız bölümlere ayrılması için düzenlenmiştir. 46 nolu bağımsız bölüm 46, 61, 62, 63, 64, 65, 66 ve 67 nolu bağımsız bölümlere, 49 nolu bağımsız bölüm 49, 56, 57, 58, 59 ve 60 nolu bağımsız bölümlere ayrılmıştır. Söz konusu değişiklikler için 2. Aşamaya geçilerek mimari proje çizilmiş ve Tapu Müdürlüğünde tescil edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

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

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

Değerlemede;

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,

- Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarımızdır.

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

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

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- Mimari projesine aykırı imalatları olması

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

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

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

##### **4-8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

### **EMSALLER**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Üniversite Caddesi üzerinde konumlu zemin kat 200 m<sup>2</sup>, asma kat 150 m<sup>2</sup> toplam 350 m<sup>2</sup> beyan edilen zemin kat 190 m<sup>2</sup> asma kat 140 m<sup>2</sup> toplam 330 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri 49.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Asma kat zemin kat indirgeme oranı 0,5 olarak alındığında mukayese edilebilir zemin kat indirgenmiş alan toplamı 260 m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır. Emsal taşınmazın alansal büyüklüğüne karşın cadde cephe olması nedeniyle düzeltme öngörülmüştür. Mt Group Emlak 0 (505) 012 81 84

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Seylap Caddesi üzerinde konumlu zemin kat 105 m<sup>2</sup>, asma kat 80 m<sup>2</sup> bodrum kat 170 m<sup>2</sup> toplam 355 m<sup>2</sup> beyan edilen zemin kat 95 m<sup>2</sup> asma kat 70 m<sup>2</sup> bodrum kat 160 m<sup>2</sup> toplam 325 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri 32.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Asma kat zemin kat indirgeme oranı 0,5 bodrum kat indirgeme oranı 0,2 olarak alındığında mukayese edilebilir zemin kat indirgenmiş alan toplamı 162 m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır. Emsal taşınmazın alansal büyüklüğüne karşın cadde cephe olması nedeniyle düzeltme öngörülmüştür. Bess Emlak 0 (543) 323 15 55

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin kat 40 m<sup>2</sup>, asma kat 40 m<sup>2</sup> toplam 80 m<sup>2</sup> beyan edilen zemin kat 35 m<sup>2</sup> asma kat 35 m<sup>2</sup> toplam 70 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri 7.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Asma kat zemin kat indirgeme oranı 0,5 olarak alındığında mukayese edilebilir zemin kat indirgenmiş alan toplamı 52,5 m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı nedeniyle, düzeltme öngörülmüştür. Serhat Kartal Emlak 0 (532) 332 31 26

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin kat 65 m<sup>2</sup> beyan edilen, 55 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri 7.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı olması nedeniyle düzeltme öngörülmüştür. Sahibinden 0 (538) 948 24 26

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin kat 40 m<sup>2</sup> beyan edilen, 35 m<sup>2</sup> alanlı olduğu düşünülen iş yeri 4.880.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı olması nedeniyle düzeltme öngörülmüştür. Metropol Emlak 0 (546) 221 15 40

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama işyeri m2 fiyatlarının 130.500-136.714 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞYERİ)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	49.000.000	32.000.000	7.100.000	7.250.000	4.880.000
Alanı (m2)	53,00	260	162	52,5	55	35
m2 Birim Değeri		188.462	197.531	135.238	131.818	139.429
Satışa Arz Tarihi		Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)		Büyük	Orta Büyük	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		-15%	-10%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Orta Kötü	Orta Kötü	Orta Kötü
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	10%	10%	10%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		İyi	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		-10%	-10%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-15%	-15%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-30%	-35%	-5%	0%	0%
Birim Değer (TL)	132.008	131.923	128.395	128.476	131.818	139.429
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	132.075					

#### **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 ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın kat mülkiyetli ve bağımsız bölüm olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### 4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

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

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazın değerlendirilmesi 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 Gereçleri

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

### 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin 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

Taşınmaz tapu kaydında icrai haciz şerhi de bulunduğundan gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

## 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 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu 53 bağımsız bölüm no.lu iş yeri değeri, **53 m<sup>2</sup> x 132.075 TL/m<sup>2</sup> = 7.000.000 TL** olarak belirlenmiştir.

#### Türk Lirası Para Birimi İle Değeri:

KDV Hariç Değer	: 7.000.000 TL (YediMilyonTürkLirası)
KDV Değeri	: 1.400.000 TL (BirMilyonDörtYüzBinTürkLirası)
KDV Dahil Değer	: 8.400.000 TL (SekizMilyonDörtYüzBinTürkLirası)

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 3 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Barış Can KÜÇÜK	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	407368	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	07/09/2021	Öİ-2021.631
2. Rapor	09/08/2022	Öİ-2022.616
3. Rapor	27/09/2023	Öİ-2023.476

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaşe ve İmza
Barış Can KÜÇÜK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:407368 	Davut Cüneyt ÖZRFİAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400131 	 EKOL® GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

#### EKLER

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







**YÖNTEM YAPI DENETİM**  
**SAN-VE-TIC- A.Ş.**  
Mimarlık İcra, Danışmanlık, İnşaat, İnşaat  
Tel: 0 212 225 05 00 (Göbek ESKİŞEHİR)  
Eskişehir Vergi Dairesi Mersis No: 08390138470  
Sicil No: 27 67 27 00 00  
yontem@yodotemy.com.tr  
www.yontem.com.tr

**634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun  
12/1a Maddesi Gereğince Tasdik Edilmiştir.  
İMAR MÜDÜRÜ**

**UYGUNDUR**

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	YAPI DENETİM	YÖNTEM YAPI DENETİM	BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3346 SAYILI FIKIR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK	MİZAN MÜHENDİSLİK	
	TESİSAT	ALP-ADEM MÜHENDİSLİK	
	ELEKTRİK	EL-CON MÜHENDİSLİK	
	HARİTA	ES HARİTA	

**BELEDİYE ONAYLARI**

4/5215  
11.2.2015

İnşaatın Yapım Hatları T.U.S.'na aittir.  
Hoşag Hatları Proje Şuallına aittir.  
Yapım Kullandığı Materyaller T.S.E.'ne  
Uygun olduğuna, Resmi belgeleri kanıt  
Temihi Vazeli Şahıdır.

**Tepebaşı Belediyesi**  
**KAT İRTİFAKI**

**Esref Taher İLERDE**  
Mimar

**MİMARLAR ODASI  
ESKİŞEHİR ŞUBESİ**

A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SICİL NO.	12	SICİL NO.
3	SOYADI (ÖNVAHI)	13	SOYADI (ÖNVAHI)
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	15	MAHALLE VE SEMT
6	DOĞUM TARİHİ	16	CADDE VE SOKAK
7	DOĞUM YERİ	17	KAPI NO.
8	MESLEĞİ	18	DAİRE NO.
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	19	İL
10	ODA SICİL NO.	20	İLÇE
	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN ADI SOYADI: YÜKSEL TEPEBAŞI	21	ÇEŞİDİ
		22	ODA PROJE KAYIT NO.
		23	ADA NO.
			PARSEL NO.

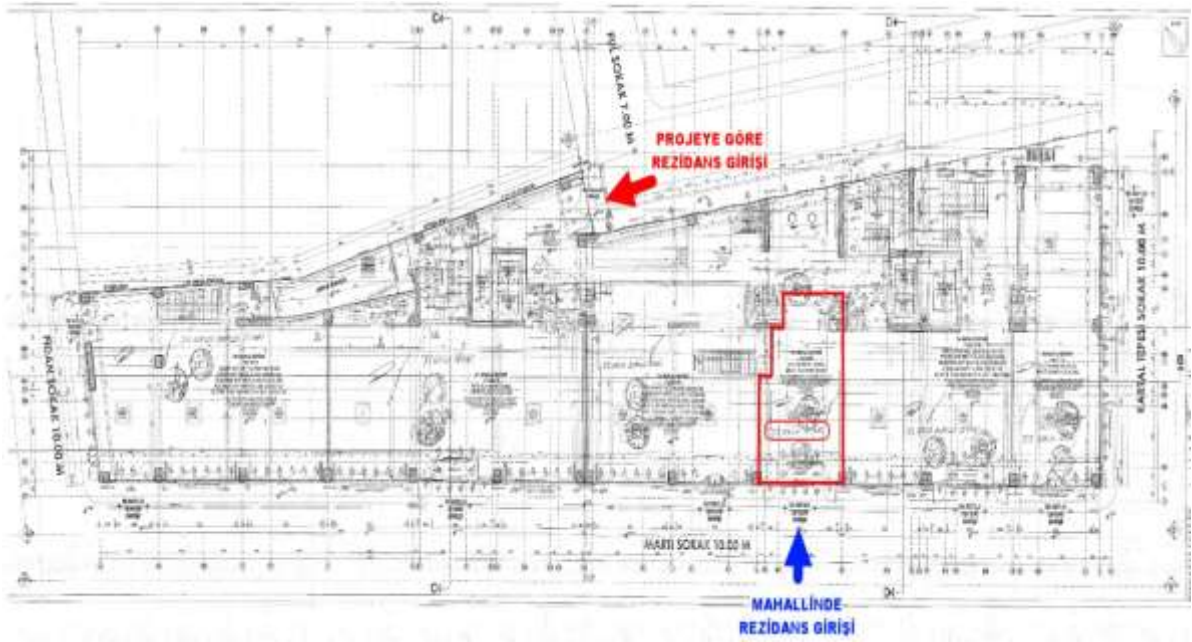
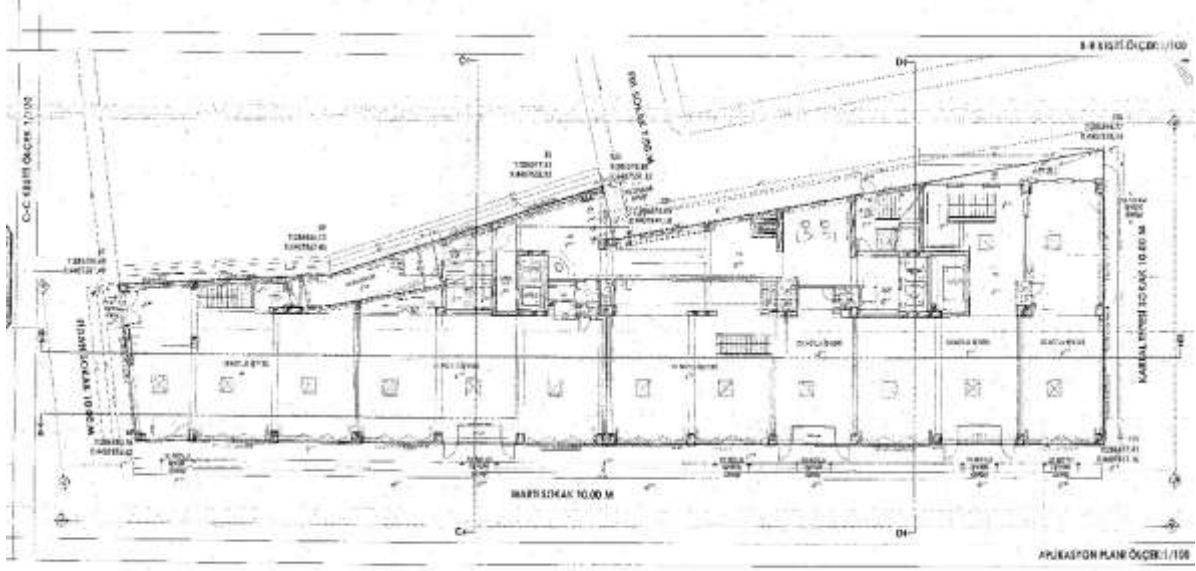
**YAPININ**

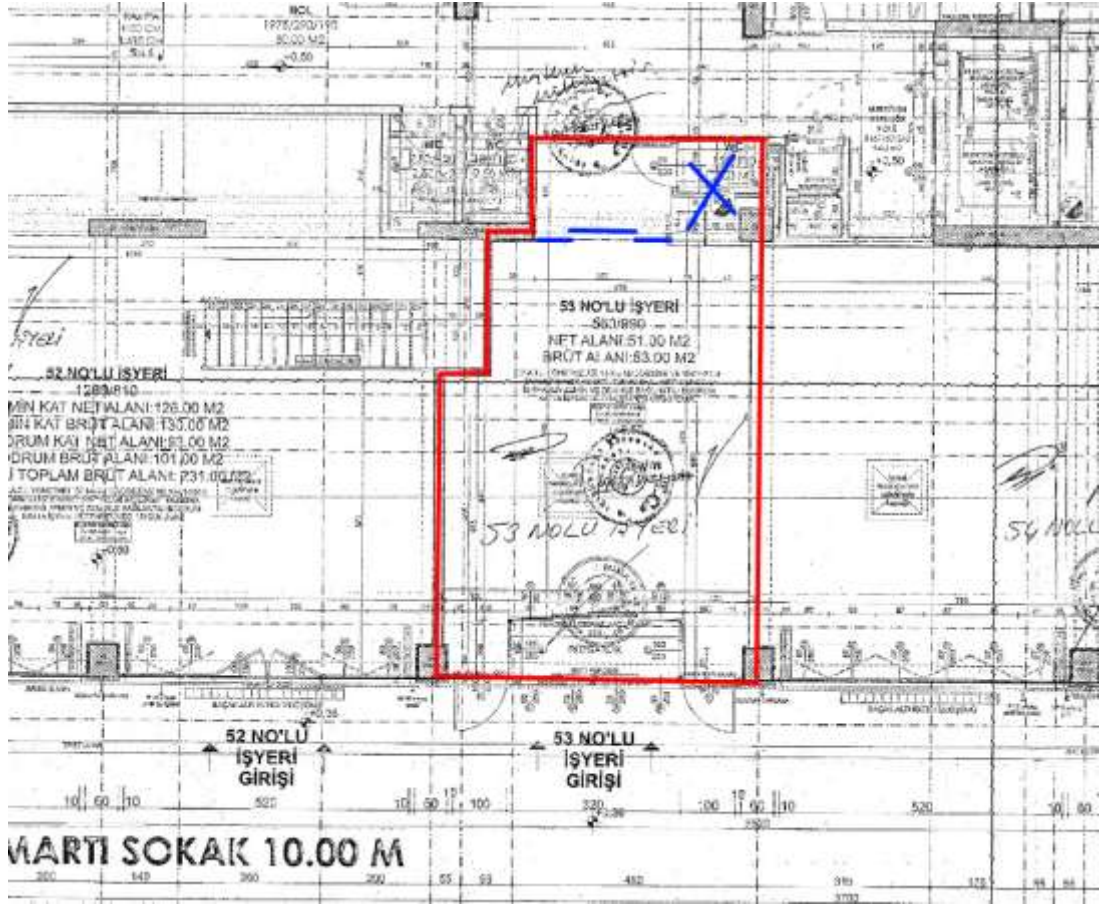
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT ve TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
AYTEMİZ MİMARLIK MÜHENDİSLİK İNŞAAT ve TURİZM SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ  
REZİDANS-İŞYERİ

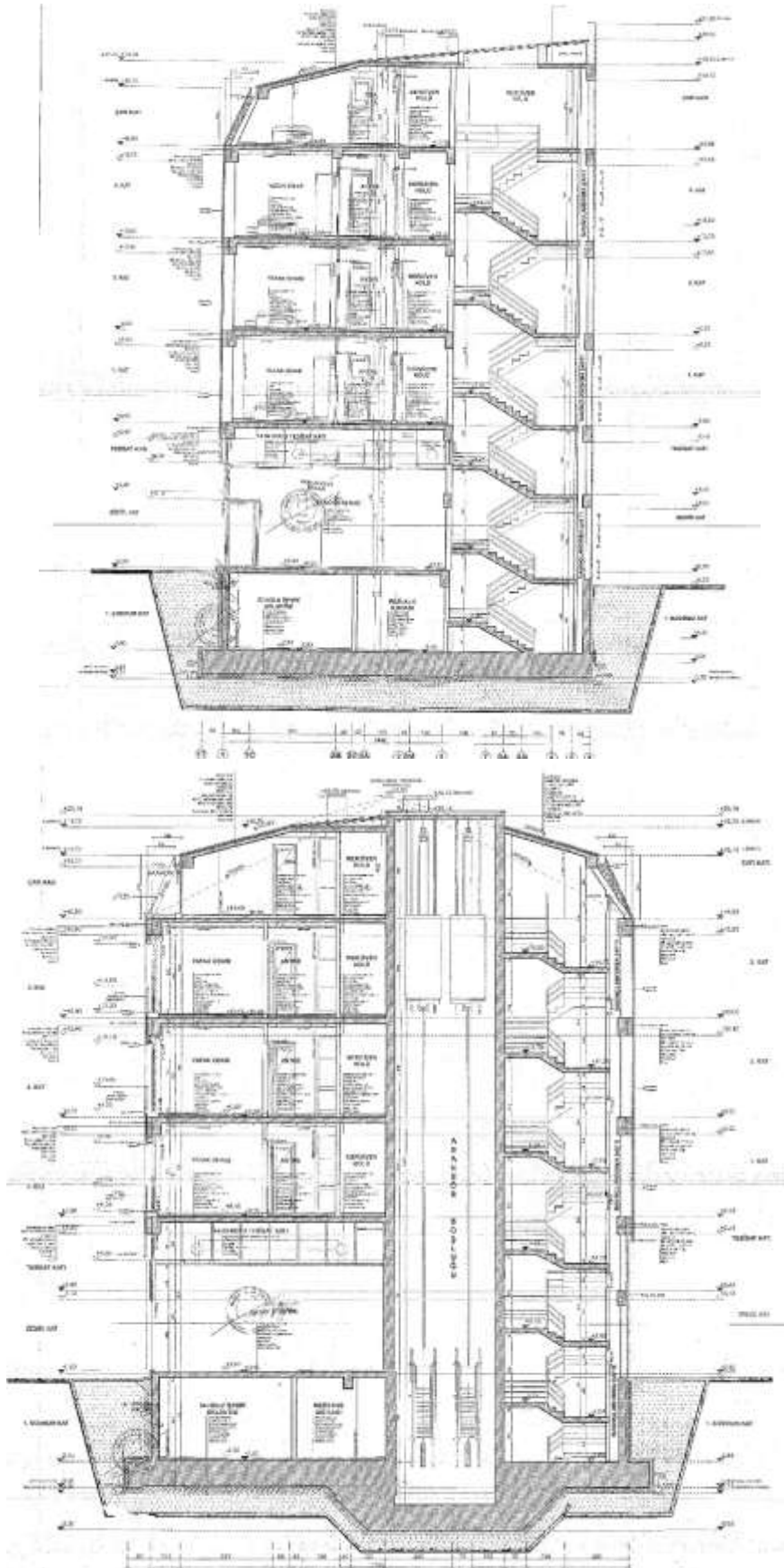
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	İMAR DURUMU
	ESKİŞEHİR	TEPEBAŞI	ESKİBAĞLAR	FIDANLI- MARTI SK.	21M-3A	2123	13	998,51 m²	SAYIŞMA TARİHİ: 07/15

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	MİMARİ HİZMET SINFI	STATİK HİZMET SINFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEDİ	ALAN m2	İNŞAAT SÖRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	EN BÜYÜK AÇIKLIK	EN FAZLA YÜKSEKLİK	HAREKETLİ YÜK
				8+2+T+3+Ç	8948,00 m²					kg/m²











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

**YAPI KAYIT BELGESİ**

Belge No : MM02PLF  
Beyan Numarası : 4554170  
Düzenleme Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : : Bağınuz Bölüm için verimdir.  
Belgenin Niteliği : : KÖNUT  
Yapının Adresi : : İZMİRŞEHİR, İlye TEPEBAŞI  
Mahalle YENİBAĞLAR, CaddeSokak.FUL  
SOKAK, Çay Kapı No:1, Adde:2123, Paftet:13  
Arazi Alanı : : 366,51 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Alanı : : 192,00 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Numarası : : 46

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

Bu belgenin doğruluğu  
<http://www.muh.gov.tr/izb-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yasalarda kararlaştırılan kontrol edilebilir.



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

**YAPI KAYIT BELGESİ**

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

Belgenin Kapsamı : : Bağınuz Bölüm için verimdir.  
Belgenin Niteliği : : KÖNUT  
Yapının Adresi : : İZMİRŞEHİR, İlye TEPEBAŞI  
Mahalle YENİBAĞLAR, CaddeSokak.FUL  
SOKAK, Çay Kapı No:1, Adde:2123, Paftet:13  
Arazi Alanı : : 366,51 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Alanı : : 101,88 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Numarası : : 49

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

Bu belgenin doğruluğu  
<http://www.muh.gov.tr/izb-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yasalarda kararlaştırılan kontrol edilebilir.



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

**YAPI KAYIT BELGESİ**

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

Belgenin Kapsamı : : Bağınuz Bölüm için verimdir.  
Belgenin Niteliği : : KÖNUT  
Yapının Adresi : : İZMİRŞEHİR, İlye TEPEBAŞI  
Mahalle YENİBAĞLAR, CaddeSokak.FUL  
SOKAK, Çay Kapı No:1, Adde:2123, Paftet:13  
Arazi Alanı : : 366,51 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Alanı : : 71,91 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Numarası : : 58

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

Bu belgenin doğruluğu  
<http://www.muh.gov.tr/izb-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yasalarda kararlaştırılan kontrol edilebilir.



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

**YAPI KAYIT BELGESİ**

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

Belgenin Kapsamı : : Bağınuz Bölüm için verimdir.  
Belgenin Niteliği : : KÖNUT  
Yapının Adresi : : İZMİRŞEHİR, İlye TEPEBAŞI  
Mahalle YENİBAĞLAR, CaddeSokak.FUL  
SOKAK, Çay Kapı No:1, Adde:2123, Paftet:13  
Arazi Alanı : : 366,51 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Alanı : : 71,91 m<sup>2</sup>  
Bağınuz Bölüm Numarası : : 43

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

Bu belgenin doğruluğu  
<http://www.muh.gov.tr/izb-imar-hariti-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınızca yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barikodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yasalarda kararlaştırılan kontrol edilebilir.



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

**YAPI KAYIT BELGESİ**

Belge No : 01H485H9  
Başvuru Numarası : 4506272  
Dönüşüm Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bölünmez Bölüm için verilmştir.  
Belgenin Niteliği : KOKLUT  
Yapının Adresi : ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI  
Mahalle: YENİBAĞLAR, Çukule Sokak PUL  
SOKAK, Dış Kapı No:1, Aşa:2123, Parşel:13  
Arazı Alanı : 300,51 m<sup>2</sup>  
Başvuru Bölüm Alanı : 71,91 m<sup>2</sup>  
Başvuru Bölüm Numarası : 66

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

Bu belgeyi doğrula  
<http://www.muhur.gov.tr/muhur-ve-arazi-belge-dogrulama-adresinde>  
veya mobil cihazlarınızda kullanabileceğiniz a-Devlet Ekipası'na ait  
Barındırma Belge Doğrulama uygulamasını kullanarak da güvenli şekilde  
doğrulama kontrol edebilirsiniz.



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

**YAPI KAYIT BELGESİ**

Belge No : 3ULH7M3  
Başvuru Numarası : 4506305  
Dönüşüm Tarihi : 15.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bölünmez Bölüm için verilmştir.  
Belgenin Niteliği : KOKLUT  
Yapının Adresi : ESKİŞEHİR İLİ TEPEBAŞI  
Mahalle: YENİBAĞLAR, Çukule Sokak PUL  
SOKAK, Dış Kapı No:1, Aşa:2123, Parşel:13  
Arazı Alanı : 300,51 m<sup>2</sup>  
Başvuru Bölüm Alanı : 71,91 m<sup>2</sup>  
Başvuru Bölüm Numarası : 66

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

Bu belgeyi doğrula  
<http://www.muhur.gov.tr/muhur-ve-arazi-belge-dogrulama-adresinde>  
veya mobil cihazlarınızda kullanabileceğiniz a-Devlet Ekipası'na ait  
Barındırma Belge Doğrulama uygulamasını kullanarak da güvenli şekilde  
doğrulama kontrol edebilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2025-08-35



Kayıd Oluşturan: GÖKHAN ÇEBİ ( EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1826251171056	20251225-915-F00429	117105

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

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

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

1 / 3

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

2 / 3

#### 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		Tepebaşı - 11-11-2025 13:28 - 66567	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wi7ZiV5f-dt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

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

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



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
470996232	2123	13	21M-3A	-	Bina Tali Giriş	-	-	44C	1757871239	-	Ofis ve İşyeri	Özel İskan	-	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1757871239](#)

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR			Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf			
	İlçesi	TEPEBAŞI									
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR									
	Köyü										
	Sokağı										
	Mevkii	SARISU									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü					
	174	2123	13	Bağ Kati İhtisarına Apartman ve Arsanı			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>		
Sınırı			Planındadır			Zemin Sistem No : 91935366					
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı		Blok No.		Kat No.		Bağımsız Bim. No.	
0.00		İhtisarı		00/054		-		ZEMİN		.51	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Kİ'dan KM'ne Geçiş Ve Cinsi Değişikliği İşlemlerinden. YÖN PLANI :Yönetim Planı : 05/02/2016										
	Edinme Sebebi										
Sahibi	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	0061	165	16511		12/04/2016	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
NOT : * Mülkiyetin devri ve tasarrufları için bu belgeye müvafık edilmelidir. ** Tescim Kanunu'nun 12. maddesi gereğince, bu belgeye ilişkin Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.											

D.M.C Başım İst. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

## Bariş Can KÜÇÜK

Tel: 02122112444

Mail: bariscank@ekolgd.com.tr

Adres: 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)  
SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-1019, Tarih:10.01.2018)  
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2023-01.11593, Tarih:07.04.2023)

### 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

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği  
İnşaat Mühendisleri Odası





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

## 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)



## **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003 No : 400131

### 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

### Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER





Müslüm DEMİRBEK  
BİRLİK BAŞKANI



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2445

### Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

(T.C. Kimlik No: 30514843930 - Lisans No: 400131 )

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