



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi
Gültepe Mahallesi
19743 Ada 1 Parsel K Blok 11
Bağımsız Bölüm Nolu TRAFO
Nitelikli Taşınmaz Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.12.2025 / Öİ -2025.349
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Gültepe Mahallesi sınırları dâhilindeki 19743 ada 1 parselde K blok 11 bağımsız bölüm nolu TRAFÖ nitelikli taşınmaz değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Gültepe Mahallesi, Gökler Sokak, Green Park Sitesi, K Blok, No:9/11 Odunpazarı / ESKİşEHİR. (UAVT: 2786540415)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 24.12.2025, Rapor Tarihi: 30.12.2025, Rapor No: Öİ-2025.349
Arsa Yüzölçümü (m²)	3769,52 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	K BLOK 11 BB: 38 m2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can Küçük (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRIFAİÖĞLU (Spk 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. Dokümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYF/GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYF/GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.12.2025 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2025 tarihinde Öİ-2025.349 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 24.12.2025, 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, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

Şirketimiz, Aralık 2004 yılında, sektöründe "Okul" olmak iddiası ile "Ekol" adıyla İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir. Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel

kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır
Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

1965 yılında sektöre cam ticareti ile başlayan İdris Hatipoğlu, o yıllarda Türkiye'de cam fabrikası olmadığı için Amerika ve İngiltere'den ithal edilen camları Eskişehir'deki dükkânın da satmaya başladı.

Daha sonra Türkiye Şişecam fabrikasının kurulmasıyla Eskişehir bayiliğini alarak cam toptancılığında faaliyet gösterdi. Bu işi Bursa'da açtığı 2.depo ile büyüttü. 1985 yılına kadar cam toptancılığı ve araba camları satışı ile devam etti.

Isı yalıtımının önem kazanmaya başladığı dönemde, 1985 yılında Türkiye'nin 2. ısıcam tesisini oğlu İsmail Hatipoğlu ile kurdular. Bu cam sanayiciliğinin başlangıcı oldu.

1985 ve 2000 yılları arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

1995 yılında Türkiye'de artan teknik inşaat malzemeleri ihtiyacına paralel olarak, kapı ve pencere profilleri için yatırım kararı alındı ve 1997 yılında Europen markası ile üretim başladı. Türkiye PVC pencere ve kapı profil pazarının önde gelen markalarından biri haline gelmiştir. Europen'in üretime başlamasıyla sırasıyla plaka, panel, kapı, pencere üretim tesisleri, Cam alanında ise buzdolabı camları, fırın camları ve mobilya camları üretim tesisleri devreye girdi.

2020 yılı itibarıyla 1550 çalışanı ve 5 üretim tesisiyle Europen Türkiye'deki en büyük sanayi kuruluşlarından biri oldu.

İşlerimizi toplumu ve çevreyi dikkate alarak yürütmeyi hedefliyoruz. Europen, müşteri memnuniyeti odaklı yapısını oluşturmakta ve hem ulusal hem de uluslararası pazarda iyi bir yer edinmek için her geçen gün kendini geliştirerek ve yenileyerek faaliyetlerini sürdürmektedir. Europen sürdürülebilir kalkınma için çalışırken insan odaklı değerleri vermeyi amaçlamaktadır.

Europen, firmaya karşılıklı güven sağlamayı ve müşteri ihtiyaçlarını doğru analiz ederek beklentilerini karşılayacak çok iyi bir hizmet sunmayı amaçlamaktadır. Europen, piyasa koşullarını takip ederek hem yurt içi hem de yurt dışı pazarda iyi bir marka imajı oluşturmayı ve takım gücüne olan inancıyla lider bir marka olmayı hedeflemektedir.

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Gültepe Mahallesi sınırları dâhilindeki 19743 ada 1 parselde K blok 11 bağımsız bölüm nolu TRAFONITELİKLİ TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİNİ TALEP ETMİŞTİR.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

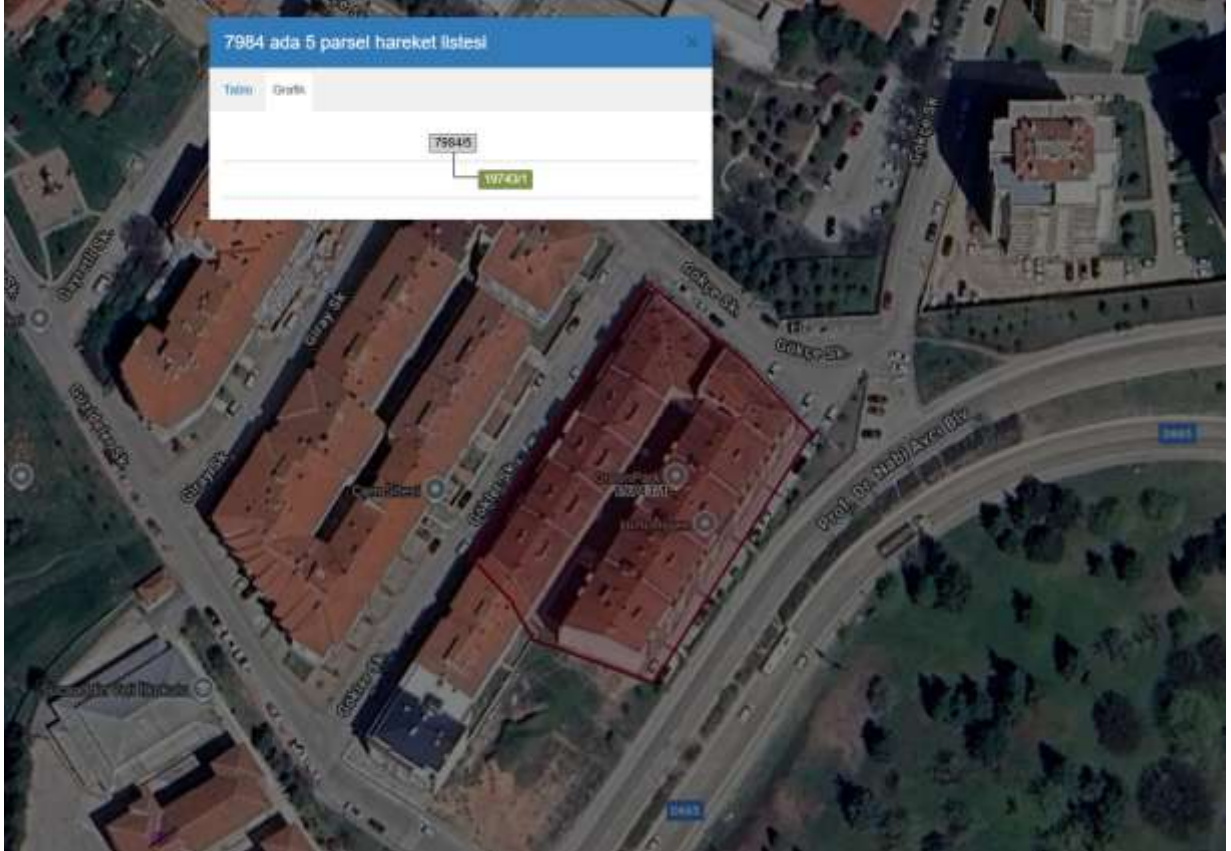
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	GÜLTEPE
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	19743 (E: 7984)
PARSEL	1 (E: 5)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	3.769,52
ARSA PAYI	36/12370
BLOK	K
KAT	BODRUM
BAğIMSIZ BÖLÜM NO	11
BAğIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	TRAFO
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Altı Katlı A-B Blok Beş Katlı C-E-D Blok Dört Katlı F-G-H-I-K Bloklardan Oluşan Betonarme Bina Ve Arsası
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
CİLT-SAYFA NO	64 - 6383
TAŞINMAZ ID	113427930
UAVT	2786540415

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği tarafımıza iletilmiŐ olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgesi ile tarafımıza sunulan tapu senedi örneği arasında 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltmesi işlemi sunucunda ada, parsel, mahalle, parsel yüzölçümü bilgilerinde deęiŐiklikleri olmuŐtur. Takbis belgeleri raporumuz ekindeyir. 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 08:37 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıŐtır;

Beyanlar;

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

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

* 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 - 55382)

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

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

İcrai haciz şerhi nedeniyle yürürlükteki mevzuata göre 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)

Odunpazarı Belediyesi İmar Arşiv Servisinde yapılan incelemelerde konu taşınmazın bulunduğu K blok binaya ait 27/09/2013 tarih 20131158 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 06/02/2015 tarih 20150123 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

İskan alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projeyi; TURNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi altında hizmet veren Odunpazarı Belediyesi, 02.09.1993 tarih ve 504 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilk kademe belediyesi olarak; Bakanlar Kurulu'nun 93/5130 sayılı kararıyla kurulmuştur. 04.04.1994 tarihinden itibaren 2009 yılındaki yerel seçimlere kadar ilk kademe belediyesi olarak hizmet vermiş olan belediyemiz 2009 yerel seçimleriyle birlikte ilçe belediye hüviyetini kazanmıştır. 13.07.2005 tarihli 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile sınırları yeniden belirlenen Odunpazarı ilçesi köy statüsündeki 8 köyün mahalle olarak belediyeye bağlanmasıyla birlikte sınırları 72.888 hektara, mahalle sayısı ise 43'e ulaşmıştır. Türkiye Büyük Millet Meclisinin aldığı kararla 26 Mart 2008 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 5747 sayılı kanun gereğince sınırları aynen korunarak statüsü ilçe belediyesi olarak belirlendi. Bozdağ ve Sündiken Dağları ile Kütahya Yükseltisi arasında kalan Porsuk ovasının ortasından geçen ve Sakarya Nehri'nin en önemli kollarından biri olan Porsuk Çayı'nın iki yakasına kurulmuş Eskişehir kent merkezinin güney, güney-batısında bulunmaktadır. Odunpazarı, Eskişehir'i doğu-batı istikametinde ikiye bölen Porsuk Çayı'nın güneyinde kalmaktadır. İlçenin 2024 yılı verilerine göre nüfusu 426.581'dur.

Odunpazarı ilçesi şehrin ilk yerleşim yeridir. Eskişehir kent merkezinde yer alır ve diğer ilçelere göre yükseltisi daha fazladır. Bir rivayete göre Eskişehir'e yerleşmeyi düşünen ilk halk Odunpazarı ve şimdiki Porsuk Çayı'nın olduğu bölgeye birer koyun ciğeri asarlar. Hangisi çok dayanırsa orayı yerleşim bölgesi seçeceklerdir. Odunpazarı'na asılan ciğer daha geç bozulur ve ilk yerleşim burada oluşur. Odunpazarı'nın tarihî kent merkezi, UNESCO tarafından 2012'de Dünya Mirası Geçici Listesi'ne dahil edilmiştir. 2019 yılında ise Japon mimar Kengo Kuma'nın tasarladığı Odunpazarı Modern Müze açılmıştır. Bununla birlikte Türkiye'de kurulacak ilk "Kedi Müzesi" için de hazırlıklar başlamıştır. Şehrin 3 Üniversitesinden Eskişehir Osmangazi Üniversitesi Odunpazarı ilçesinde yer almaktadır. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 18 Ağustos 1993'te 496 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulmuş; Mühendislik-Mimarlık, Tıp ve Fen Edebiyat Fakülteleri ile Üniversite Hastanesi Anadolu Üniversitesinden ayrılarak Osmangazi Üniversitesine bağlanmıştır. Eskişehir Sağlık Yüksekokulu ve Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu, Fen Bilimleri, Sağlık Bilimleri, Eğitim Bilimleri ve Sosyal Bilimler Enstitüleri ile yeni açılan İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Osmangazi Üniversitesi adıyla yeniden yapılanmıştır. Osmangazi Üniversitesinin adı, 1 Temmuz 2005 tarihinde 5379 sayılı Kanun ile "Eskişehir Osmangazi Üniversitesi" olarak değiştirilmiştir. Eskişehir Osmangazi Üniversitesinin toplam yerleşke alanı 2.880.830 m2 olup bu alanın 80.000 m2 si derslik-laboratuvar-ofis, 50.000 m2 si sosyal tesis-kütüphane ve 62.000 m2 si sağlık alanı olarak kullanılmaktadır. Meşelik, Bademlik, Çamlık, Ali Numan Kırac, Sivrihisar, Sarıcakaya, Mahmudiye, Çifteler ve Organize Sanayi Bölgesi Yerleşkelerinde eğitim-öğretim, AR-GE ve sağlık hizmeti faaliyetlerini sürdürmektedir. 50 yıllık bilimsel birikimi ile köklü ve güçlü bir üniversite olan Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 12 Fakülte, 2 Yüksekokul, 5 Meslek Yüksekokulu, 4 Enstitü ve 35 Uygulama ve Araştırma Merkezi ile bilgi üretmeye devam etmekte, çağdaş bilim yolunda kararlı adımlarla ilerlemektedir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu Green Park sitesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesine kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km. mesafede yer almaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen veya sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

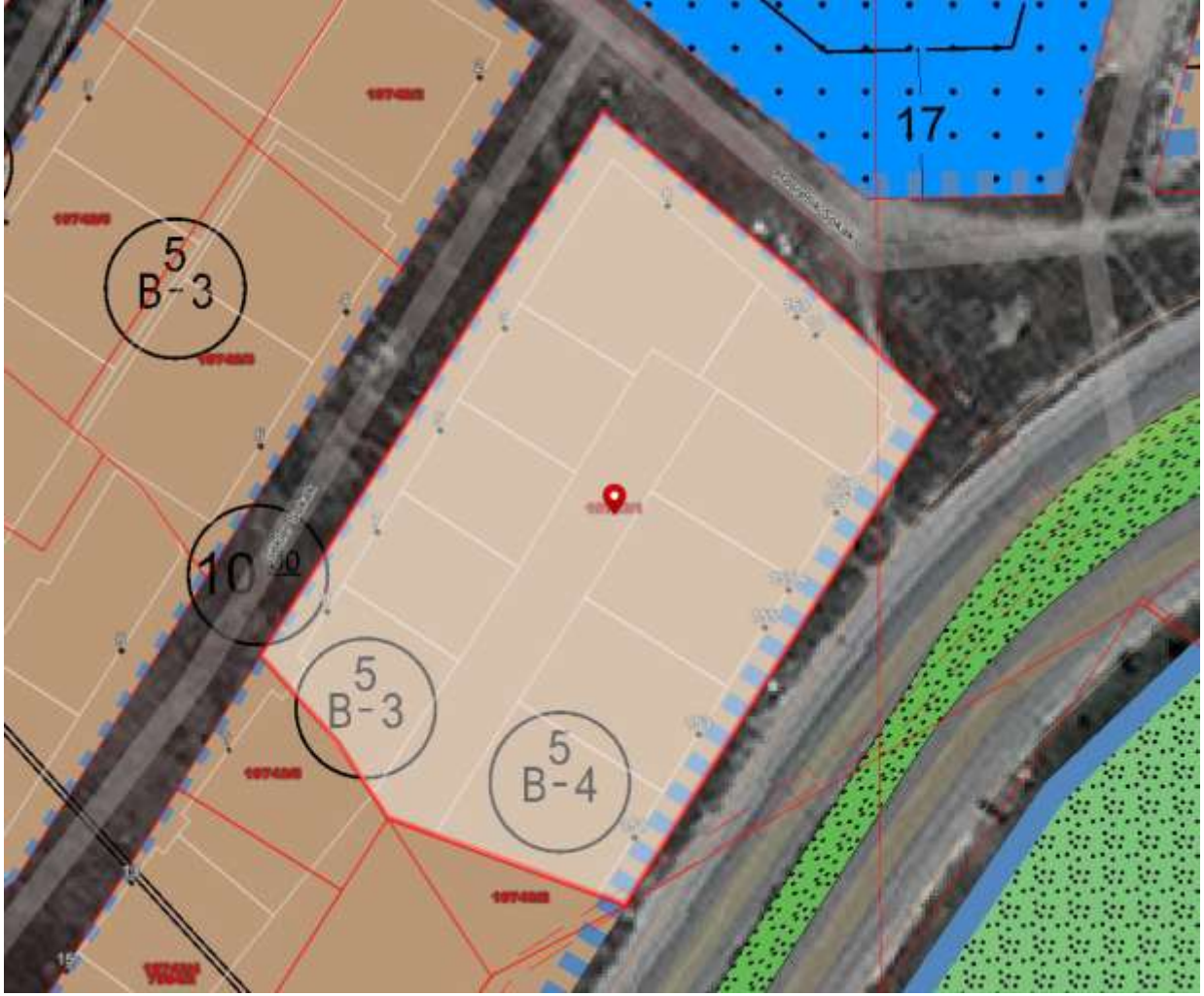
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Green Park sitesi 3.769,52 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında A,B,C,D,E,F,G,H, I ve K bloklar inşa edilmiştir. A,B,C,D bloklar Gençlik Bulvarı, E blok Gençlik Bulvarı ve Hasretlik Sokak, F blok Hasretlik Sokak ve Gökler Sokak, G,H,I ve K bloklar Gökler Sokak cephelidir. Parsel üzerinde bloklar U harfi şeklinde bitişik nizamda inşa edilmiş olup, oluşan iç bahçe bölümünde çocuk parkı ve açık yüzme havuzu olarak düzenlenmiştir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina Gökler Sokaktan siteye bakıldığında en sağda konumlanmaktadır. K blok bina bodrum zemin 2 normal kat ve çatı katı olacak şekilde toplam 5 katlı olarak inşa edilmiştir. Bodrum katta 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu meskenler, 11 bağımsız bölüm nolu trafo ve bina girişi alanı, Zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler, 1. Normal katta 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu meskenler, 2. Normal katta 6 bağımsız bölüm nolu mesken ve 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler ve çatı katında 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler eklenti alanları olacak şekilde toplam 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binada asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı boya ile boyalı olup, çatısı metal çatı kaplaması ile kaplıdır. Bina ve değerlendirme konu 11 bağımsız bölüm nolu trafo girişleri bodrum kattan ve site içerisinden yapılmaktadır. Sitede A, B, G, H ve I bloklarda 10 ar adet bağımsız bölüm, C, D ve E bloklarda 9 ar adet bağımsız bölüm, F blokta 17 adet bağımsız bölüm ve K blokta 11 adet bağımsız bölüm olmak üzere sitede toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konu K Blok 11 bağımsız bölüm nolu trafo, binanın Bodrum katında bina girişine göre sağ ön cephede konumlanmaktadır. Taşınmaz tek hacim trafo odası şeklinde brüt 38 m2 alanlıdır.

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

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



MİMARİ PROJE VE RUHSAT:

Yapı Ruhsatı: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina için düzenlenmiş 27.09.2013 tarih 20131158 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 3 toplam 4 katlı, 10 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 1089 m2 inşaat alanıdır. Söz konusu belge eski ada parsel bilgisi olan 7984 ada 5 parsel olarak düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina için düzenlenmiş 06/02/2015 tarih 20150123 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 3 toplam 4 katlı, 11 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 1089 m2 inşaat alanıdır. Söz konusu belge eski ada parsel bilgisi olan 7984 ada 5 parsel olarak düzenlenmiştir.

Mimari Proje: TKGM Webtapu dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok binaya ait 25/10/2013 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre parsel üzerinde A, B, C, D, E, F, G, H, I ve K bloklar planlanmıştır. A,B,C,D bloklar Gençlik Bulvarı, E blok Gençlik Bulvarı ve Hasretlik Sokak, F blok Hasretlik Sokak ve Gökler Sokak, G,H,I ve K bloklar Gökler Sokak cephelidir. Değerleme konu

taşınmazın bulunduğu K blok bina Gökler Sokaktan siteye bakıldığında en sağda konumlandırılmıştır. K blok bina bodrum zemin 2 normal kat ve çatı katı olacak şekilde toplam 5 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu meskenler, 11 bağımsız bölüm nolu trafo ve bina girişi alanı, zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler, 1. Normal katta 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu meskenler, 2. Normal katta 6 bağımsız bölüm nolu mesken ve 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler ve çatı katında 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler eklenti alanları olacak şekilde toplam 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları, site içi ve çevresinde muhtelif noktalarda güvenlik kamerası sistemi, mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlendirilmesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadaki 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 pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.

11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde 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

- Ulaşım sorunu olmaması
- Yapı kullanma izin belgesinin olması
- Yapıların bakımlı olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması
- Trafo nitelikli olması nedeniyle belirli bir kullanım amacına hitap eden taşınmaz olması

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

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

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

4-8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

Yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Bölgede konu taşınmaz ile benzer nitelikte trafo vasıflı emsal taşınmaz bulunmamaktadır. Bölgede zemin ve bodrum katta konumlu konut emsalleri belirlenmiş ve konu taşınmazın niteliği nedeniyle düzeltme öngörülerek konu taşınmazın değeri belirlenmiştir.

EMSALLER

Emsal 1: Aynı sitede son katta konumlu 3+1 147 m2 beyan edilen 120 m2 alanlı olduğu düşünölen mesken 4.550.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pi Emlak 0 (545) 928 68 68

Emsal 2: Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada zemin katta konumlu 2+1 90 m2 beyan edilen 75 m2 alanlı olduğu düşünölen mesken 2.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Remax Emlak 0 (505) 277 50 39

Emsal 3: Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada zemin katta konumlu 2+1 90 m2 beyan edilen 75 m2 alanlı olduğu düşünölen mesken 2.150.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Monopol Emlak 0 (532) 516 62 06

Emsal 4: Aynı bölgede yaklaşık 30 yıllık binada zemin katta konumlu 3+1 110 m2 beyan edilen 100 m2 alanlı olduğu düşünölen mesken 2.800.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Realty Emlak 0 (543) 532 06 03

Emsal 5: Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada zemin katta konumlu 2+1 95 m2 beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünölen mesken 2.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Krc Emlak 0 (532) 423 11 33

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 zemin katta konumlu ortalama daire m2 fiyatları tespit edilmiş, bodrum kata göre şerefiyelendirilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın trafo nitelikli olması ve belirli bir amaca özel kullanımlı olması nedeniyle, taşınmaza değer takdir edilmemiştir.**
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	4.550.000	2.100.000	2.150.000	2.800.000	2.500.000
Alanı (m2)	38,00	120	75	75	100	80
m2 Birim Değeri		37.917	28.000	28.667	28.000	31.250
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)	0	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Kata İlişkin Düzeltme		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-5%	-5%	-5%	-10%
Toplam Düzeltme		-75%	-65%	-65%	-65%	-70%
Birim Değer (TL)	9.698	9.479	9.800	10.033	9.800	9.375
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	DEĞER TAKDİR EDİLMEMİŞTİR.					

4-8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması, (İNA-İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi)

Tanımı: Bir gayrimenkulden gelecek belirli dönem içinde elde edilecek net gelirlerin ve belirli dönemin sonundaki gayrimenkulün artık değerinin, piyasadan elde edilecek ve gelecek yıllar tahminine bağlı olarak elde edilecek belirli bir iskonto ile bugüne indirgenmesi sonucu bir değer göstergesine ulaşılması yöntemidir.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerini belirler, anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgeyerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen 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 mülkiyetli ve bağımsız bölüm olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır. Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYF/GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

Rapor tarihi olan 30.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölüm içi yukarıdaki paragrafta belirtilen tespitlerden dolayı taşınmaza değer takdir edilmemiştir.

KDV Hariç Değer : Değer takdir edilmemiştir.

KDV Değeri : Değer takdir edilmemiştir.

KDV Dahil Değer : Değer takdir edilmemiştir.

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 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		407638
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	31.01.2022	Öİ.2022.65
2. Rapor	09.08.2022	Öİ.2022.608
3. Rapor	25.09.2023	Öİ.2023.478

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 	

EKLER

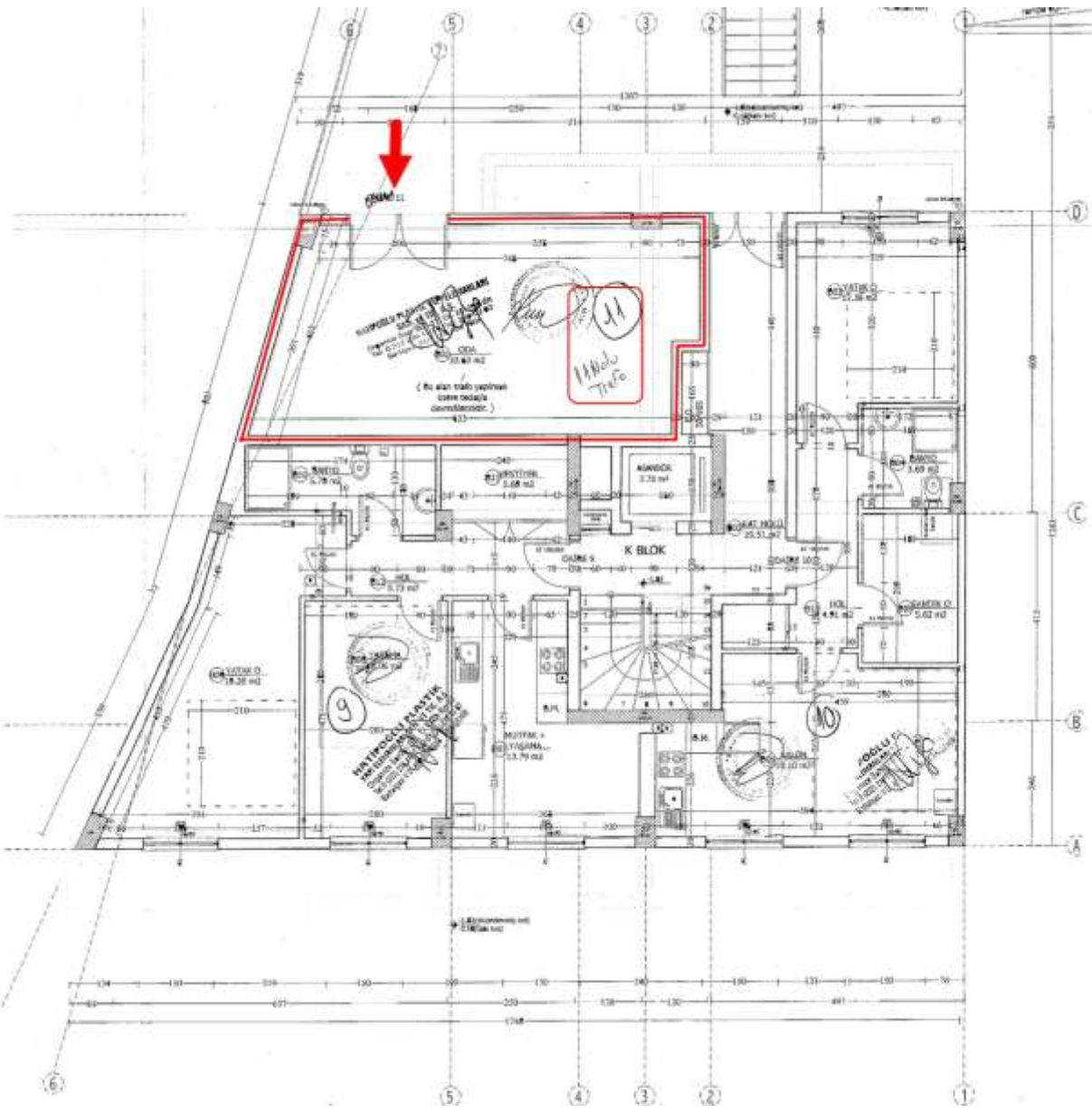
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri

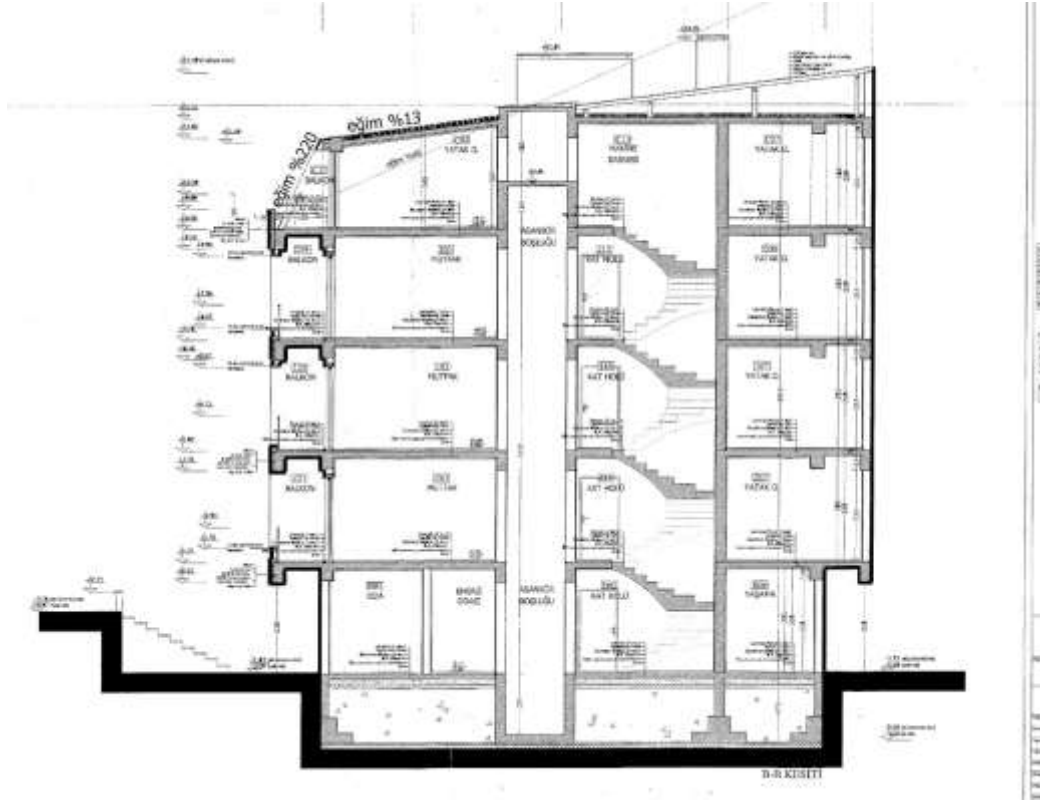






K.BLOK	DEĞERLEME	YIL	YERİ	YÜRÜRLÜK	YÜRÜRLÜK	TAM
K.BLOK	1. DEĞERLEME	1	13012378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	2. DEĞERLEME	2	54022378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	3. DEĞERLEME	3	13012378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	4. DEĞERLEME	4	54022378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	5. DEĞERLEME	5	14412378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	6. DEĞERLEME	6	49112378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	7. DEĞERLEME	7	13012378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	8. DEĞERLEME	8	13012378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	9. DEĞERLEME	9	49112378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	10. DEĞERLEME	10	54022378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK
K.BLOK	11. DEĞERLEME	11	54022378	MERKEZ	YDK	YÜRÜRLÜK





BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25.12.2025 08:37



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1825251000659	20251225-915-F00433	100065

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

				Tarih-Yevmiye
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 04-03-2015 08:56 - 5600	
Beyan	Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 04-03-2015 08:56 - 5600	
Beyan	Yönetim Planı : 07/11/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Odunpazarı - 22-11-2013 09:31 - 29095	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569808964	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	-	-	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parşel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-02-2021 7024	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

2 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Serh	İcral 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		Odunpazarı - 11-11-2025 13:28 - 55382	

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



3 / 3

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ

ESKİŞEHİR / ODUNPAZARI / GÜLTEPE MAHALLESİ / GÖKLER (Sokak) / 9 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı

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
554611038	7984	5	19M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	K BLOK	9	2786540415	11	İkamet Harici	Özel	İskan	-

Doğrula

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2786540415

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

Barış 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 ÖZİRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mislun DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU

(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