



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi
Orhangazi Mahallesi
22405 Ada 1 Parselde 1 Adet
Mesken Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.12.2025 / Öİ -2025.350
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi sınırları dâhilindeki 22405 ada 1 parselde yer alan 1 adet mesken değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Orhangazi Mahallesi, Kütahya Yolu Caddesi, Terrace Park Sitesi, No: 304H/1 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 25.12.2025, Rapor Tarihi: 30.12.2025, Rapor No: Öİ -2025.350
Arsa Yüzölçümü (m²)	26429,42 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	H BLOK 1 BB: 402 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can Küçük (Spk No: 407368-Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (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 gözetilen yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi Ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı Ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri,
Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYF/GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYF/GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, 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-2025.350 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'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

vermektedir. 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 dükkanın da satmaya başladı.

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi sınırları dâhilindeki 22405 ada 1 parsel üzerindeki mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan H blok 1 bağımsız bölüm nolu mesken vasıflı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

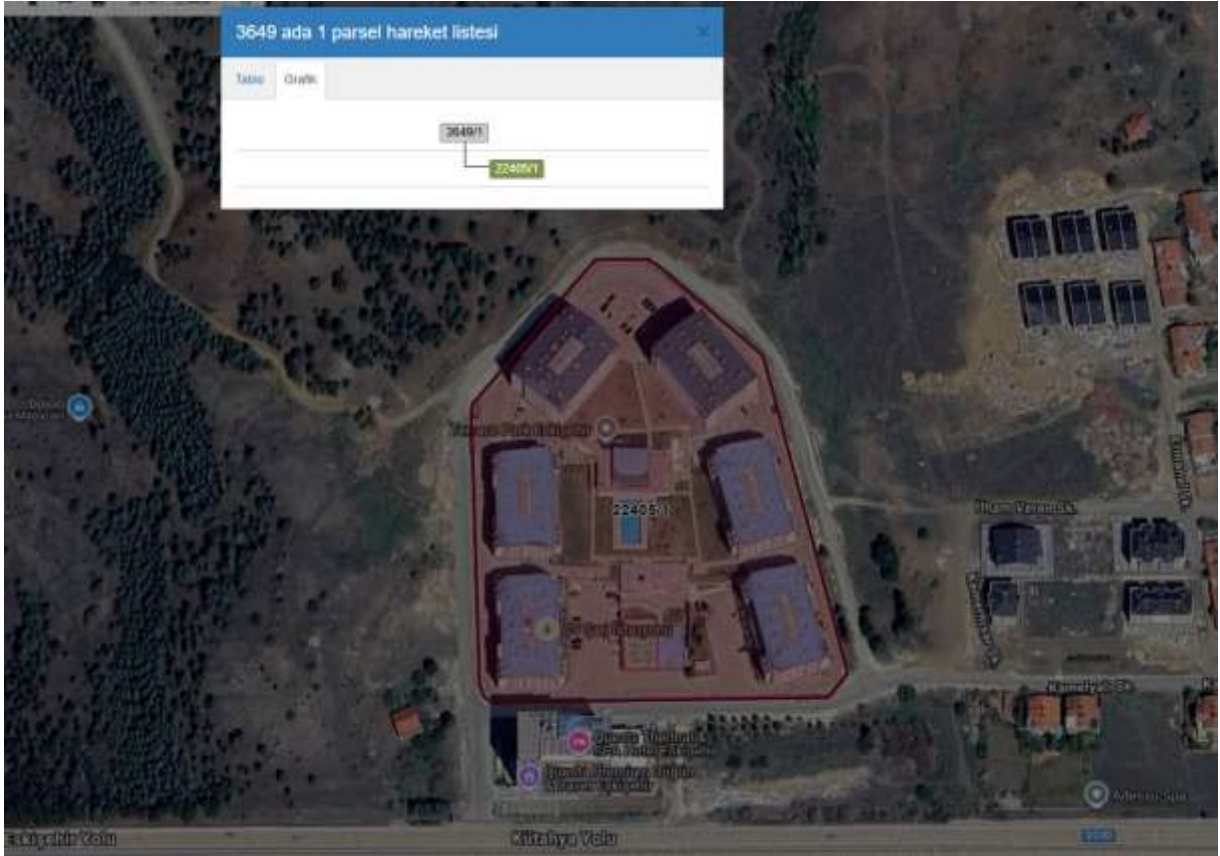
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak 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; Orhangazi Mahallesi, Kütahya Yolu Caddesi, Terrace Park Sitesi, No: 304H/1 Odunpazarı / ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan meskendir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri D230 Kütahya Eskişehir karayolu üzerinde batı yönünde ilerlerken Orhangazi Mahallesi geçildikten yaklaşık 1 km. ileride sağ kolda Questa Thermal SPA Hotelin hemen arkasında konumlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu sitenin güneyinde Questa Thermal SPA Hotel, Çatacık Orman Fidanlığı, Orman Bölge Müdürlüğü Lojmanları, doğusunda Opet benzin istasyonu ve Rokka Düğün Salonu bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu site şehrin güneybatı çıkışı olan Kütahya Yolu üzerinde en son yapılaşma konumundadır. Bölgede yapılaşma düşük seviyelerdedir. 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 taşınmazın bulunduğu site dışında bölge orta ve altı gelir kesim tarafından tercih edilmektedir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu site olan Terrace Park sitesi, açık ve kapalı otopark, termal hamamlar ve sauna, fitness salonu & SPA, sosyal tesis alanı, kapalı termal havuz, açık havuz, kafe, restoran, bulunmakta olup site çevresi koruma amaçlı duvar ve kapalı devre güvenlik kamera sistemi ile izlenmekte olup, 24 saat site girişi güvenlik bulunmaktadır. Terrace Park sitesi özel ve nitelikli bir site olup, bölgede bu tarzda başka bir site bulunmamaktadır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	ORHANGAZİ (E: KARACAŞEHİR)
MEVKİ	-
PAFTA	I24-C-04-B-2
ADA	22405 (E:3649)
PARSEL	1 (E:1)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	26.429,42
ARSA PAYI	402/57096
BLOK	H
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	MESKEN
ANA GAYRİMENKUL VASFI	A,B,C VE D BLOKLARDAN OLUŞAN ALTI'ŞAR KATLI, E VE F BLOKLARDAN OLUŞAN DOKUZ'AR KATLI H BLOKTAN OLUŞAN TEK KATLI BETONARME APARTMAN, VE G BLOKTAN OLUŞAN İKİ KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	34/3332
TAŞINMAZ ID	117056165
UAVT	1373889219

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

Değerleme konu taşınmazın şirket yetkilisi tarafından Webtapu sistemi üzerinden 22.12.2025 tarih saat 17:05 itibarıyla oluşturulan tapu kaydı örneği ile tarafımızca Webtapu sisteminden 25.12.2025 tarih saat 08:38 itibarıyla temin edilen Takbis belgesi arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. Taşınmaza ait yapı ruhsatı yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeleri eski ada parsel bilgisi olan 3649 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir. Taşınmaz bilgileri 01.09.2021 Tarihli 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm Ve Cins Değişikliği İşlemleri ile tapu bilgileri güncellenmiştir. 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, 08:38 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

* KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (26-09-2017 09:12 - 30852)

* Yönetim Planı : 23/06/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (09-07-2015 10:11 - 19732)

Şerhler;

*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 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 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 H blok binaya ait, 25.05.2015 tarih 20150523 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 27.07.2017 tarih 20170618 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projeyi; ESKİŞEHİR 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 Kıraç, Sivrihisar, Sarıcakaya, Mahmudiye, Çifteler ve Organize Sanayi Bölgesi Yerleşkelerinde eğitim-öğretim, AR-GE ve sağlık hizmeti faaliyetlerini sürdürmektedir. 50 yıllık bilimsel birikimi ile köklü ve güçlü bir üniversite olan Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 12 Fakülte, 2 Yüksekokul, 5 Meslek Yüksekokulu, 4 Enstitü ve 35 Uygulama ve Araştırma Merkezi ile bilgi üretmeye devam etmekte, çağdaş bilim yolunda kararlı adımlarla ilerlemektedir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu Terrace Park sitesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesine kuş uçuşu yaklaşık 3,7 km. mesafede yer almaktadır. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu site olan Terrace Park sitesi, açık ve kapalı otopark, termal

hamamlar ve sauna, fitness salonu & SPA, sosyal tesis alanı, kapalı termal havuz, açık havuz, kafe, restoran, bulunmakta olup site çevresi koruma amaçlı duvar ve kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve 24 saat site içi güvenlik bulunmaktadır. Terrace Park sitesi özel ve nitelikli bir site olup, bölgede bu tarzda başka bir site bulunmamaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Terrace Park sitesi 26.429,57 m² yüzölçümlü arsa üzerinde ayrık nizamda, betonarme karkas yapı tarzında A,B,C,D,E,F,G ve H bloklar inşa edilmiştir. A,B,C,D,E ve F bloklar mesken amaçlı binalar olup, G blok sosyal tesis ve H blok ise yönetim binası ve örnek daire olarak inşa edilmiştir. Site girişi parselin batı cephesinden yapılmaktadır. Site girişine göre bakıldığında önde konumlanmış soldan sağa doğru sırasıyla E, C ve A bloklar, arkada konumlanmış soldan sağa doğru sırasıyla F, D ve B bloklar, parselin ortasında ise G ve H bloklar, açık havuz ve spor sahaları bulunmaktadır. Terrace Park sitesi, açık ve kapalı otopark, sauna, fitness salonu & SPA, sosyal tesis alanı, kapalı termal havuz, açık havuz, kafe, restoran, bulunmakta olup site çevresi koruma amaçlı duvar ve kapalı devre güvenlik kamera sistemi ve 24 saat site içi güvenlik bulunmaktadır. Terrace Park sitesi özel ve nitelikli bir site olup, bölgede bu tarzda başka bir site bulunmamaktadır. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu H blok bina zemin katlı 1 bağımsız bölümlü olacak şekilde inşa edilmiştir. Bina dış cephesi kısmen cam giydirme kısmen sıvalı boyalı olup çatısı gezilebilir açık teras şeklindedir. Bina girişi zemin kattan ve site içerisinden yapılmaktadır.

Değerleme konu H blok 1 bağımsız bölüm nolu mesken zemin katta salon, 2 kiler, garaj, 5 wc, depo, sandık odası, 4 oda, soyunma odası, mutfak, banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 402 m² alanlıdır. Taşınmaz sitenin inşası sırasında bir kısmı örnek daire olarak inşa edilmiş, bir kısmı ise satış ofisi olarak kullanılmıştır. Tarafımızca düzenlenen 25.09.2023 tarihli raporunda iç mahal özellikleri incelenmiş olup, talep sahibi tarafından güncel mahal incelemelerinin dışarıdan yapılması istenmiş ve mahal incelemeleri dışarıdan tamamlanmıştır. Hali hazırda 2023 yılı itibariyle yapılan tespitlerden farklı olarak inşai faaliyette bulunulmadığı gözlenmiştir. 2023 yılı itibariyle yapılan incelemelerde örnek daire bölümü dolap kapı ve vitrifiye aksesuarları söküldüğü ve kullanılmadığı, garaj hacmi olarak isimlendirilen bölüm site yönetici ofisi olarak kullanıldığı ve kapsamlı tadilat ihtiyacı olduğu gözlenmiştir. Güncel olarak taşınmazın site yönetimi tarafından kullanılmadığı kapısının kilitli olduğu görülmüştür.

İç mahal özellikleri: Tarafımızca düzenlenen 25.09.2023 tarihli raporunda iç mahal özellikleri incelenmiş olup, talep sahibi tarafından güncel mahal incelemelerinin dışarıdan yapılması istenmiş ve mahal incelemeleri dışarıdan tamamlanmıştır. Hali hazırda 2023 yılı itibariyle yapılan tespitlerden farklı olarak inşai faaliyette bulunulmadığı gözlenmiştir. 2023 yılı itibariyle yapılan incelemelerde oturma hacimlerinde zeminler laminant parke duvarlar saten boyalı, antre ve mutfakta zeminler seramik duvarlar saten boyalı ve ıslak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. Daire giriş kapısı cam

giydirme ve fotoselli kayar kapılı, iç kapılar kompozit kaplama, pencereler PVC doğrama ve elektrikli panjur sistemli olduğu belirtilmiştir.

İMAR DURUMU: Odunpazarı Belediyesi İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parcel konut alanı lejantında yer almakta olup, ayırık nizam, Emsal: 1,50, Y ençok: 21,50 m. ve tüm cephelerden 5 er m. çekme mesafeleri olacak şekilde olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu H blok binaya ait 25.05.2015 tarih 20150523 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:0 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 1 toplam 1 katlı, 1 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 402,2 m2 inşaat alanıdır. Söz konusu belge eski ada parcel bilgisi olan 3649 ada 1 parcel olarak düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu H Blok binaya ait 27.07.2017 tarih, 20170618 sayılı yapı kullanma izin

belgesi bulunmaktadır. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:0 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 1 toplam 1 katlı, 1 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 402,2 m2 inşaat alanıdır. Söz konusu belge eski ada parsel bilgisi olan 3649 ada 1 parsel olarak düzenlenmiştir.

Ayrıca değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu H blok bina için toplam enerji sınıfı C olan Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

Mimari Proje: TKGM Webtapu dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu H blok binaya ait 04.06.2015 onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir. Projelere göre H blok bina zemin katlı ve 1 bağımsız bölümlü olacak şekilde planlanmıştır.

Değerleme konu H blok 1 bağımsız bölüm nolu mesken binada tek bağımsız bölümlü olacak şekilde zemin katta salon, 2 kiler, garaj, 5 wc, depo, sandık odası, 4 oda, soyunma odası, mutfak, banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 402 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-)Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde 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

- Özel ve nitelikli sitede yer alması
- Ulaşımın sorunu olmaması
- Kat mülkiyetli ve yapı kullanma izin belgesi olması
- 24 saat güvenlik olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması
- Konu taşınmazın arazi kot farkı olması nedeniyle üç tarafının tabii zemin ile kapalı olması
- Kapsamlı tadilat ihtiyacı olması

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

Taşınmazın 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:

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 4+1 260 m2 beyan edilen 230 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 11.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Turyap Emlak 0 (554) 666 76 84

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 3+1 188 m2 beyan edilen 150 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 7.750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Realty Emlak 0 (543) 532 06 03

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde son katta konumlu 4+1 262 m2 beyan edilen 230 m2 alanlı olduğu düşünülen dubleks mesken 9.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Realty Life Emlak 0 (222) 210 00 44

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 2+1 120 m2 beyan edilen 100 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 4.590.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Sedat Duraz Emlak 0 (533) 899 09 97

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı site içerisinde ara katta konumlu 3+1 140 m2 beyan edilen 125 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 7.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Mustafa Yılmaz Emlak 0 (532) 724 26 88

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 daire m2 fiyatları tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	11.000.000	7.750.000	9.500.000	4.590.000	7.500.000
Alanı (m2)	402,00	230	150	230	100	125
m2 Birim Değeri		47.826	51.667	41.304	45.900	60.000
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)		Orta Küçük	Küçük	Orta Küçük	Küçük	Küçük
Alana İlişkin Düzeltme		-20%	-30%	-20%	-30%	-30%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		İyi	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi	İyi
Kata İlişkin Düzeltme		-35%	-25%	-25%	-25%	-35%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme		-60%	-65%	-55%	-60%	-70%
Birim Değer (TL)	18.432	19.130	18.083	18.587	18.360	18.000
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	18.657					

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 amortisman düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması, (İNA-İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemi)

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazın Gayrimenkulün GYF/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 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

İcrai haciz nedeniyle GYF/GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde engel bulunmaktadır.

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 H blok 1 bağımsız bölüm mesken değeri = $402 \text{ m}^2 \times 18.657 \text{ TL/m}^2 = 7.500.000 \text{ TL}$ olarak belirlenmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Değer:

KDV Hariç Değer	: 7.500.000 TL (YedimilyonbeşyüzbinTürkLirası)
KDV Değeri	: 1.500.000 TL (BirmilyonbeşyüzbinTürkLirası)
KDV Dahil Değer	: 9.000.000 TL (DokuzmilyonTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 42.9395TL; KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir 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	10.08.2022	Öİ.2022.615
2. Rapor	07.09.2021	Öİ.2021.632
3. Rapor	25.09.2023	Öİ.2023.475

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 ÖZİRFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400131 	

EKLER

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









PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ

BTC MİMARLIK OFİSİ

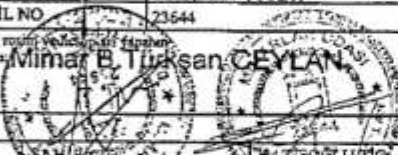
DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ	T.U.S.		BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARLIK TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.
	STATİK		
	YERİSAT		
	ELEKTRİK		
SÜRVEYAN			

BELEDİYE ONAYLARI <i>Ali</i>	İTFAİYE	YAPIDENETİM
		

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12 /a Maddesi GereğinceTastik Edilmiştir.
İmar Müdürü



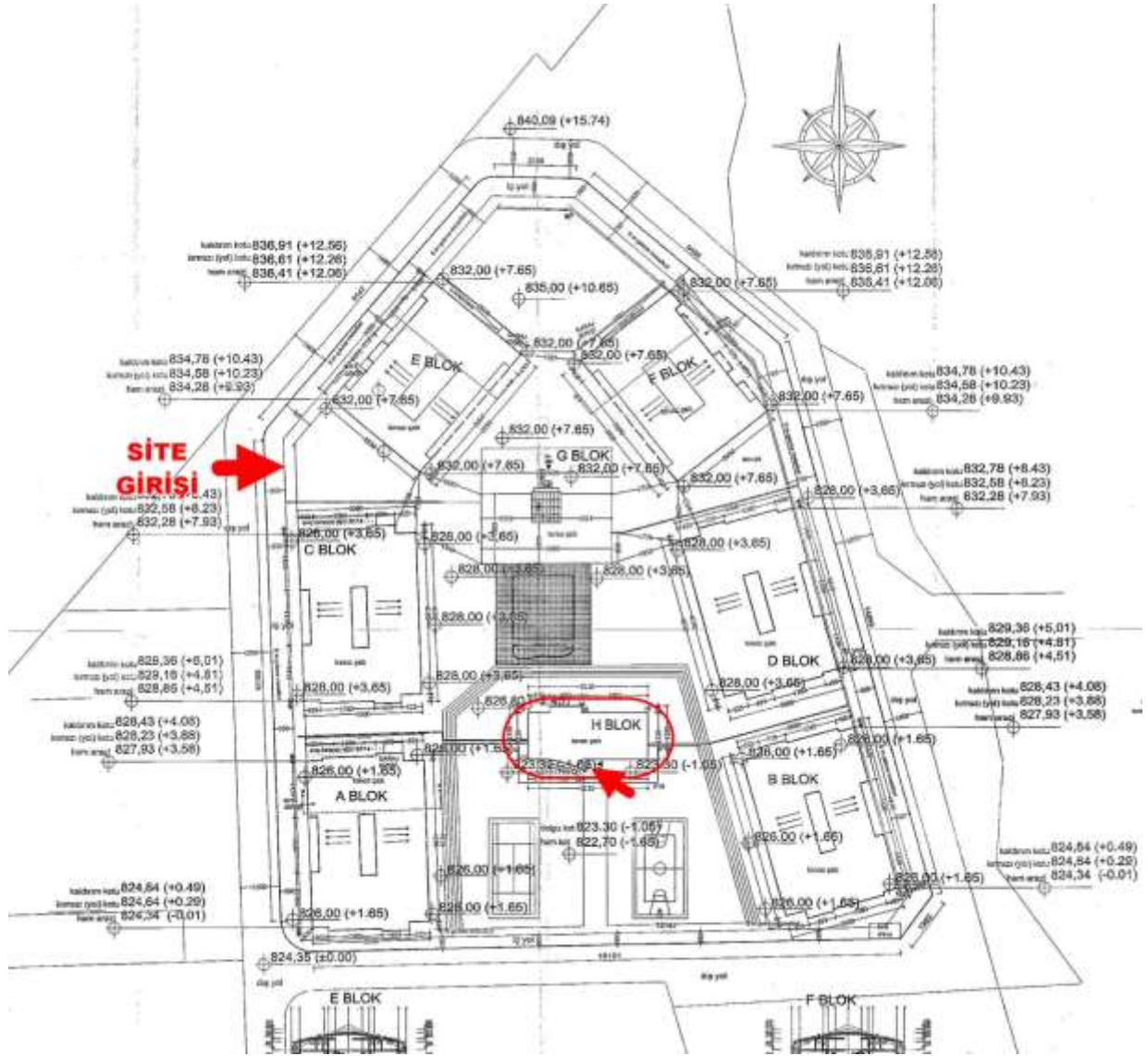
MİMARLAR ODASI
ESKİŞEHİR ŞUBESİ
H BLOK

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 (ÜNVANI)	13	SOYADI (ÜNVANI)
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	A 15	MAHALLE VE SEMT
6	DOĞUM TARİHİ	D 16	CADDE VE SOKAK
7	DOĞUM YERİ	B 17	KAPI NUMARASI
8	MESLEĞİ	E 18	DAİRE NUMARASI
9	BAĞLI OLDUĞU ODA	S 19	İL
10	ODA SICİL NO	I 20	İLÇE
	Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı, İmzası:	C	YAPILAN İŞİN
		21	ÇEŞİDİ
		22	ODA PROJE KAYIT NO
		23	ADA NO
		23	PARSEL NO

YAPININ	KULLANIM AMACI

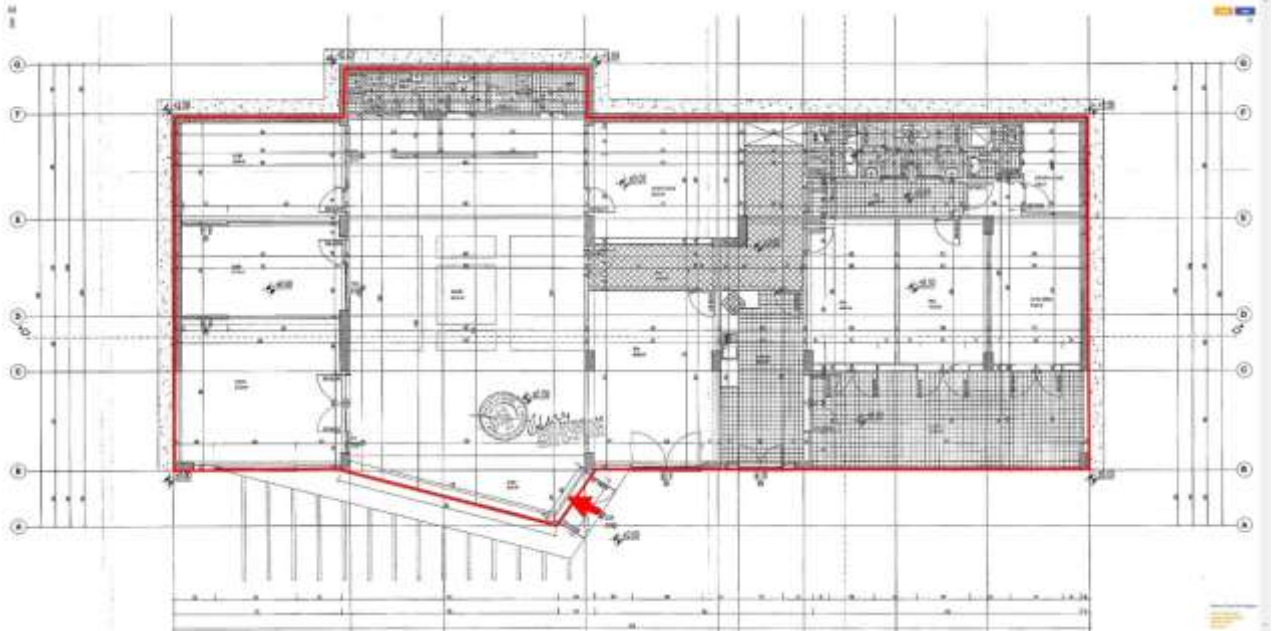
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	MARINUR
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	KARACAŞEHİR		19K3B	3649	1	26429.57	B+Z+3 KAT

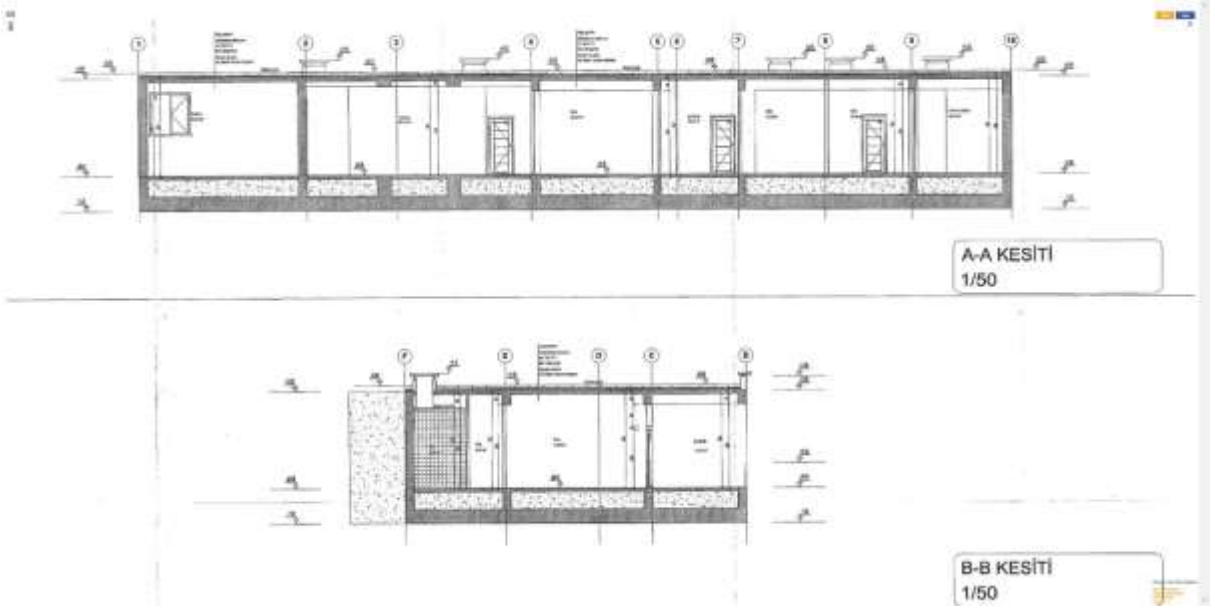
ODALAR ARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Nezdi Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yükseklik	Hareketli Yük kg/m²
	3B			1 ADET	402.20 m²		BETONARME KARKAS			




F	6. ve Çatı	28	238	/	57096	Dükkân Mesken	YOK	"	TAM
F	6. ve Çatı	59	237	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	60	132	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	61	132	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	62	232	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	63	223	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	64	223	/	57096	Dükkân Mesken	YOK	"	TAM
F	6. ve Çatı	65	232	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	66	132	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
F	6. ve Çatı	67	132	/	57096	Dükkân Mesken	Yok	"	TAM
G	Zemin	1	1066	/	57096	İşyeri	Yok	"	TAM
H	Zemin	1	402	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM

Karacaşehir mahallesinde 3649 ada 3 parsel için gayrimenkulün bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan kat ve alt kat payları, Kat İhtiyacı Kanununun 12/a maddesi gereğince tahmin edilmiştir.



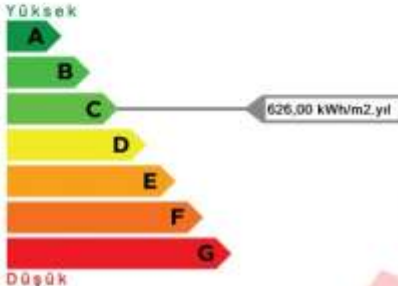


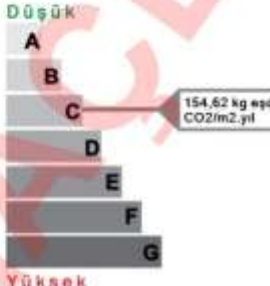


ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın
Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 1.196,00
Ada, Parseli : 3649 Ada / 1 Parsel
Adresi : Orhangazi Mah. Kütahya Yolu Meydanı No:304 /1H ODUNPAZARI/ESKİŞEHİR
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : HATIPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI ŞAN, VE TIC. A.Ş.
Adresi : Organize Sanayi Bölgesi 17.Cadde No:33 ESKİŞEHİR
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı : IMMOTRUST GAYRİMENKUL VE ALTYAPI GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Adresi : Koşuyolu Mah. Katip Salih Sk. No:2 İSTANBUL


Binanın Resmi

Enerji Performansı


Sera Gazı Emisyonu


Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00




Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Mbwh (kWh/yıl)	Birimi (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	748.694,20	888.863,61	626,00	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	282.722,47	282.722,47	236,39	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	362.905,98	362.905,98	303,43	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	97.834,64	230.889,74	81,80	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	5.231,10	12.345,41	4,37	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin
Numarası : 53418518D856A
Veriliş Tarihi : 7.9.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 8.9.2026

Belgeyi Düzenleyenin
Adı Soyadı : ALİ POTAŞ
Firması : MAP Mimarlık
Oda Sicil Nosu : MIMAR-34-0604



Sayfa 36

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25.12.2025-08:38



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1825251000669	20251225-915-F00439	100066

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	22405/1
Taşınmaz Kimlik No:	117056165	AT Yüzölçümü(m2):	26429.42
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Odunpazarı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANGAZI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	34/3332	Arsa Pay/Payda:	402/57096
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C Ve D Bloklardan Oluşan Altı/Şar Katlı, E Ve F Bloklardan Oluşan Dokuz/Ar Katlı H Bloktan Oluşan Tek Katlı Betonarme Apartman, Ve G Bloktan Oluşan İki Katlı Betonarme İğyeri Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

17/3

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Odunpazarı - 26-09-2017 09:12 - 30852	
Beyan	Yönetim Planı : 23/06/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		Odunpazarı - 09-07-2015 10:11 - 19732	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
610665114	(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 01-09-2021 34240	

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	İcralı 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) kz7QKL0bXzF kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

Numarataj Bilgileri										Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	İç Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
684084288	3649	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	H	304H	1373889219	-	Mesken	Özel	İskan	-	

📌 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1373889219

Barış 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 ÖZİRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm 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