Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

EKOL®

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

Eskişehir İli Odunpazarı İlçesi Orhangazi Mahallesi 3649 Ada 1 Parselde 7 Adet Mesken, 3 Adet Dubleks Mesken Değerlemesi

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SAN. ve TİC. A.Ş.
75. Yıl O.S.B. Mah. Şehirler Bulvarı No:33
Odunpazarı-ESKİŞEHİR Tic.Sic.No:0620
Mersis No:4590 0318 0400 0015
Eskişehir VD. Başkanlığı:459 003 1804

Baris Can KÜCÜK
Bu belge ********** kimlik numarali Baris Can KÜCÜK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 17/05/2022 12:39

Deniz ARSLAN
Bu belge ********** kimlik numarali Deniz ARSLAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 17/05/2022 11:37

Gökhan CEBI
Bu belge ********** kimlik numarali Gökhan CEBI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 17/05/2022 11:31

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.08.2021 / Öİ -2021.632
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Orhangazi Mahallesi sınırları dâhilindeki 3649 ada 1 parselde yer alan 7 adet mesken ve 3 adet dubleks mesken değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Orhangazi Mahallesi, Kütahya Yolu Caddesi, Terrace Park Sitesi, No:304A/2-27-35, 304B/33-37, 304C/6, 304D/10-13-15, 304F/31 Odunpazarı / ESKİŞEHİR.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 02.09.2021, Rapor Tarihi: 07.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.632
Arsa Yüzölçümü (m^2)	26429,57 m^2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	A BLOK 2 BB: 164 m2 — C BLOK 6 BB: 120 m2 A BLOK 27 BB: 186 m2 — D BLOK 10 BB: 165 m2 A BLOK 35 BB: 280 m2 — D BLOK 13 BB: 163 m2 B BLOK 33 BB: 245 m2 — D BLOK 15 BB: 163 m2 B BLOK 37 BB: 245 m2 — F BLOK 31 BB: 144 m2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Barış Can Küçük (Spk No: 407368-Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 değerin müşterinin amaçlarını gözeten 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 değerleme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 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 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

BÖLÜM 6
6- SONUÇ
6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6-2 Nihai Değer Takdiri
6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2021 tarihinde Öİ-2021.632 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 değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ ekinde belirtilen Formatı ve SPK'nın ilgili düzenlemeleri (III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, 3/1/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-52.3) ve III-62.1 Sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ,) kapsamındadır.

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can Küçük (SPK Lisans No: 407368) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 02.09.2021, Rapor tarihi 07.09.2021'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nın 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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 07.09.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1–5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 18.08.2021 tarihli görevlendirmesine dair tutanaktır.

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 1.050.000.- 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerleme 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 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 itibariyle 1550 çalışanı ve 5 üretim tesisiyle 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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Karacaşehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 3649 ada 1 parsel üzerindeki A blok 2, 27 bağımsız bölüm nolu meskenler, A blok 35 nolu dubleks mesken, B blok 33 ve 37 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler, C blok 6 bağımsız bölüm nolu mesken, D blok 10, 13 ve 15 bağımsız bölüm nolu meskenler ve F blok 31 bağımsız bölüm nolu mesken taşınmazların pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerleme 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 taşınmazlar; Orhangazi Mahallesi, Kütahya Yolu Caddesi, Terrace Park Sitesi, No:304A/2-27-35, 304B/33-37, 304C/6, 304D/10-13-15, 304F/31 Odunpazarı / ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 7 adet mesken ve 2 adet dubleks meskendir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri D230 Kütahya Eskişehir karayolu üzerinde batı yönünde ilerlenirken Orhangazi Mahallesi geçildikten yaklaşık 1 km. ileride sağ kolda Doubletree by Hilton otelin hemen arkasında konumludur. Taşınmazların bulunduğu sitenin güneyinde Doubletree by Hilton oteli, Çatacık Orman Fidanlığı, Orman Bölge Müdürlüğü Lojmanları, doğusunda Opet benzin istasyonu ve Rokka Düğün Salonu bulunmaktadır. Taşınmazların 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 taşınmazların bulunduğu site dışında bölge orta ve altı gelir kesim tarafından tercih edilmektedir. Değerleme konu taşınmazların 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	KARACAŞEHİR
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	3649
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	26.429,57
ARSA PAYI	Bknz Tablo 1
BLOK	Bknz Tablo 1
KAT	Bknz Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Bknz Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	Bknz Tablo 1
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 (1/1)
CİLT-SAYFA NO	Bknz Tablo 1
UAVT	Bknz Tablo 1

Tablo-1

TAPU KAYDI TABLOSU									
SN	**BLOK**	**Bağımsız Bölüm No**	**Kat**	**Bağımsız Bölüm Nitelik**	**Arsa Payı**	**Cilt No**	**Sayfa No**	**Malik**	**Uavt No**
1	A	2	1. BODRUM	Mesken	236/57096	5	455	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3872800630
2	A	27	2	Mesken	259/57096	5	480	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2924233329
3	A	35	3. VE ÇATI	Mesken Dubleks	364/57096	5	488	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1400284848
4	B	33	3. VE ÇATI	Mesken Dubleks	302/57096	6	529	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2079761736

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TAPU KAYDI TABLOSU									
SN	**BLOK**	**Bağımsız Bölüm No**	**Kat**	**Bağımsız Bölüm Nitelik**	**Arsa Payı**	**Cilt No**	**Sayfa No**	**Malik**	**Uavt No**
5	B	37	3. VE ÇATI	Mesken Dubleks	296/57096	6	533	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1092195054
6	C	6	1. BODRUM	Mesken	171/57096	6	545	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3778906861
7	D	10	ZEMİN	Mesken	222/57096	6	592	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3703010300
8	D	13	ZEMİN	Mesken	224/57096	6	595	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1440784013
9	D	15	1	Mesken	227/57096	7	597	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2679744645
10	F	31	2	Mesken	190/57096	8	723	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1031899667

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. 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 gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 31.08.2021 tarihinde ve 10:38, 10:39 ve 10:40 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki ortak takyidatlara rastlanılmıştır;

Tüm taşınmazlarda müşterek olarak;
Beyanlar;
*3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)(14-12-2020 15:10 - 46772)

* 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)

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 Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazlara ait takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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 taşınmazların bulunduğu A, B, C, D ve F blok binalara 06.08.2013 tarih 20130915 sayılı, 27.12.2013 tarih 20131515 sayılı tadilat yapı ruhsatı, 27.12.2013 tarih 20131516, 20131517, 20131518, 20131520 sayılı yeni yapı ruhsatları, 07.04.2016 tarih 20160487, 20160488, 20160489, 20160490 saylı tadilat yapı ruhsatları ve 25.06.2015 tarih 2015521 sayılı kat ilavesi yapı ruhsatı, 27.07.2017 tarih 20170611, 20170612, 20170613, 20170614 ve 20170616 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 2020 yılı verilerine göre nüfusu 415.230'dur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 taşınmazların bulunduğu Terrace Park sitesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesine kuş uçuşu yaklaşık 3,7 km. mesafede yer almaktadır.

Değerleme konu taşınmazların 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.

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
BÜYÜME			
GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) (Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0
FİYAT (Yüzde Değişme)			
GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5

ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON $)

İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2

MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*

BÜTÇE GİDERİ	830.809	999.489	1.095.461
BÜTÇE GELİRİ	757.996	875.796	956.588
BÜTÇE AÇIĞI	72.813	123.693	138.873
FAİZ DIŞI DENGE	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGE / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0

BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)

KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9
KİT	0,1	0,2	0,1
MAHALLİ İDARELER	0,6	0,1	0,1
DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR	0,0	0,0	0,0
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	0,0	0,0	0,0
İŞSİZLİK SİGORTASI FONU	-0,3	0,0	-0,2
FONLAR	0,1	0,1	0,1

GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)

BORÇLANMA GEREĞİ	89	129	141
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)	2,4	3,0	2,9

MERKEZİ YÖNETİM İÇ VE DIŞ BORÇ STOKLARI

İÇ BORÇLAR (MİLYON TL)	586.142	755.052	
İÇ BORÇLAR (MİLYON $)	111.415	127.109	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON TL)	480.973	573.700	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

DIŞ BORÇLAR (MİLYON $)	91.424	96.579	
İÇ BORÇLAR / GSYH (%)	15,7	17,6	
DIŞ BORÇLAR / GSYH (%)	12,9	13,4	

AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU

AB TANMLI BORÇ STOKU (MİLYAR TL)	1134,0	1418,2	
AB TANIMLI BORÇ STOKU / GSYH (%)	30,4	33,1	33,2

DÖVİZ KURLARI

ORTALAMA DOLAR KURU	4,813	5,671	6,000
YIL SONU DOLAR KURU	5,261	5,940	6,200

İŞSİZLİK

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8

(*) 2006 yılından itibaren merkezi yönetim bütçesi kullanılmıştır. 2000-2005 yılları 5018 sayılı Kanun gereği 2006 da yayınına başlanan Merkezi Yönetim Bütçe Performansı Tablolarının geçmiş yıllarla karşılaştırılabilirliğini sağlamak üzere oluşturulmuştur.

(**) İHRACAT ve İTHALAT verileri 2006 yılından itibaren "Genel Ticaret Sistemi" tanımlıdır.

Gerçekleme Tahmini ve Program verilerinin kaynağı "(2020-2022) YEP" ile “2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı”dır.
Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkulü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullandırılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19’un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Değerleme konusu taşınmazların 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 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, 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. Değerleme konu taşınmazların bulunduğu A, B, C ve D blok binalar 2 bodrum zemin 3 normal kat ve çatı katı ocak şekilde toplam 7 katlı olarak inşa edilmiş binalardır. Binaların her birinde 2. Bodrum katta otopark, rezerv alanlar, ortak alanlar, 1. Bodrum katta bina girişi, sığınak ve 6 adet mesken, zemin 1. ve 2. Normal katların her birinde 8 er adet mesken, 3. Normal katta 13 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olacak şekilde toplam 43 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konu F blok bina 2 bodrum zemin 6 normal kat ve çatı katı şeklinde inşa edilmiş binadır. Binanın 2. Bodrum katında otopark, rezerv alan, su deposu sığınak ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta bina girişi, sığınak ve 7 adet mesken, 1., 2., 3., 4. Ve 5. Normal katların her birinde 8 er adet mesken ve 6. Normal katta 12 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olacak şekilde toplam 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Binalarda 2 şer adet asansör bulunmaktadır. Bina dış cephesi mantolama üzeri akrilik esaslı boya ile boyalı olup, çatısı metal çatı kaplaması ile kaplıdır. Bina girişleri 1. bodrum kattan ve site içerisinden yapılmaktadır. Sitede A, B, C, D bloklarda 43 er bağımsız bölüm, E ve F bloklarda 67 şer bağımsız bölüm olmak üzere sitede toplam 306 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konu A Blok 2 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre arka sağ orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 164 m2 alanlıdır.

Değerleme konu A Blok 27 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 2. Normal katında bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 4 oda, mutfak, 2 banyo, wc ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 186 m2 alanlıdır.

Değerleme konu A Blok 35 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 3. Normal katta ve çatı katında bina girişine göre arka sağ orta cephede konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta salon, mutfak, wc ve balkon hacimleri şeklinde 135 m2, çatı katında 5 oda, 2 banyo ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 145 m2 toplam 280 m2 alanlıdır.
Değerleme konu B Blok 33 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 3. Normal katta ve çatı katında bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta salon, mutfak, wc ve balkon hacimleri şeklinde 113 m2, çatı katında 4 oda, soyunma odası, 2 banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 132 m2 toplam 245 m2 alanlıdır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerleme konu B Blok 37 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 3. Normal katta ve çatı katında bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta salon, mutfak, wc ve balkon hacimleri şeklinde 113 m2, çatı katında 4 oda, soyunma odası, 2 banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 132 m2 toplam 245 m2 alanlıdır.

Değerleme konu C Blok 6 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre sağ ön orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 120 m2 alanlıdır.

Değerleme konu D Blok 10 bağımsız bölüm nolu mesken binanın Zemin katında bina girişine göre sol arka orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 165 m2 alanlıdır.

Değerleme konu D Blok 13 bağımsız bölüm nolu mesken binanın Zemin katında bina girişine göre sol ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, wc ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 163 m2 alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mutfak komşu odasının bir kısmı mutfak erişimli olacak şekilde balkon olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konu D Blok 15 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Normal katında bina girişine göre ön ve sağ yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, wc ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 163 m2 alanlıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın mutfak komşu odasının bir kısmı mutfak erişimli olacak şekilde balkon olarak yapıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konu F Blok 31 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 2. Normal katında bina girişine göre sağ ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 3 oda, soyunma odası, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 144 m2 alanlıdır.

İç mahal özellikleri: Değerleme konu tüm taşınmazlarda 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 kapıları çelik, iç kapılar kompozit kaplama, pencereler PVC doğrama ve elektrikli panjur sistemlidir.

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerleme konu taşınmazların bulunduğu A, B, C, D ve F Blok binalara yapı ruhsatları aşağıdaki gibidir.

A blok bina için düzenlenmiş;

*06.08.2013 tarih 20130915 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8501 m2 inşaat alanlıdır.

*27.12.2013 tarih 20131515 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

*07.04.2016 tarih 20160487 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

B blok bina için düzenlenmiş;

*27.12.2013 tarih 20131516 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*07.04.2016 tarih 20160488 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

C blok bina için düzenlenmiş;

*27.12.2013 tarih 20131517 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

*07.04.2016 tarih 20160490 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

D blok bina için düzenlenmiş;

*27.12.2013 tarih 20131518 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

*07.04.2016 tarih 20160489 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır.

F blok bina için düzenlenmiş;

*27.12.2013 tarih 20131520 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 7555 m2 inşaat alanlıdır.

*25.06.2015 tarih 20150521 sayılı kat ilavesi yapı ruhsatı bilgisayar kayıtlarında bulunmakta olup, fiziki olarak incelenememiştir. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 7 toplam 9 katlı, 67 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 10753 m2 inşaat alanlıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerleme konu taşınmazların bulunduğu A, B, C, ve D blok binalara ait sırasıyla 27.07.2017 tarih, 20170611, 20170612, 20170613, 21070614 ve 20170616 sayılı yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır. A, B, C ve D blok binalara ait yapı kullanma izin belgeleri yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 6 katlı, 43 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 8572 m2 inşaat alanlıdır. F blok binaya ait yapı kullanma izin belgesi yol seviyesi altı kat sayısı:2 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 7 toplam 9 katlı, 67 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 10753 m2 inşaat alanlıdır.

Ayrıca değerleme konu taşınmazların bulunduğu A, B, C ve D blok binalara ait toplam enerji sınıfı B ve F blok binaya ait toplam enerji sınıfı C olan Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Mimari Proje: Odunpazarı Tapu Müdürlüğü dijital arşivinde değerleme konu taşınmazların bulunduğu A, B, C, D ve F blok binalara ait 04.06.2015 onay tarihli mimari projeleri incelenmiştir. Projelere göre A, B, C ve D blok binalar 2 bodrum zemin 3 normal kat ve çatı katı ocak şekilde toplam 7 katlı olarak planlanmıştır. Binaların her birinde 2. Bodrum katta otopark, rezerv alanlar, ortak alanlar, 1. Bodrum katta bina girişi, sığınak ve 6 adet mesken, zemin 1. ve 2. Normal katların her birinde 8 er adet mesken, 3. Normal katta 13 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olacak şekilde toplam 43 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konu F blok bina projesine göre 2 bodrum zemin 6 normal kat ve çatı katı şeklinde planlanmıştır. Binanın 2. Bodrum katında otopark, rezerv alan, su deposu sığınak ve ortak alanlar, 1. Bodrum katta bina girişi, sığınak ve 7 adet mesken, 1., 2., 3., 4. Ve 5. Normal katların her birinde 8 er adet mesken ve 6. Normal katta 12 adet dubleks mesken ve çatı katında dubleks mesken eklenti alanları olacak şekilde toplam 67 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerleme konu A Blok 2 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre arka sağ orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 164 m2 alanlı olarak planlanmıştır.

Değerleme konu A Blok 27 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 2. Normal katında bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 4 oda, mutfak, 2 banyo, wc ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 186 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu A Blok 35 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 3. Normal katta ve çatı katında bina girişine göre arka sağ orta cephede konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta salon, mutfak, wc ve balkon hacimleri şeklinde 135 m2, çatı katında 5 oda, 2 banyo ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 145 m2 toplam 280 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu B Blok 33 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 3. Normal katta ve çatı katında bina girişine göre sağ arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta salon, mutfak, wc ve balkon hacimleri şeklinde 113 m2, çatı katında 4 oda, soyunma odası, 2 banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 132 m2 toplam 245 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu B Blok 37 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 3. Normal katta ve çatı katında bina girişine göre sol arka ve yan cephede konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta salon, mutfak, wc ve balkon hacimleri şeklinde 113 m2, çatı katında 4 oda, soyunma odası, 2 banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 132 m2 toplam 245 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu C Blok 6 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Bodrum katında bina girişine göre sağ ön orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 120 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu D Blok 10 bağımsız bölüm nolu mesken binanın Zemin katında bina girişine göre sol arka orta cephede konumludur. Taşınmaz salon, 2 oda, mutfak, banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 165 m2 olarak planlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerleme konu D Blok 13 bağımsız bölüm nolu mesken binanın Zemin katında bina girişine göre sol ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 163 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu D Blok 15 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 1. Normal katında bina girişine göre ön ve sağ yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 3 oda, mutfak, 2 banyo, wc ve balkon hacimleri şeklinde brüt 163 m2 olarak planlanmıştır.

Değerleme konu F Blok 31 bağımsız bölüm nolu mesken binanın 2. Normal katında bina girişine göre sağ ön ve yan cephede konumludur. Taşınmaz salon, 3 oda, soyunma odası, mutfak, 2 banyo ve balkon hacimleri şeklinde brüt 144 m2 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 piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

Bu değerleme 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 değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerleme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme 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 değerleme 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, değerleme 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 değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme 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 değerleme 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 kolay olması.
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması
- Yapıların kaliteli olması
- 24 saat güvenlik olması
- Binada asansörler olması

4-7–2 Olumsuz Faktörler

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması
- D blok 13 ve 15 bağımsız bölüm nolu meskenlerde aykırı imalatların bulunması

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerleme 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 taşınmazlar ile aynı site içerisinde 1. normal katında konumlu 3+1 180 m2 beyan edilen 165 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.050.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. ESAR GAYRİMENKUL 0 (222) 502 92 92

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 2. normal katında konumlu 3+1 180 m2 beyan edilen 165 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.050.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. DEĞER İNŞAAT 0 (222) 320 75 38

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde son kat çatı dubleksi 3+1 145 m2 beyan edilen 135 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 775.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Sahibinden 0 (532) 285 31 65

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 2. normal katında konumlu 4+1 209 m2 beyan edilen 186 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. TAM NOKTA EMLAK 0 (222) 333 01 11

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde son kat çatı dubleksi 4+1 300 m2 beyan edilen 260 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.520.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Martı Emlak 0 (222) 340 40 11

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde zemin katında konumlu 2+1 137 m2 beyan edilen 110 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 690.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. TURYAP 0 (222) 224 28 28

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 1. normal katında konumlu 2+1 140 m2 beyan edilen 125 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Mustafa Yılmaz Gayrimenkul 0 (222) 224 00 69

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı site içerisinde 1. bodrum katında konumlu 2+1 189 m2 beyan edilen 164 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.135.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. TAM NOKTA EMLAK 0 (222) 333 01 11

<u>Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:</u>

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 fiyatlarının 5.000-6.000 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	1.050.000	1.050.000	775.000	1.250.000	1.520.000	690.000	750.000	1.135.000
Alanı (m2)	186,00	165	165	135	186	260	110	125	164
m2 Birim Değeri		6.364	6.364	5.741	6.720	5.846	6.273	6.000	6.921
Satışa Arz Tarihi		Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	0	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Toplam Düzeltme		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	5.293	5.409	5.409	4.880	5.712	4.969	5.332	5.100	5.537

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 değerinin 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 taşınmazların kat irtifaklı olması ve her biri ayrı bir bağımsız bölüm olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, 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 değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEGİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülatif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, GYF portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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 değerleme metotları 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 07.09.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ					
		ALAN (m²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA
A BLOK 2 BB		164	5000	820.000 ₺	820.000 ₺
A BLOK 27 BB		186	5500	1.023.000 ₺	1.025.000 ₺
A BLOK 35 BB (DUBLEKS)	3. KAT	135	5500	742.500 ₺	1.440.000 ₺
	ÇATI KAT	145	4800	696.000 ₺	
B BLOK 33 BB	3. KAT	113	5500	621.500 ₺	1.280.000 ₺
	ÇATI KAT	132	5000	660.000 ₺	
B BLOK 37 BB	3. KAT	113	5500	621.500 ₺	1.280.000 ₺
	ÇATI KAT	132	5000	660.000 ₺	
C BLOK 6 BB		120	5000	600.000 ₺	600.000 ₺
D BLOK 10 BB		165	5500	907.500 ₺	910.000 ₺
D BLOK 13 BB		163	5500	896.500 ₺	895.000 ₺
D BLOK 15 BB		163	5500	896.500 ₺	895.000 ₺
F BLOK 31 BB		144	5500	792.000 ₺	790.000 ₺
Toplam yapı alanı		1711		**TOPLAM**	**9.935.000 ₺**

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Değer:

KDV Hariç Değer : 9.935.000 TL (DokuzMilyonDokuzYüzOtuzBeşBinTürkLirası)

KDV Değeri : 1.788.300 TL (BirMilyonYediYüzSeksenSekizBinÜçYüzTürkLirası)

KDV Dahil Değer : 11.723.300 TL (OnBirMilyonYediYüzYirmiÜçBinÜçYüzTürkLirası)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 8.3040 TL; KDV Oranı %18 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 değerleme raporu bulunmamaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerleme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor		-
2. Rapor		

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

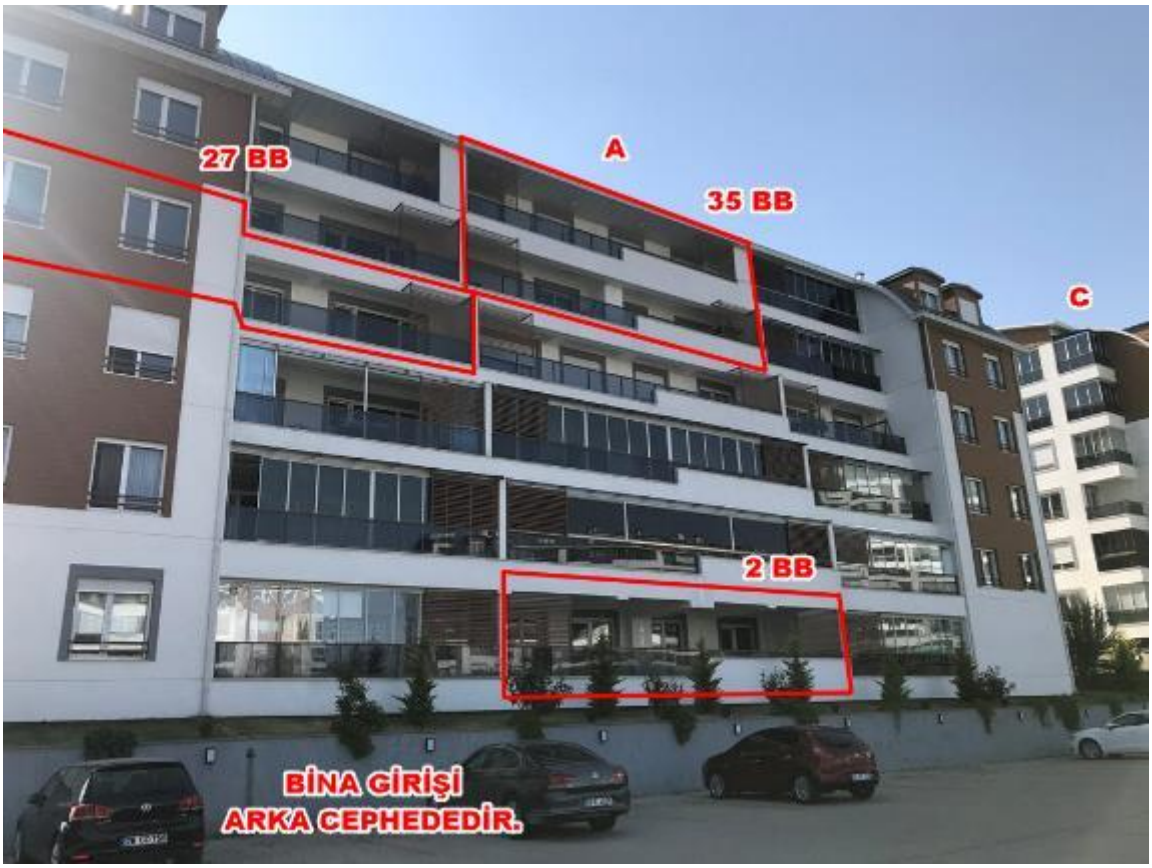
Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Barış Can KÜÇÜK	Deniz ARSLAN	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:407368	SPK Lisans No:400203	

EKLER

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

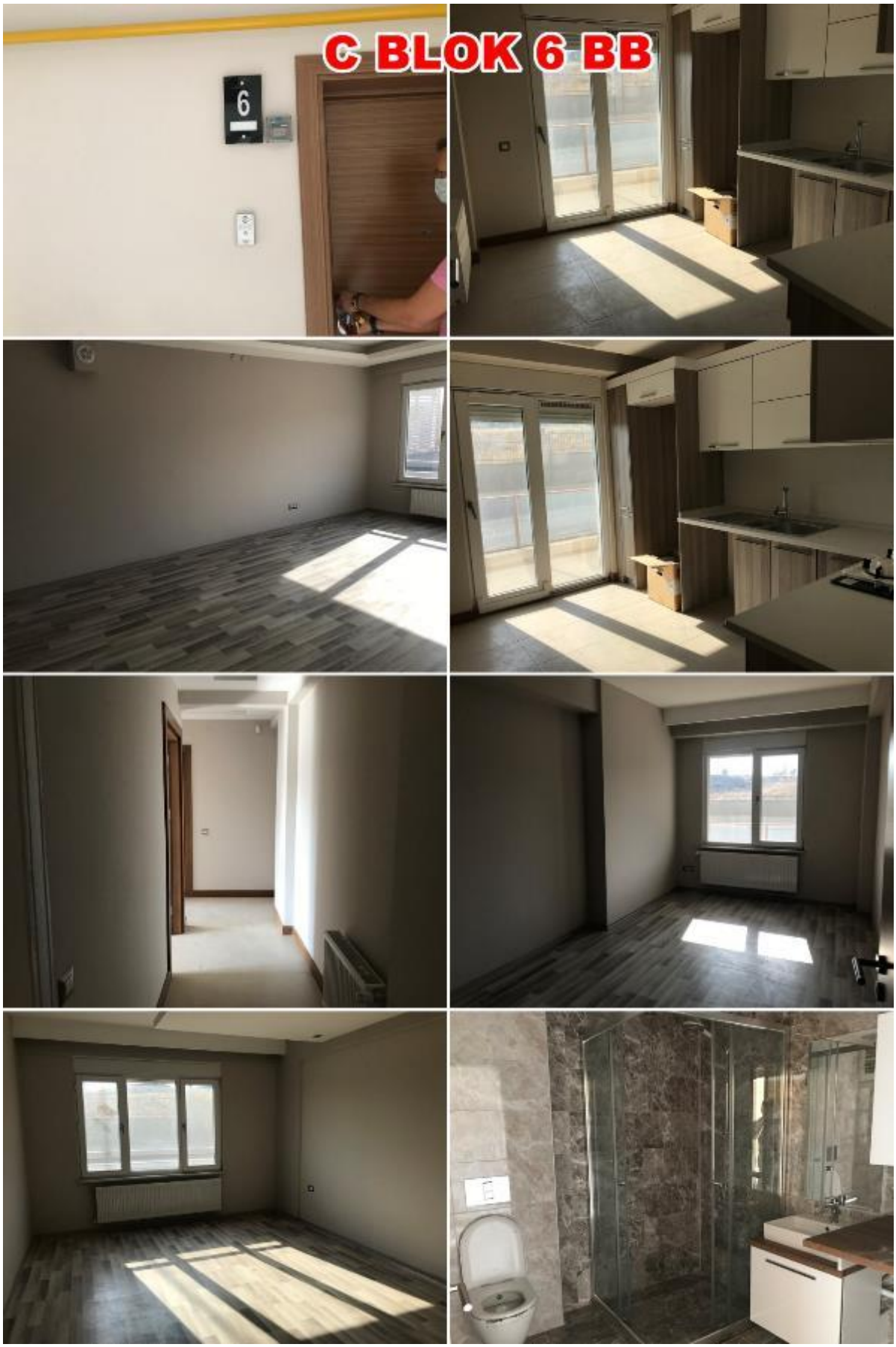
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

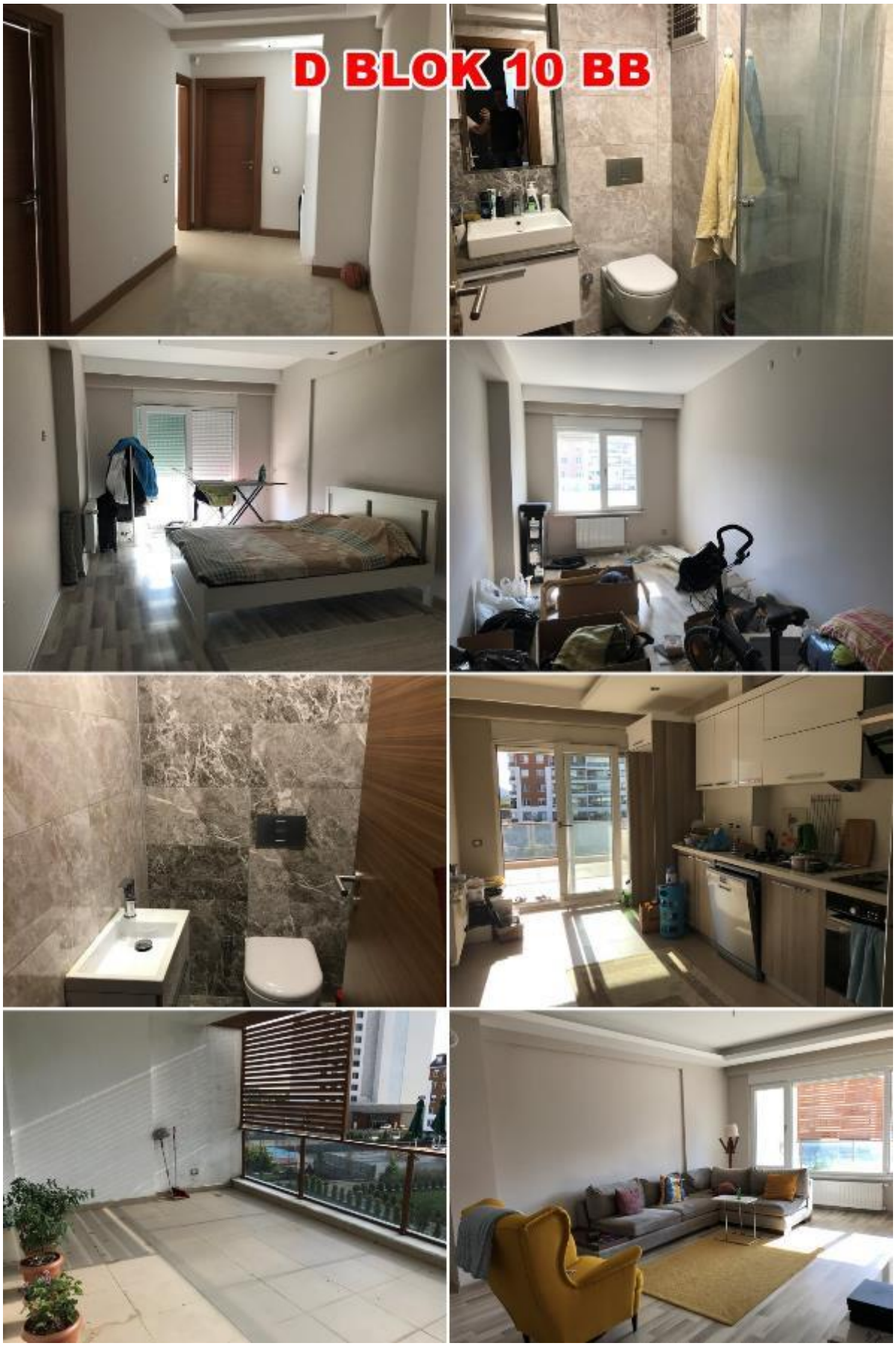
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

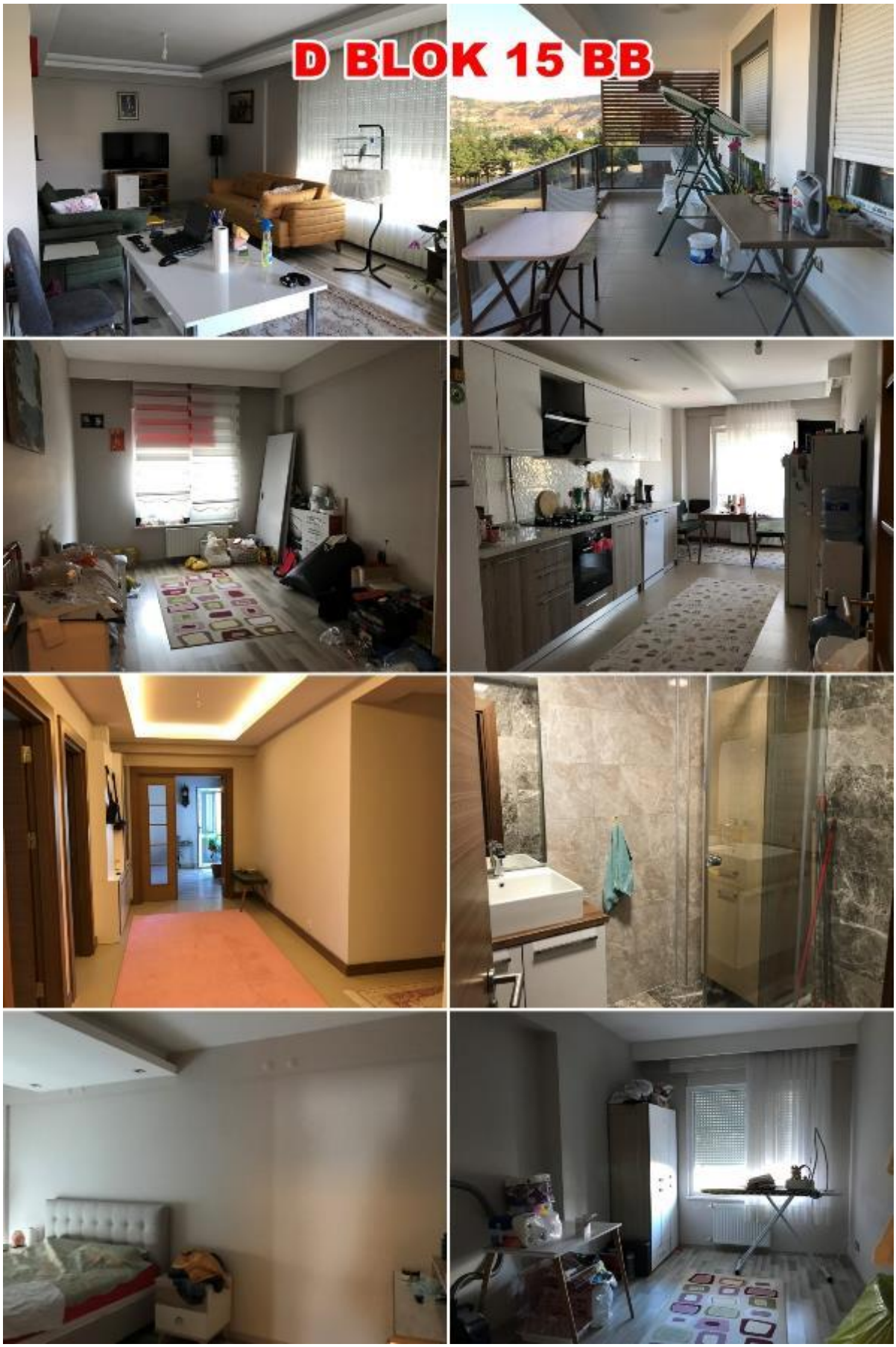


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

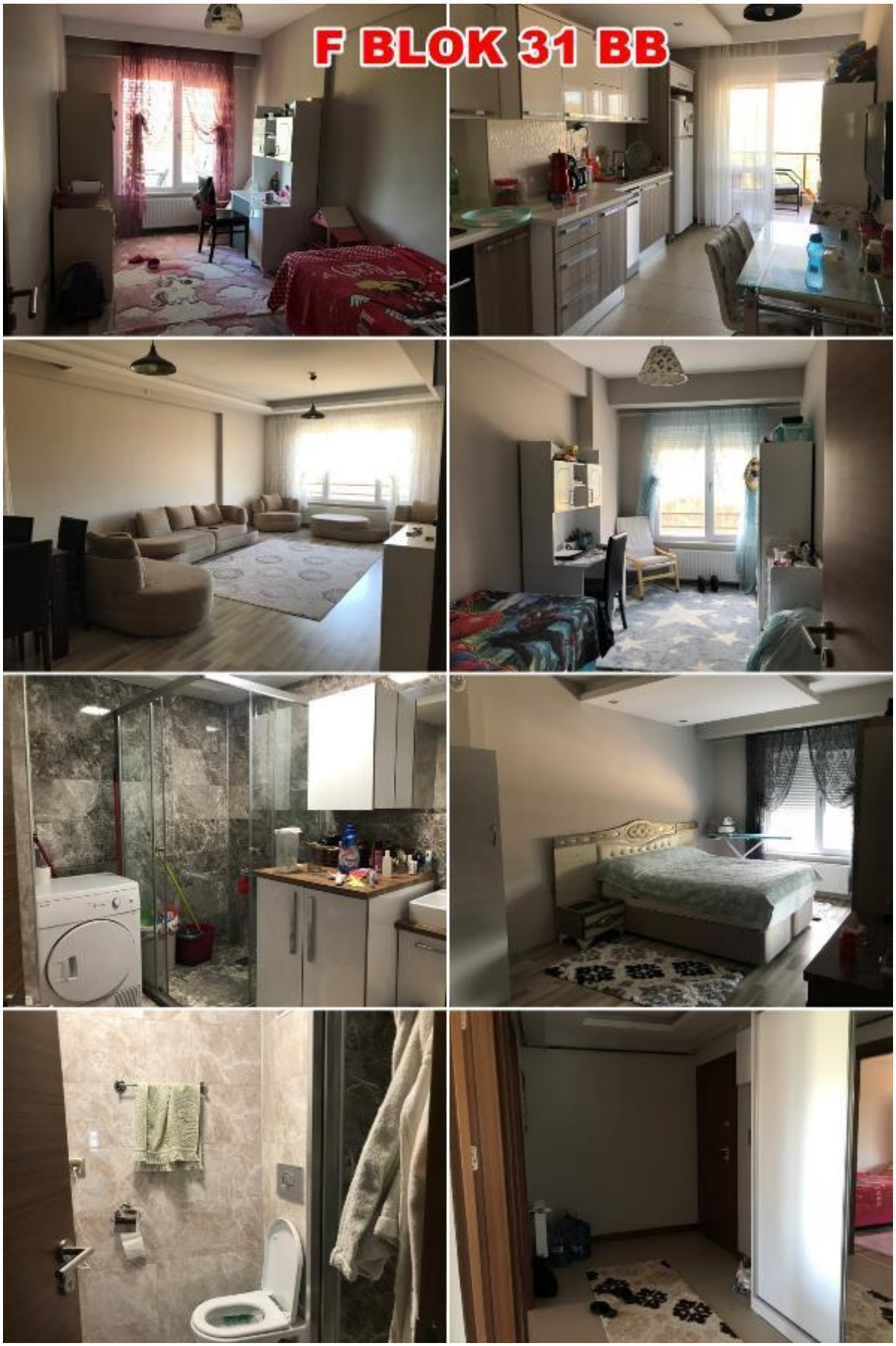


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

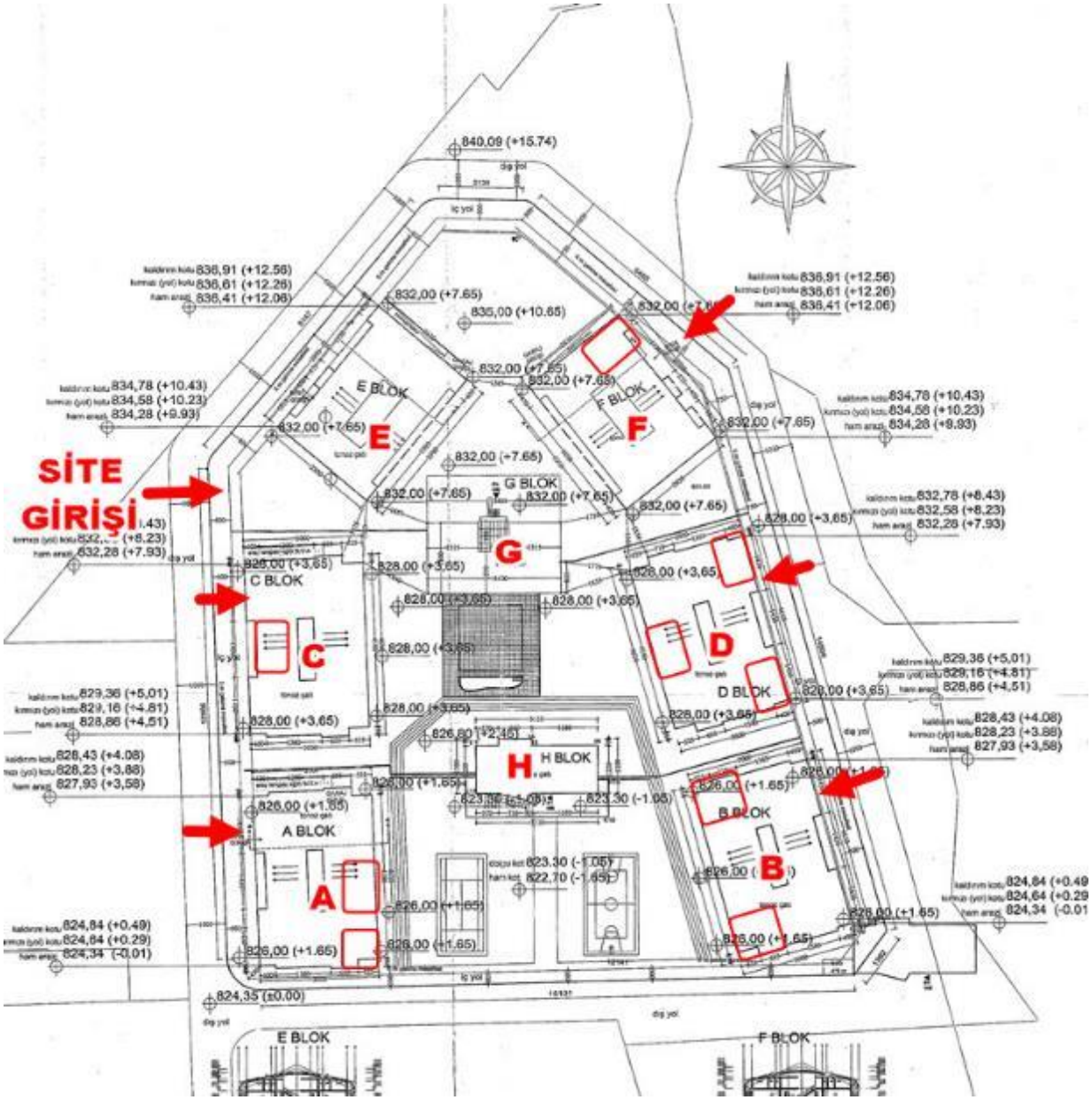


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



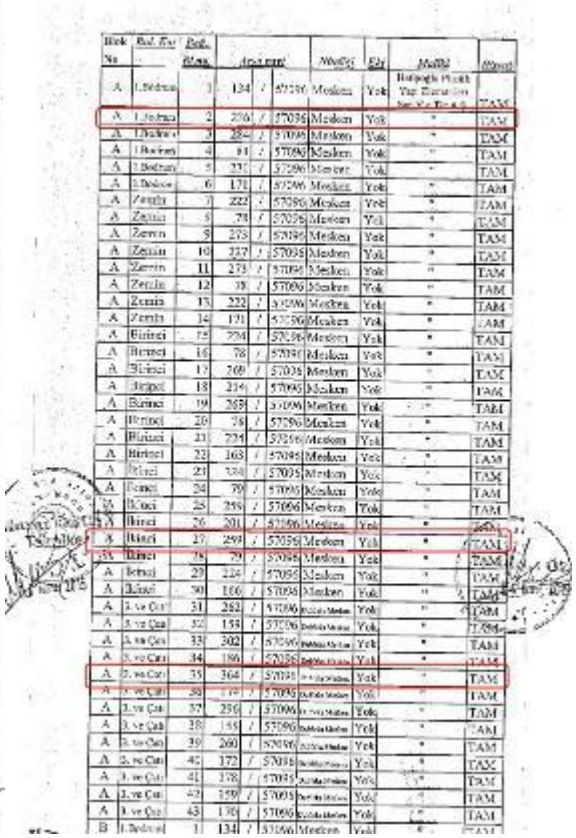
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

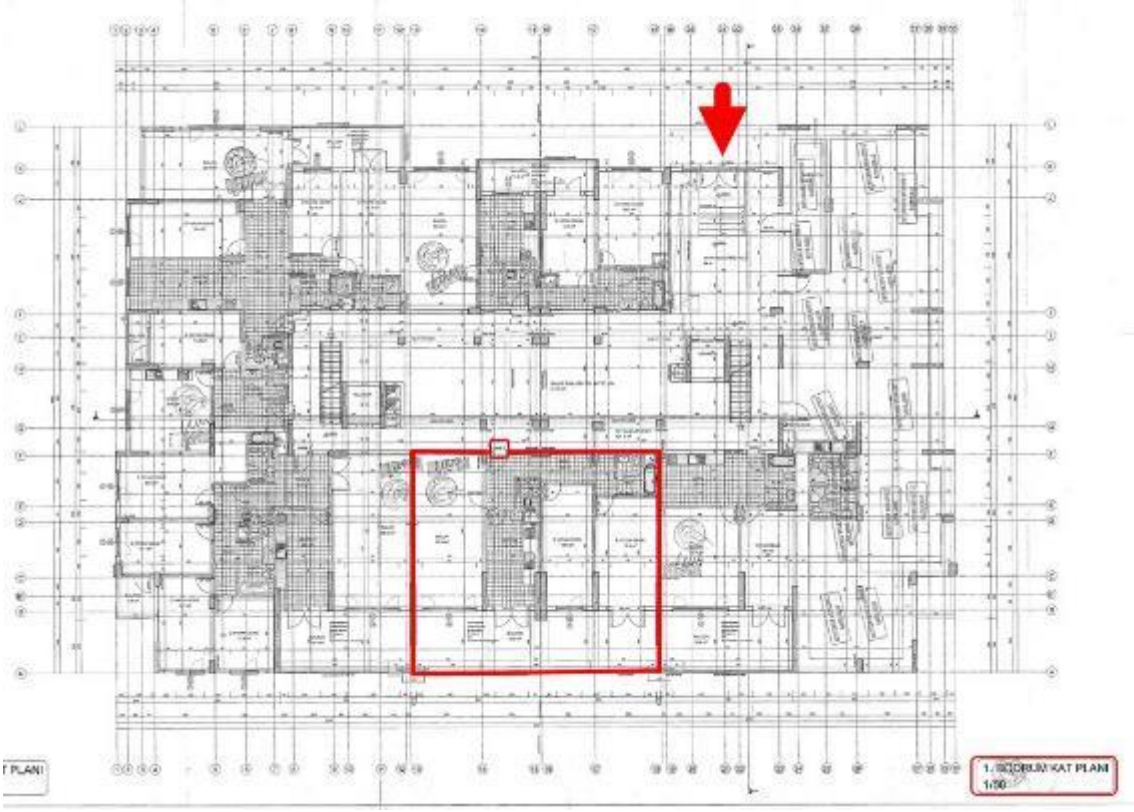
PROJE



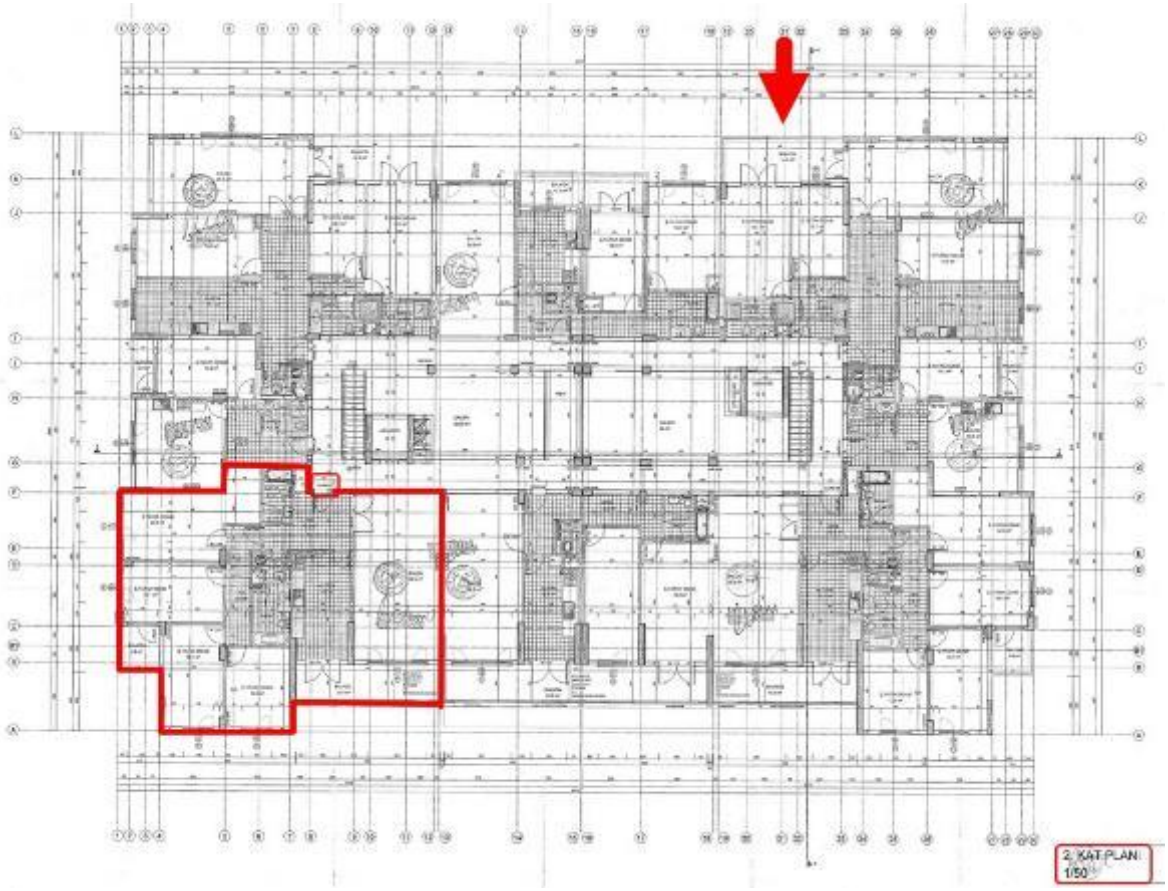
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

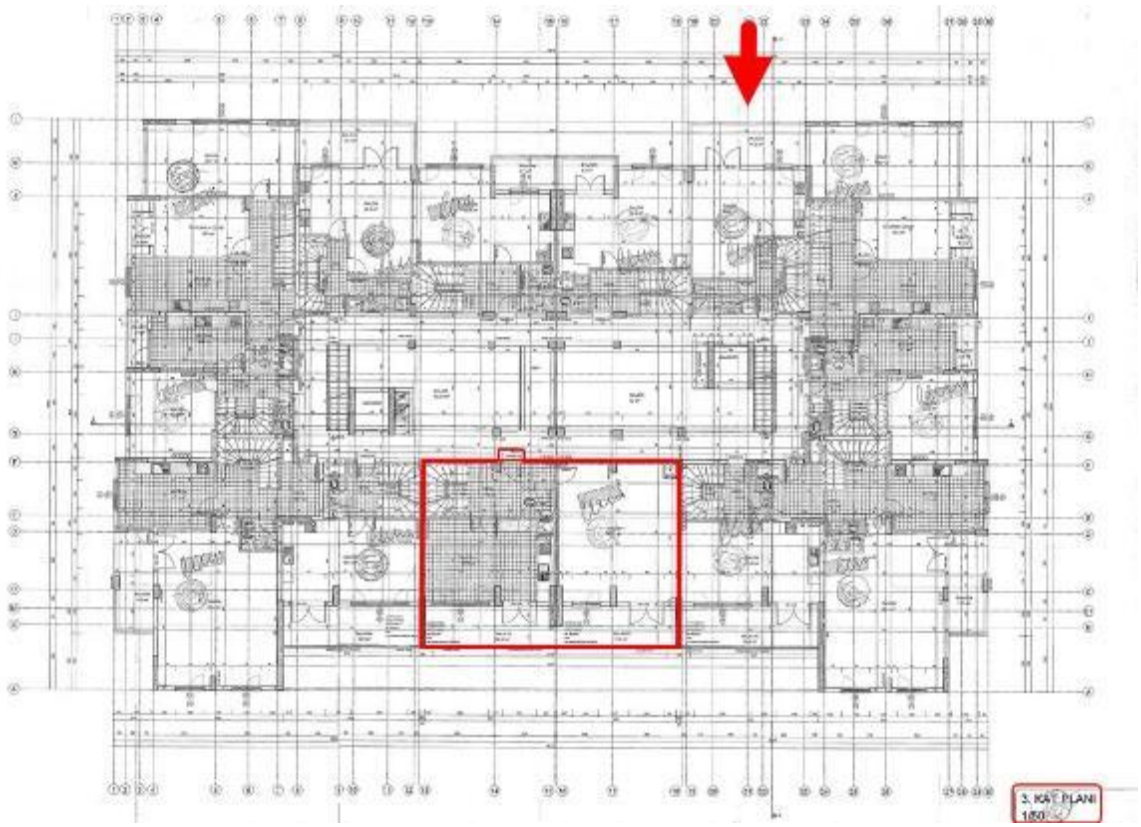
A BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ



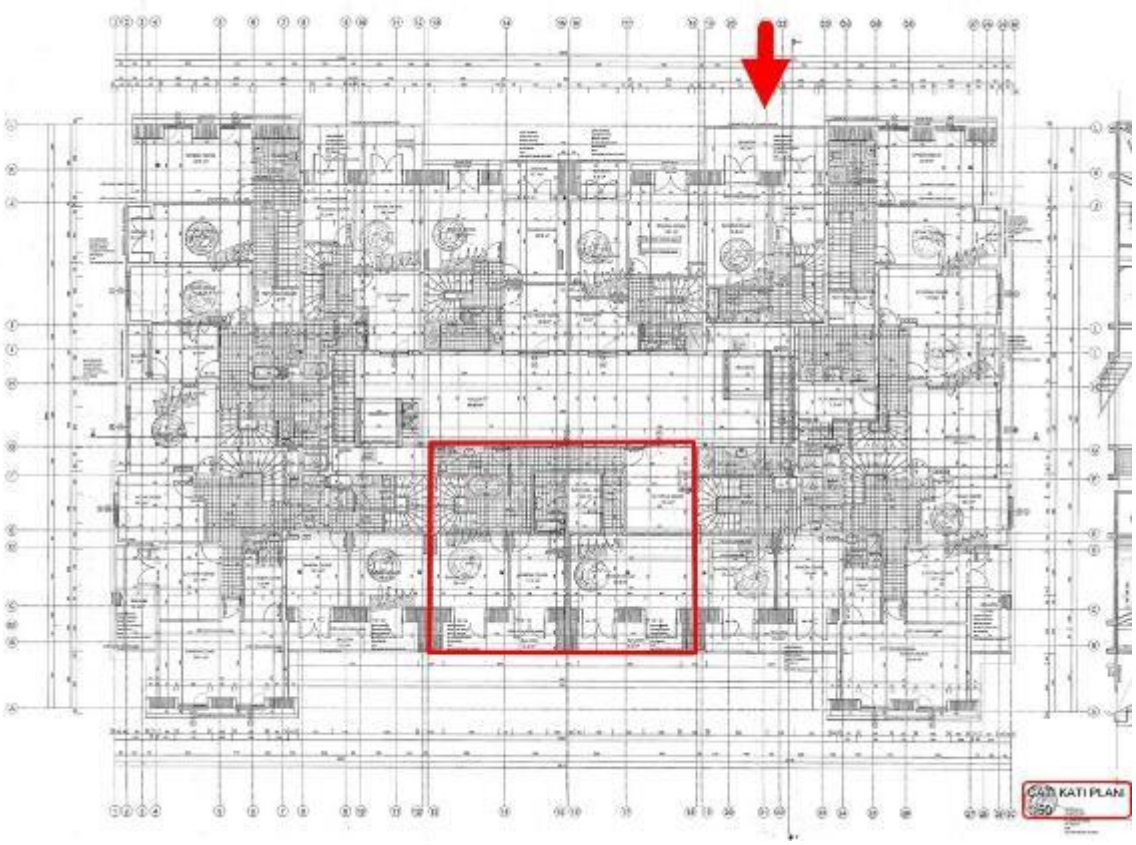


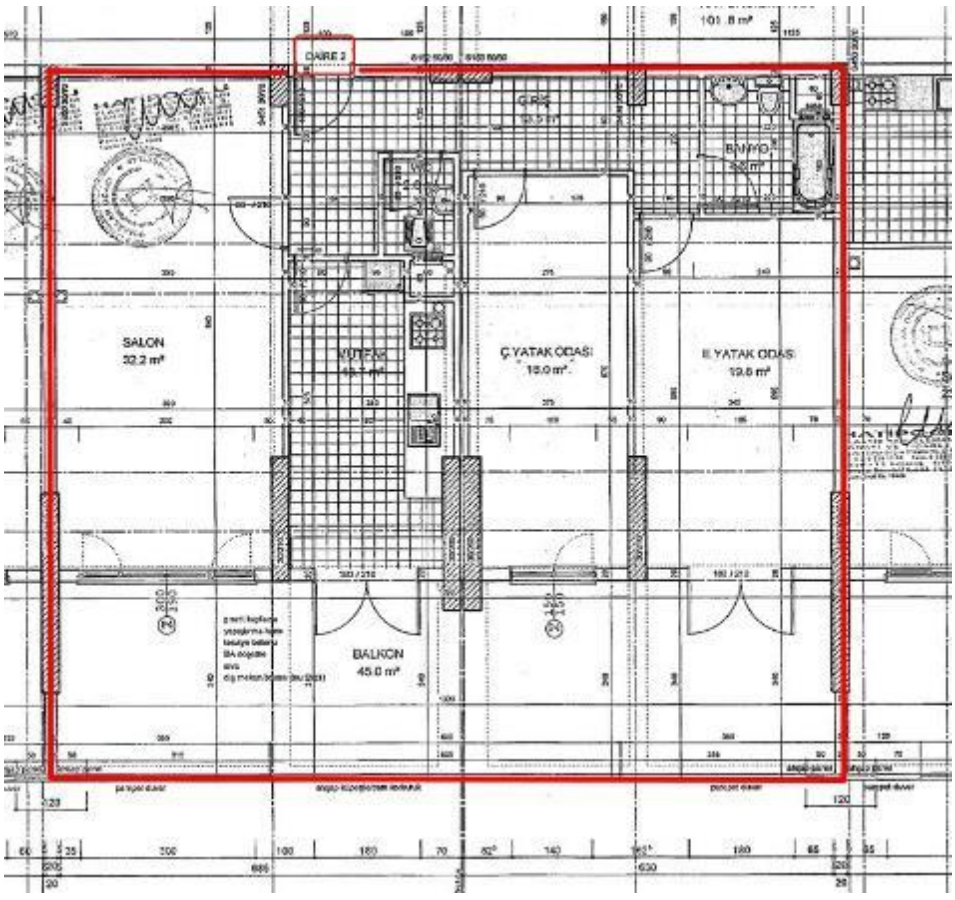
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

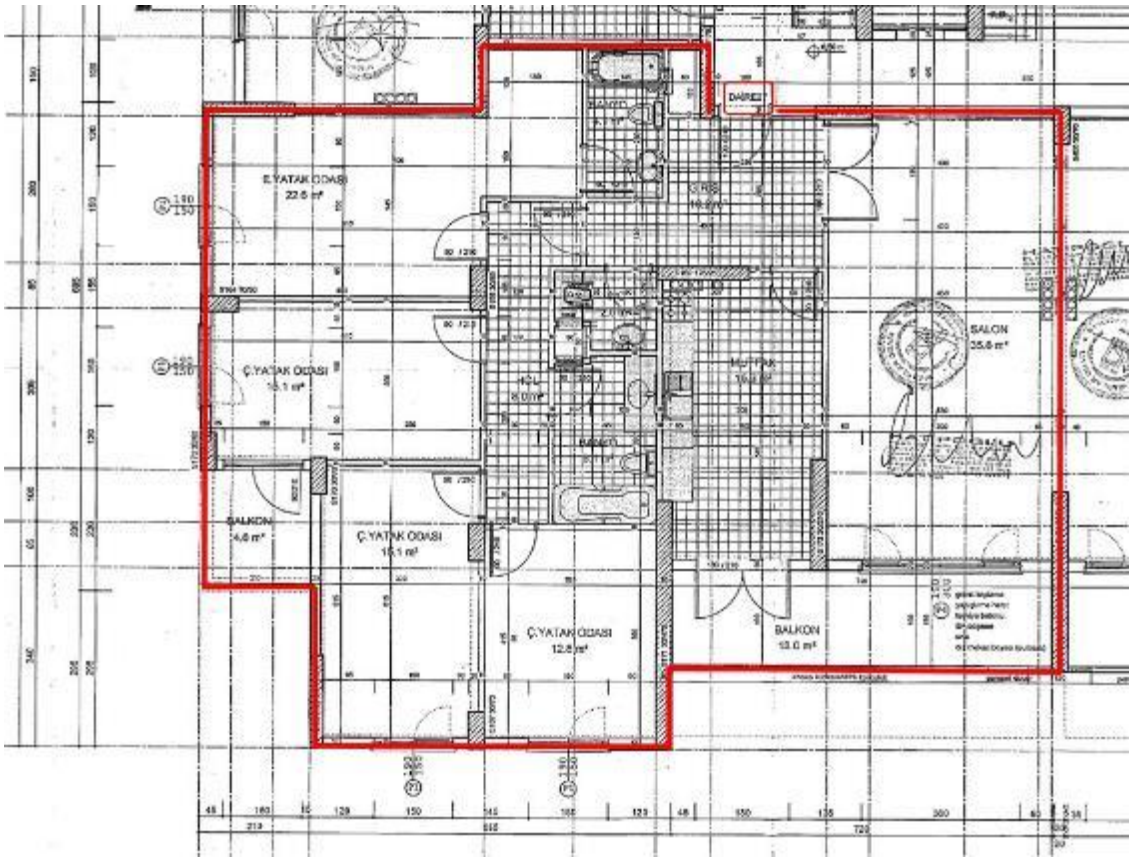


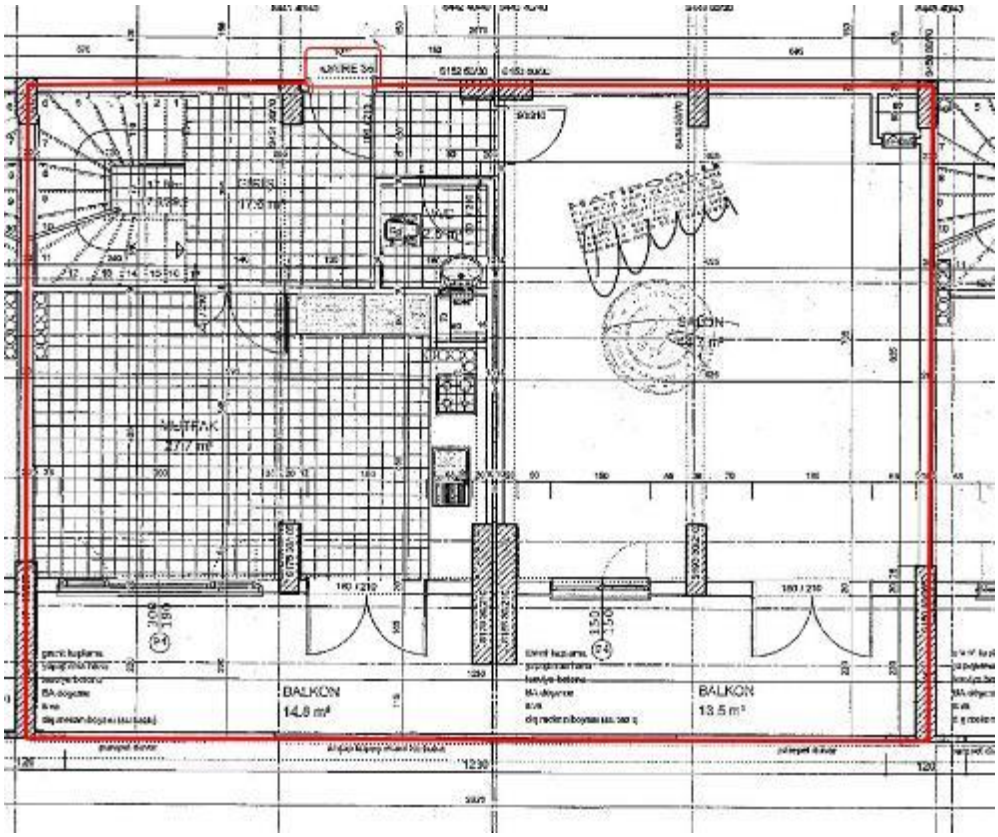


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

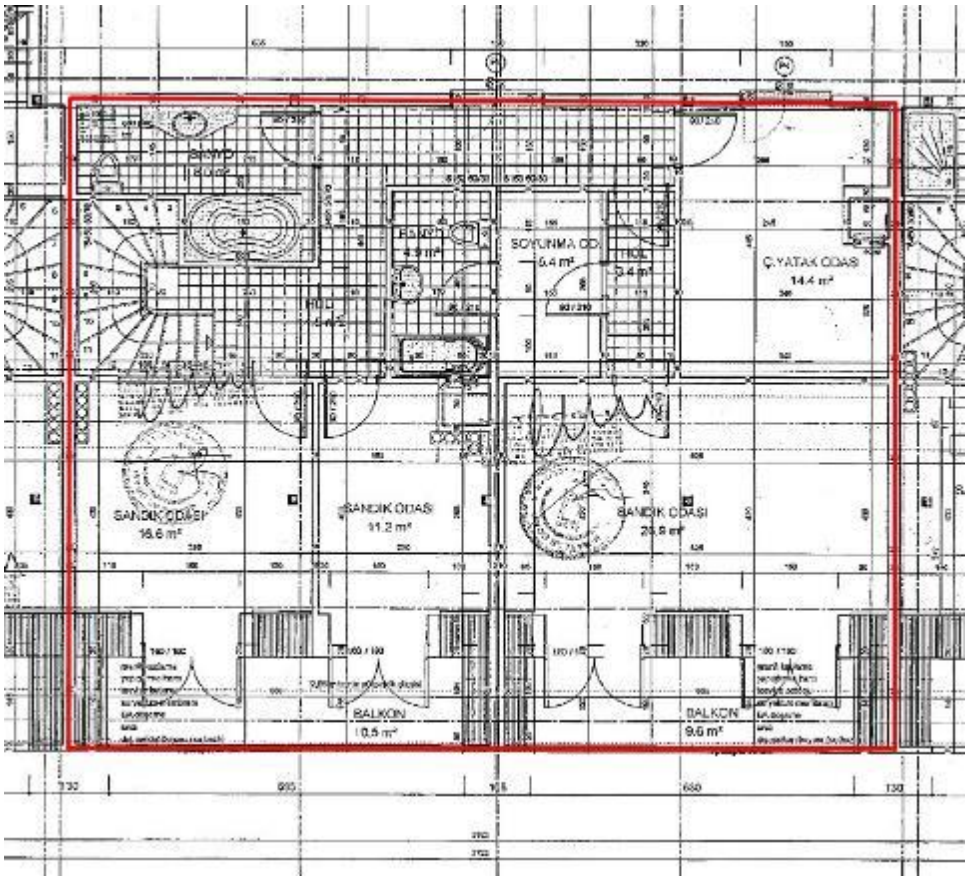


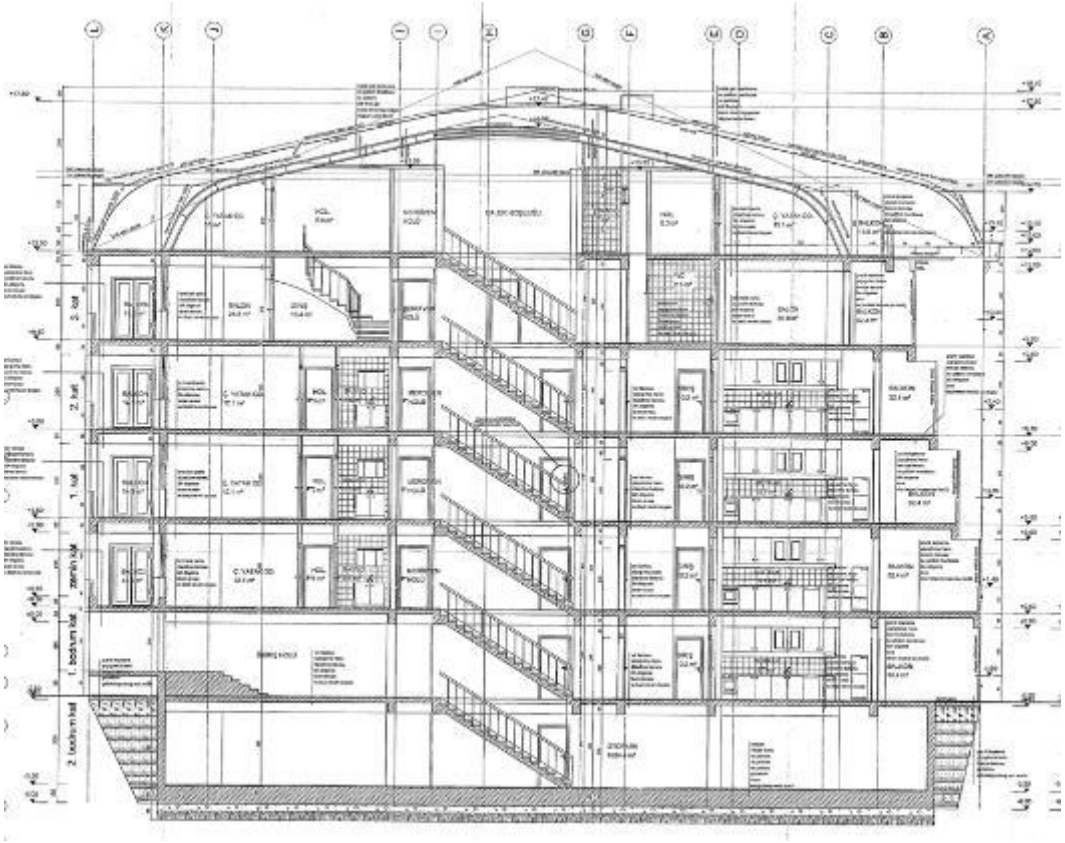



DAİRE 1
E.YATAK ODASI
22.6 m²
ÇOCUK
10.8 m²
ÇOCUK
10.8 m²
SALON
35.8 m²
Ç.YATAK ODASI
10.1 m²
BANYO
4.8 m²
BANYO
4.8 m²
MUTFAK
16.6 m²
BALKON
4.6 m²
Ç.YATAK ODASI
10.1 m²
Ç.YATAK ODASI
12.8 m²
BALKON
13.0 m²

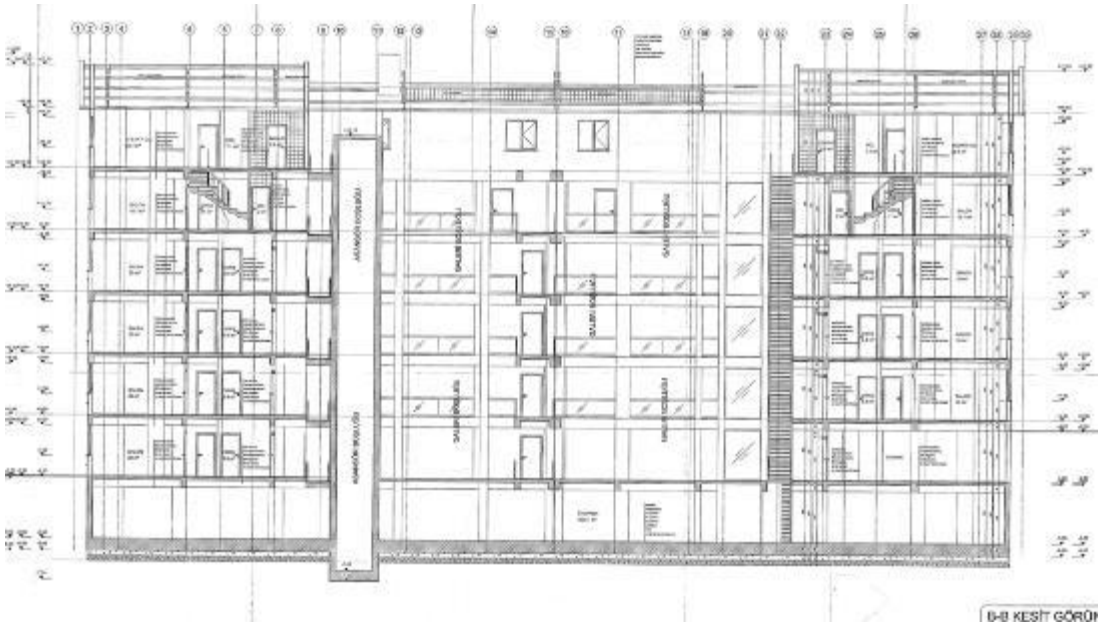

AZİRE 3m
WC
2.8 m²
SALON
MUTFAK
27.7 m²
BALKON
14.8 m²
BALKON
13.5 m²

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi	: Apartman
İnşaat Yılı	:
Kapalı Kullanma Alanı	: 1.705,00
Ada, Parseli	: 3643 Ada/1 Parsel
Adresi	: Orhangazi Mah. Bilecik Yolu Meydanı No:50M/7A ODUNPAZARI/ESKİ

Bina Sahibinin

Adı Soyadı	: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN. VE TİC. A.Ş.
Adresi	: Organize Sanayi Bölgesi 17.Cadde No:03 ESKİŞEHİR

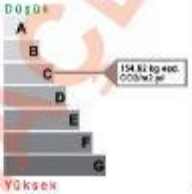
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiyse)

Adı Soyadı	: İMMİGİRİST GAYRİMENKUL VE ALİ YAPI GELİŞTİRME YATIRIM A.Ş.
Adresi	: Koruyolu Mah. Kartal 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
TOPLAM	Sistemler	412.536,12	552.705,58	344,93	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	282.777,47	282.777,47	236,19	A B C D E F G
SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	26.747,95	26.747,95	22,36	A B C D E F G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	97.834,64	230.889,74	81,80	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	5.231,10	12.145,41	4,37	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

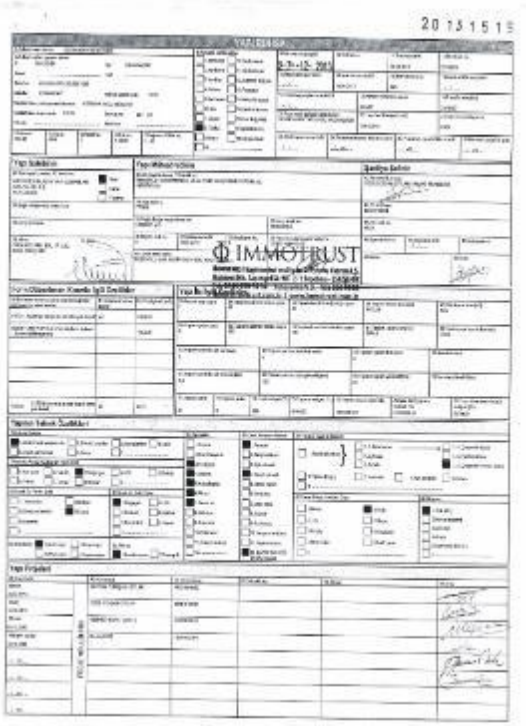
Numarası	: 534089A88D71A
Veriliş Tarihi	: 7.9.2016
Son Geçerlilik Tarihi	: 8.9.2026

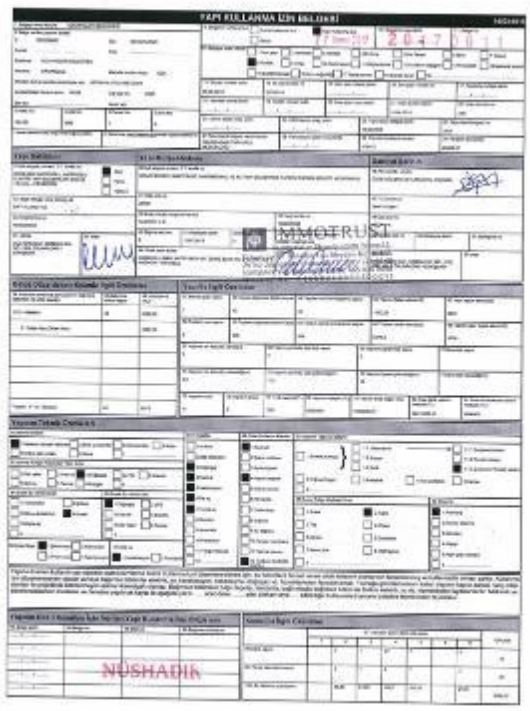
Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı	: ALİ POTAŞ
Firması	: MAP Mimarlık
Oda Sicil No:u	: MİMAR 34 0934

BİLGİ AMAÇLIDIR

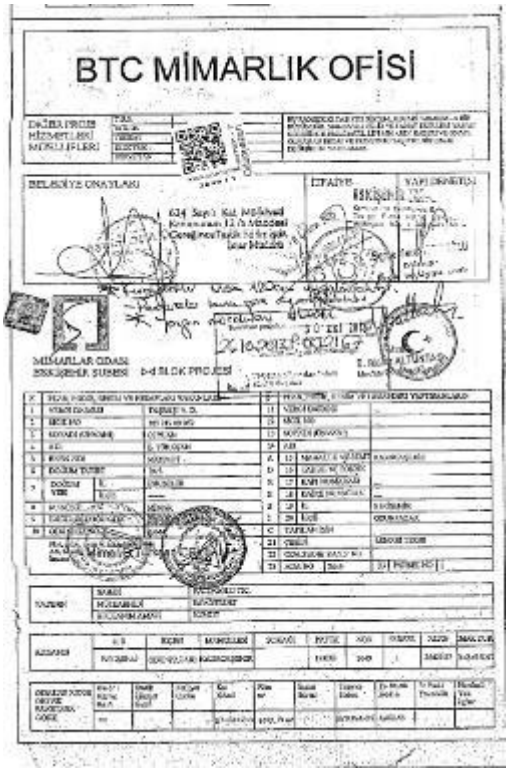
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

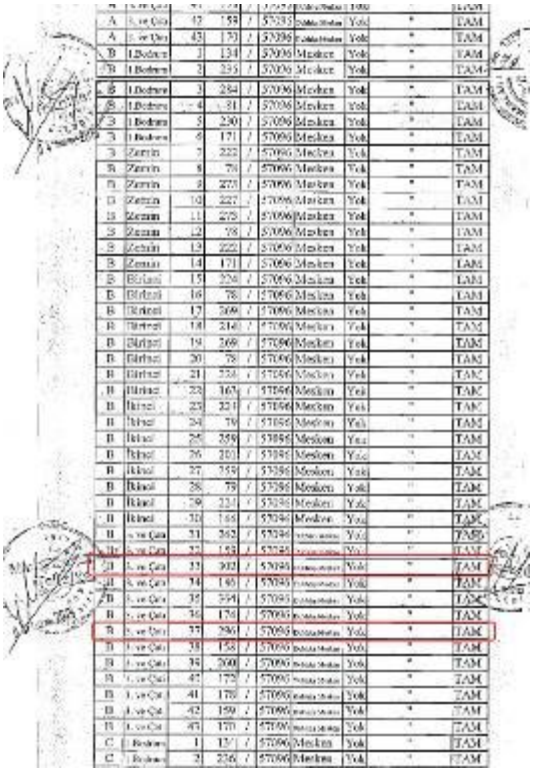


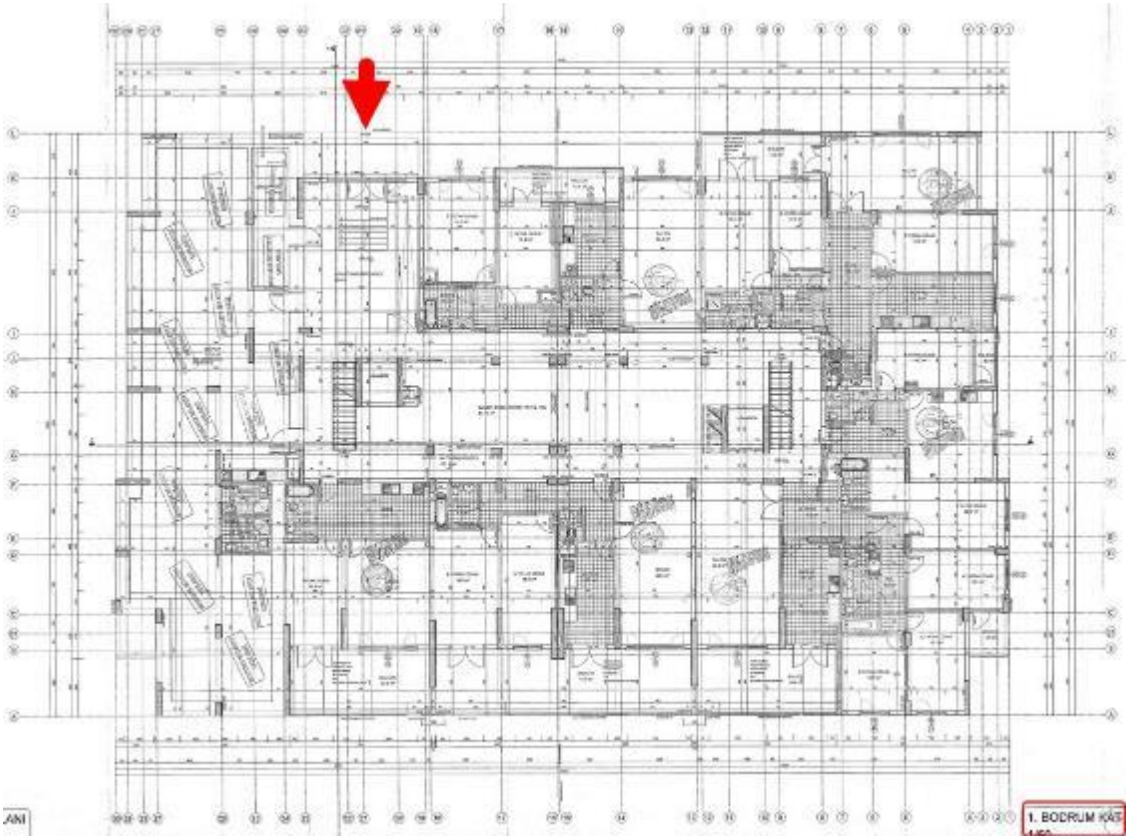


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

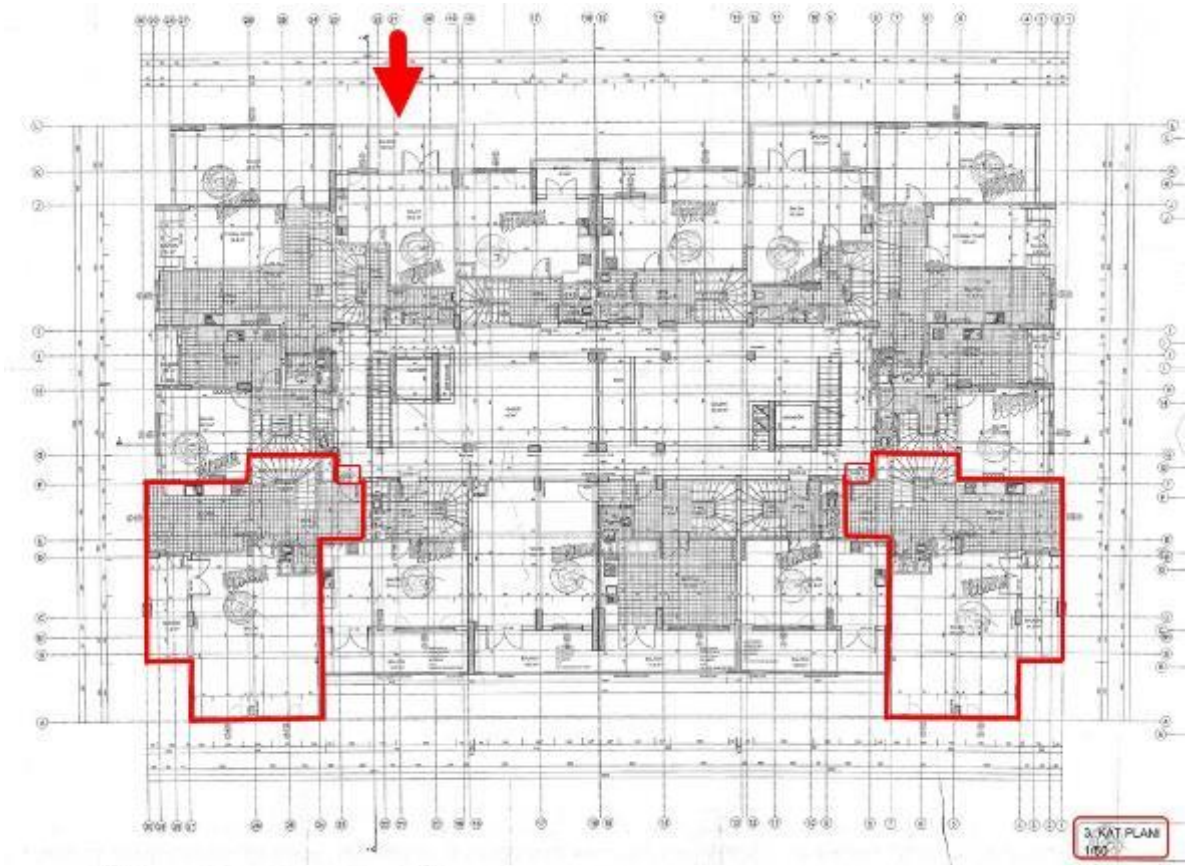
B BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ

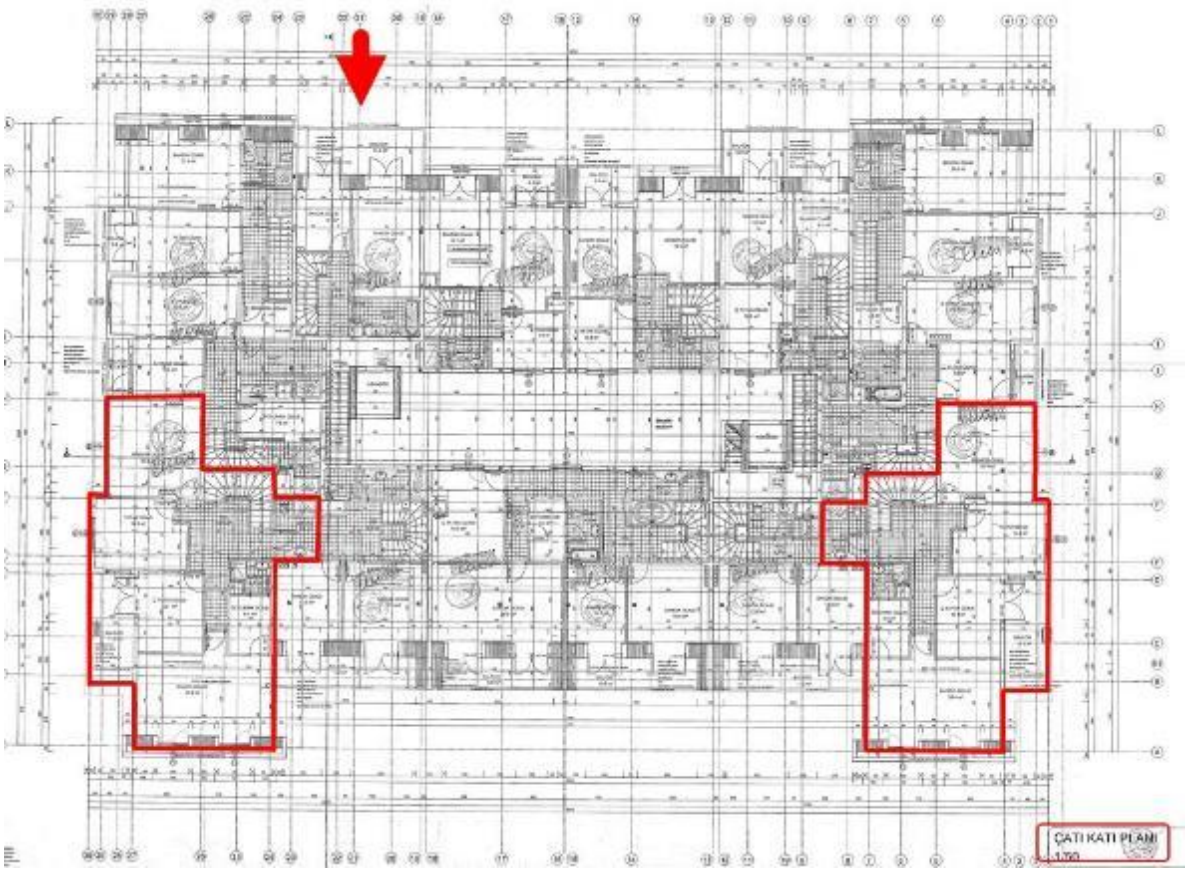




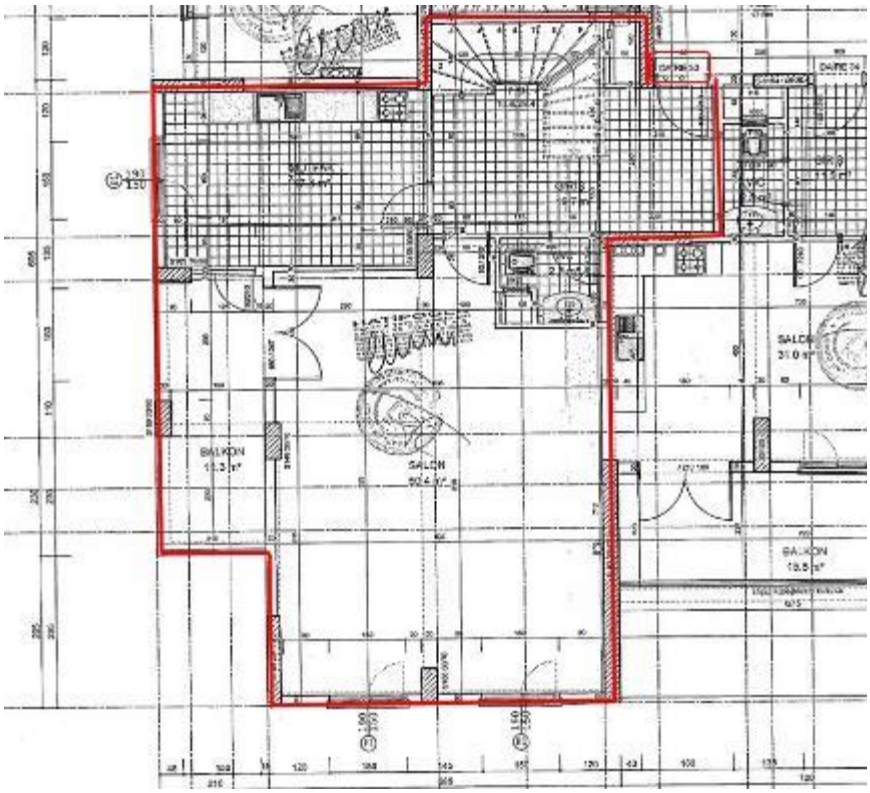


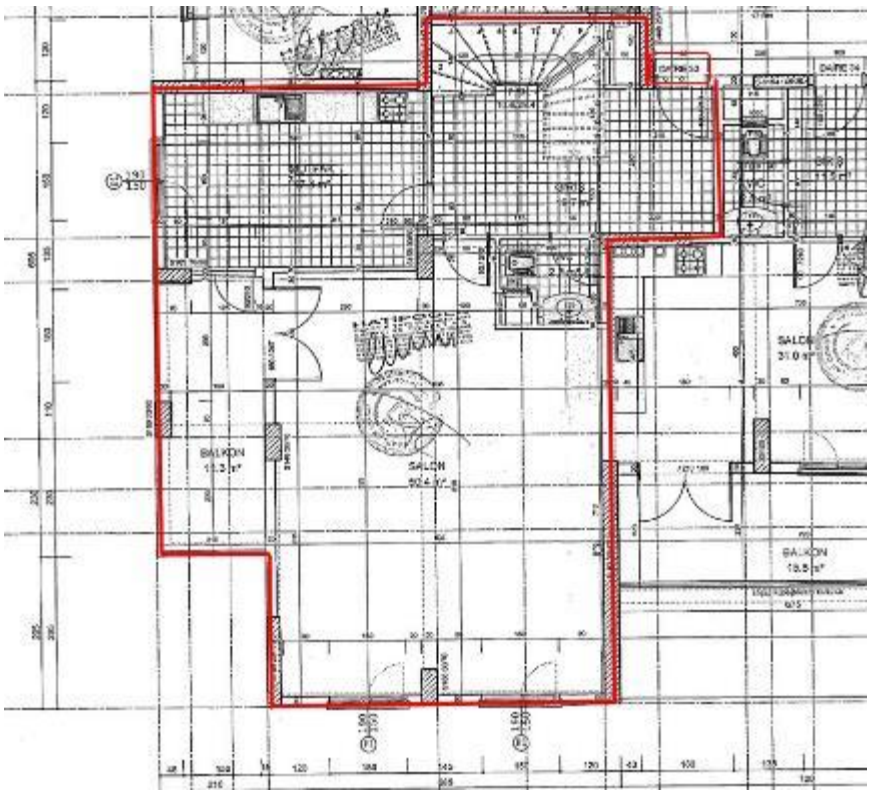
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



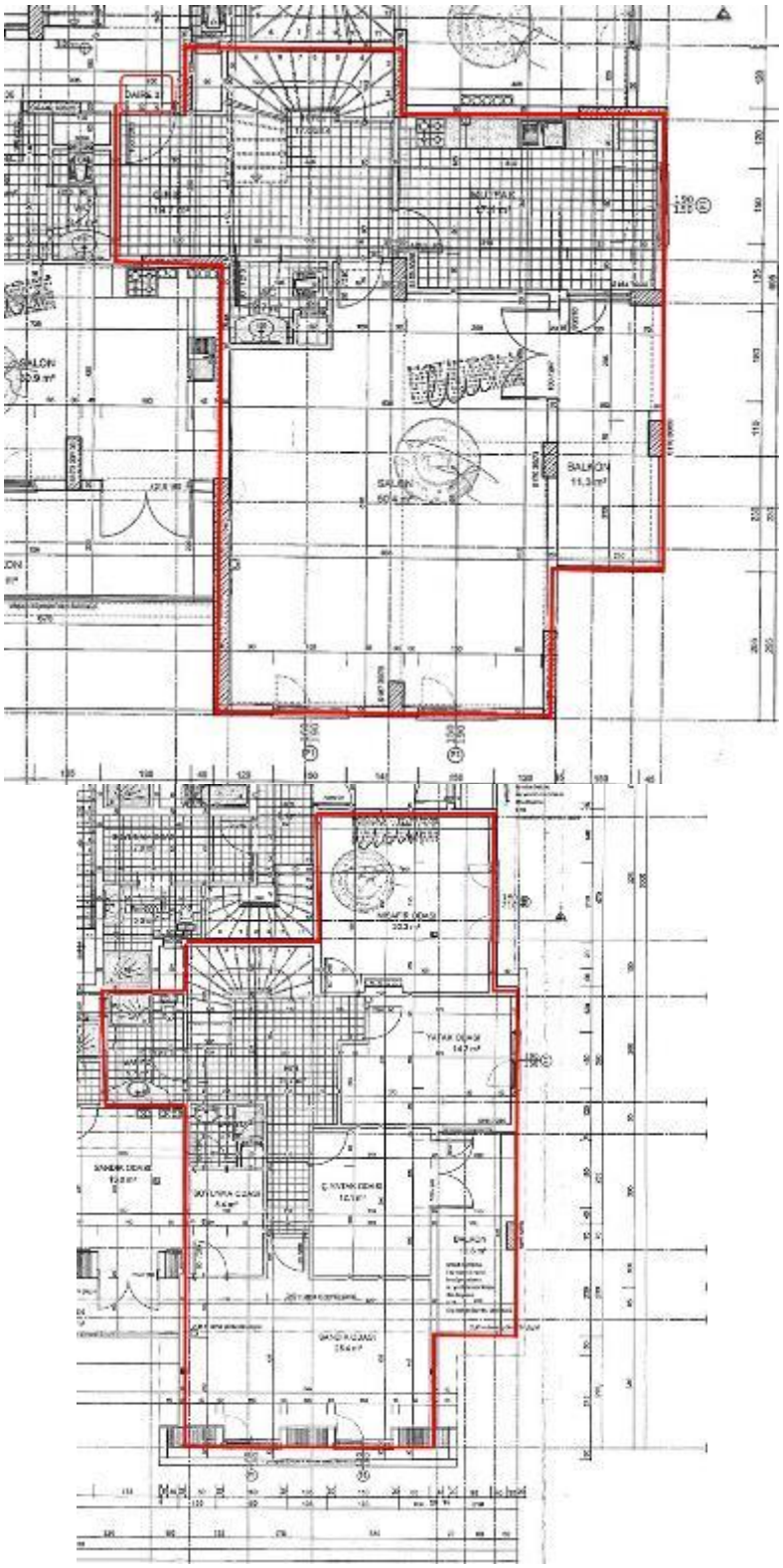


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

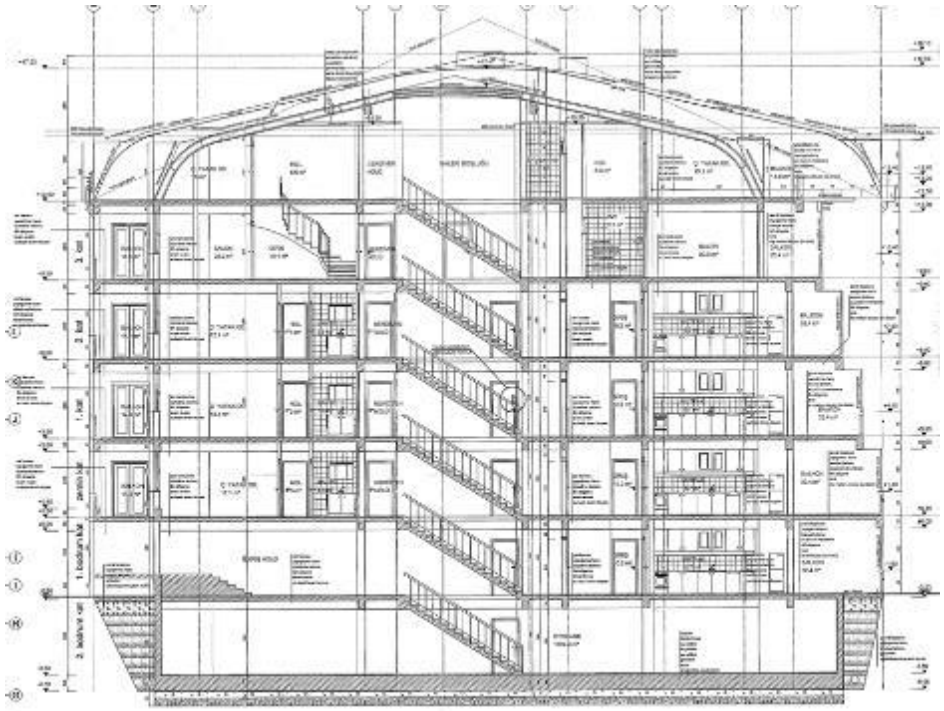


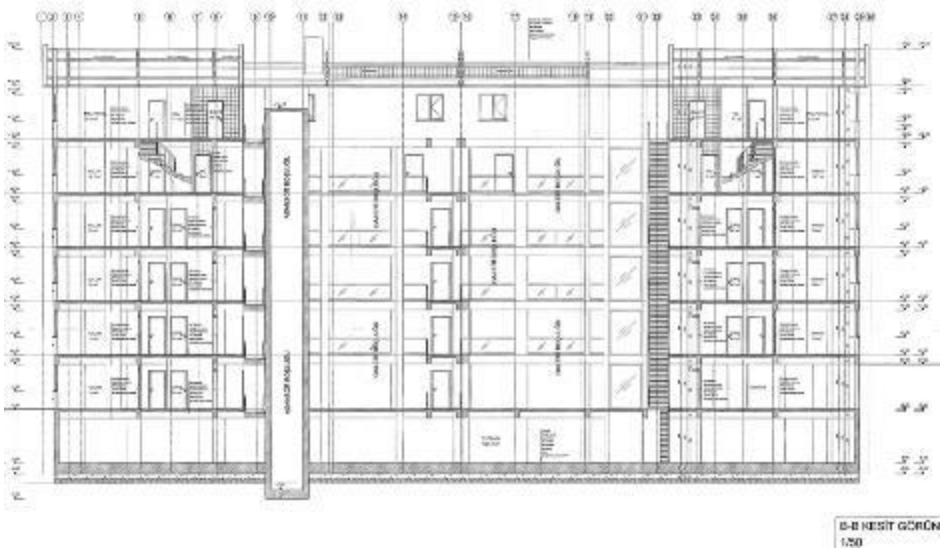


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

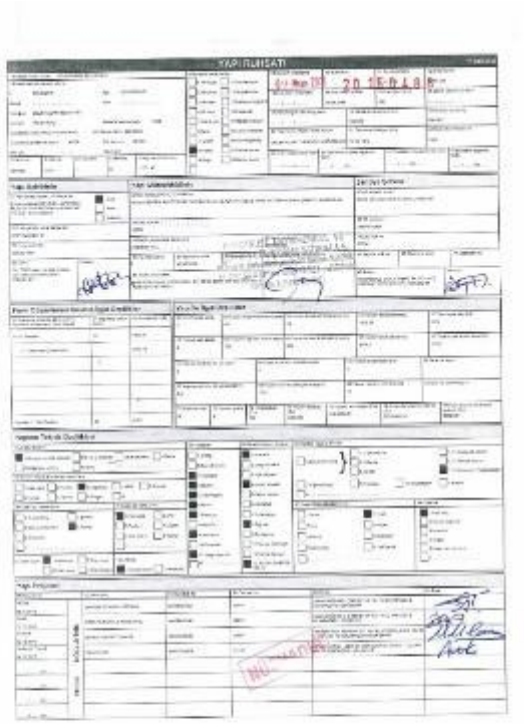


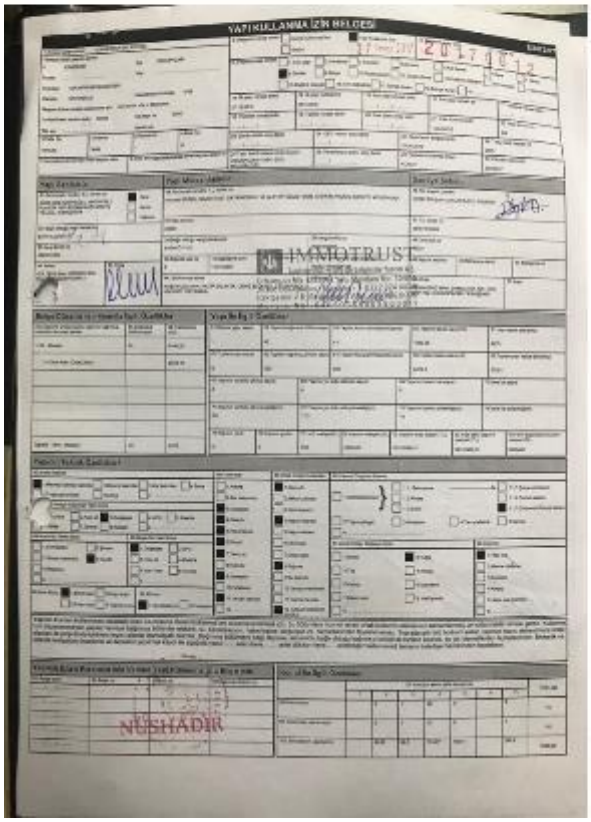
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

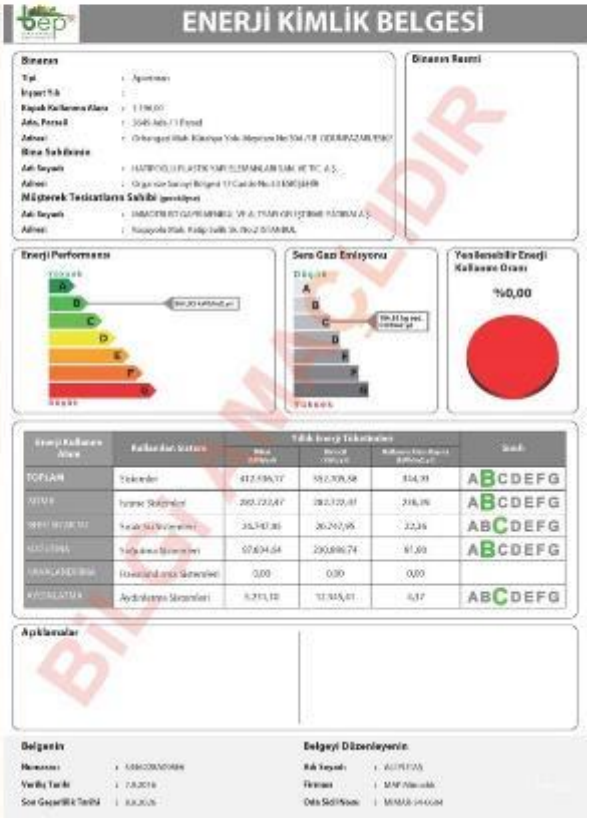




*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

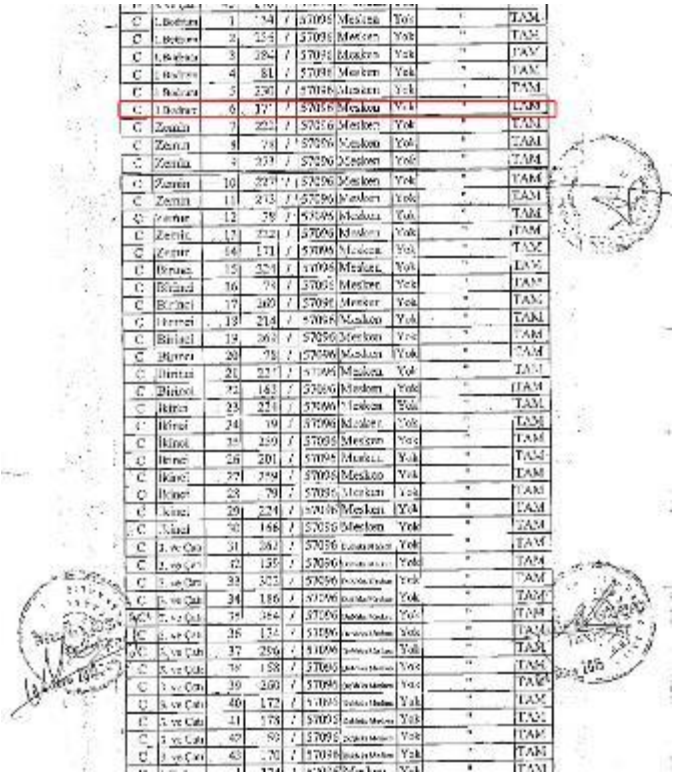


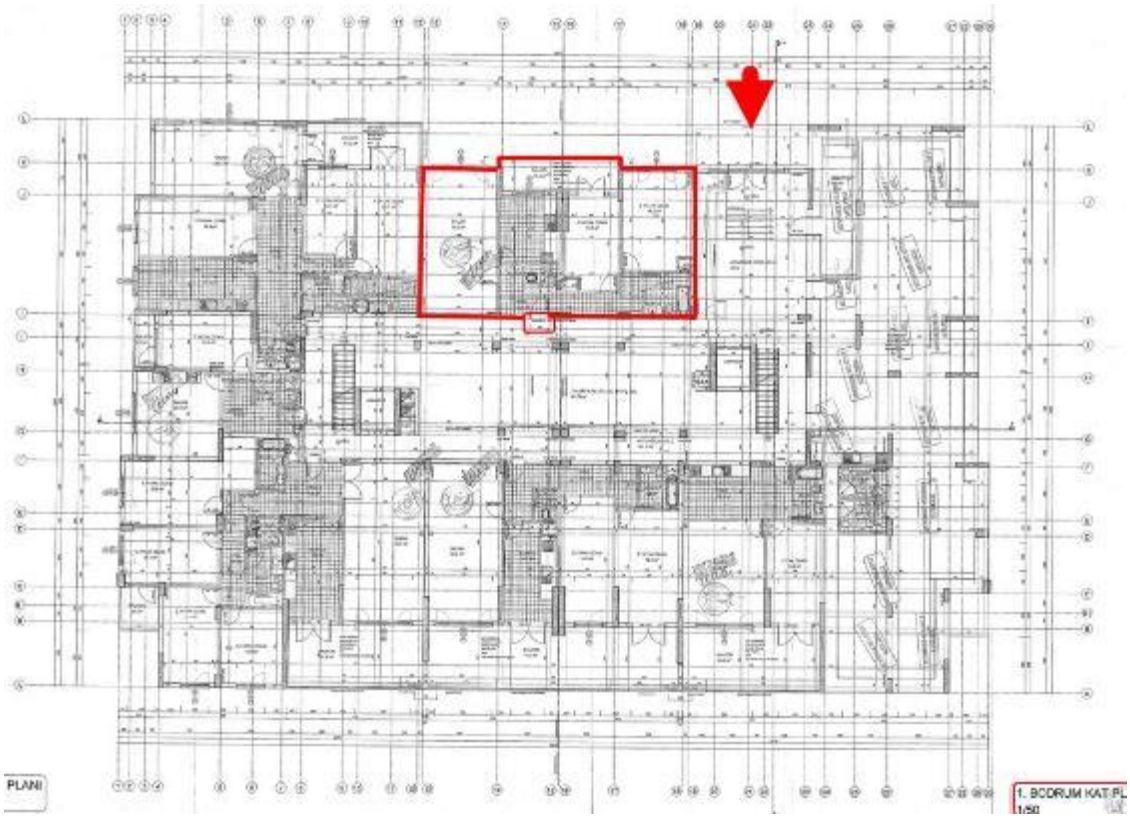




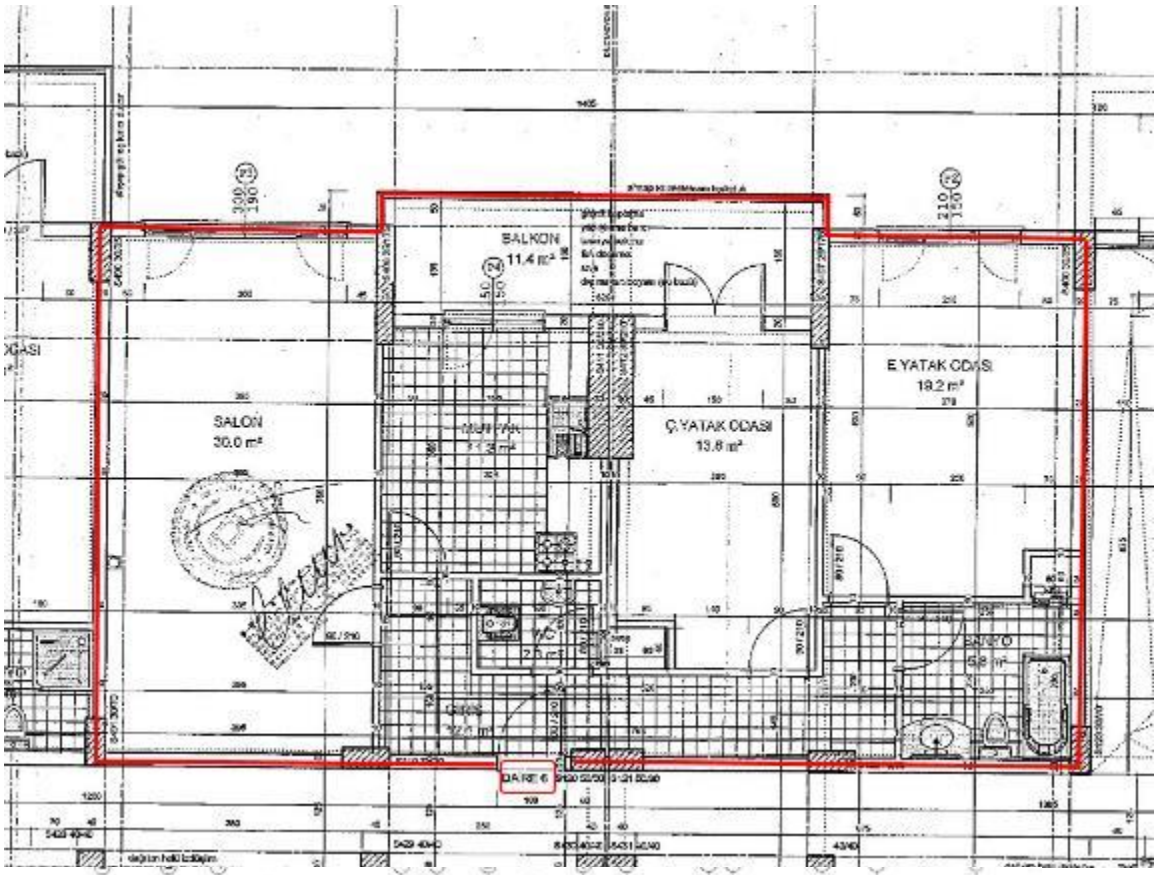
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

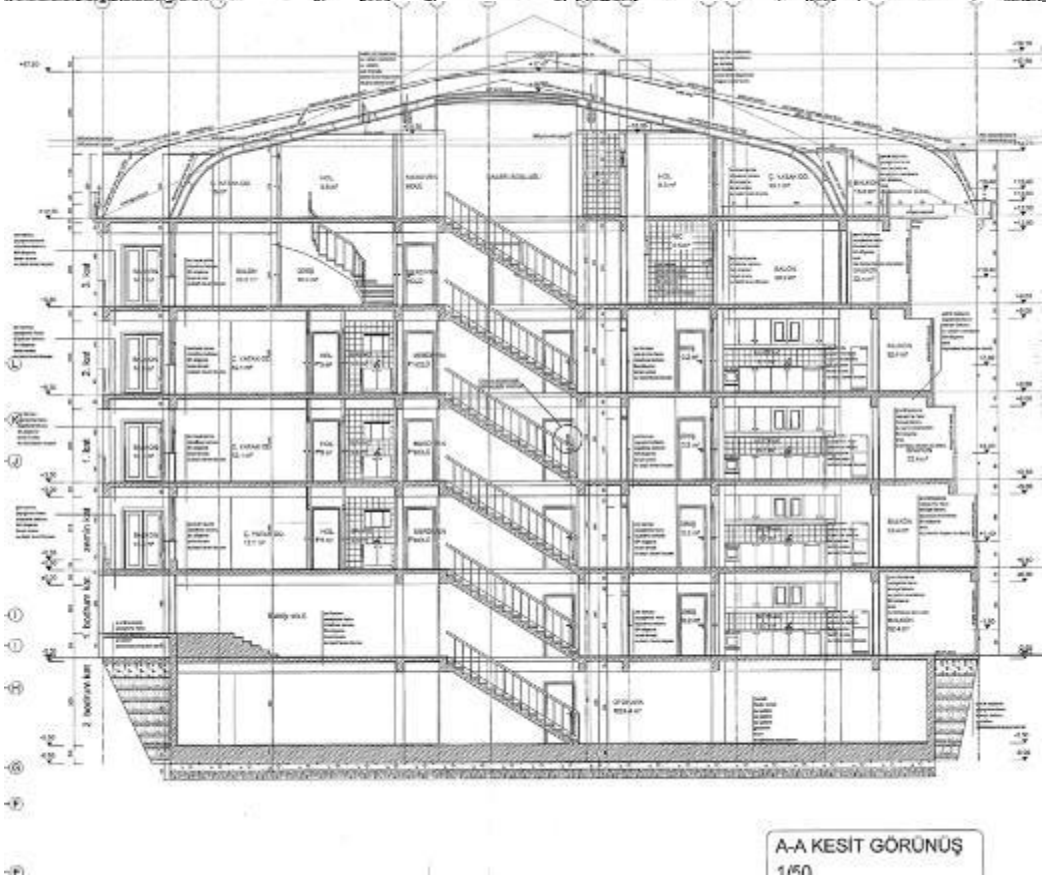
C BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ





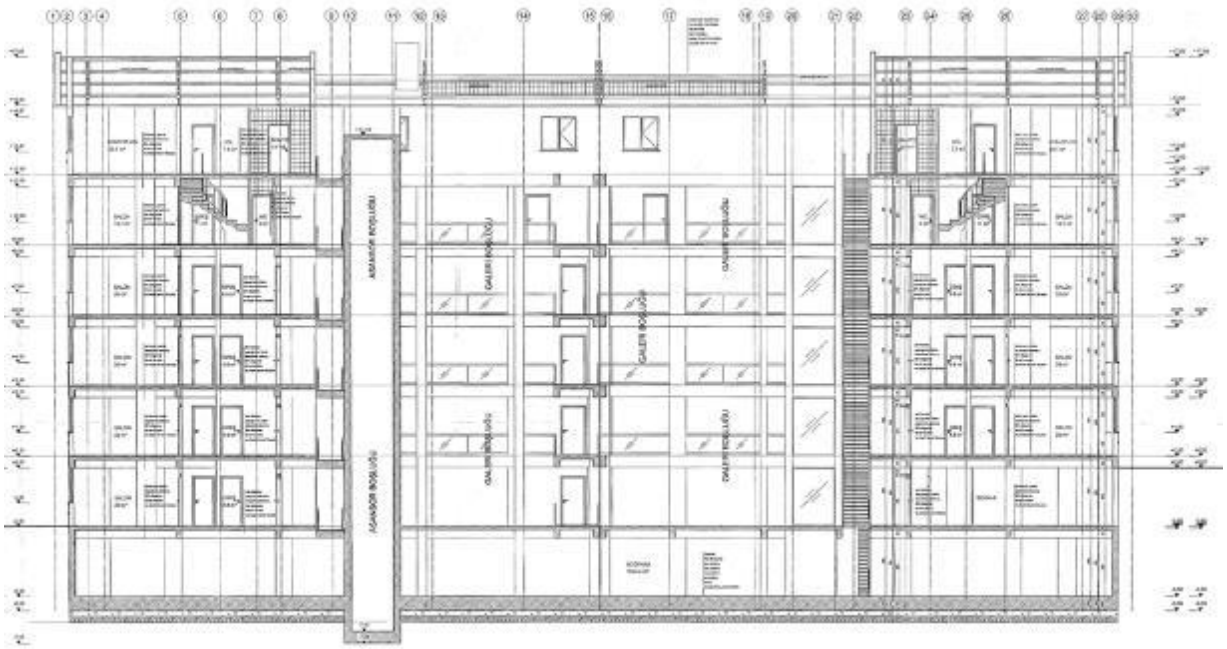
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



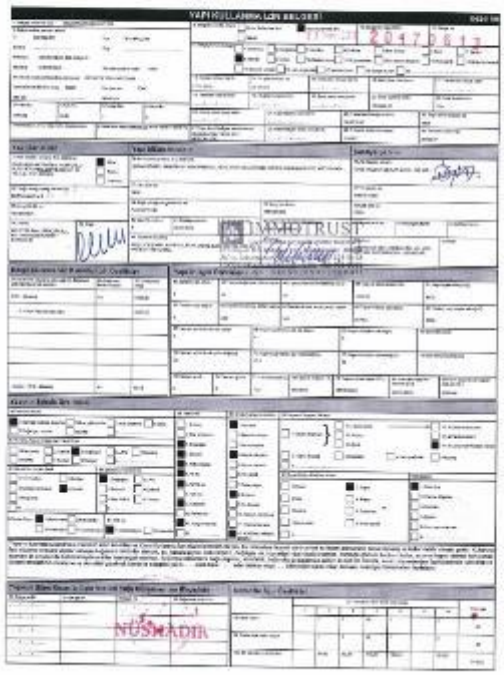


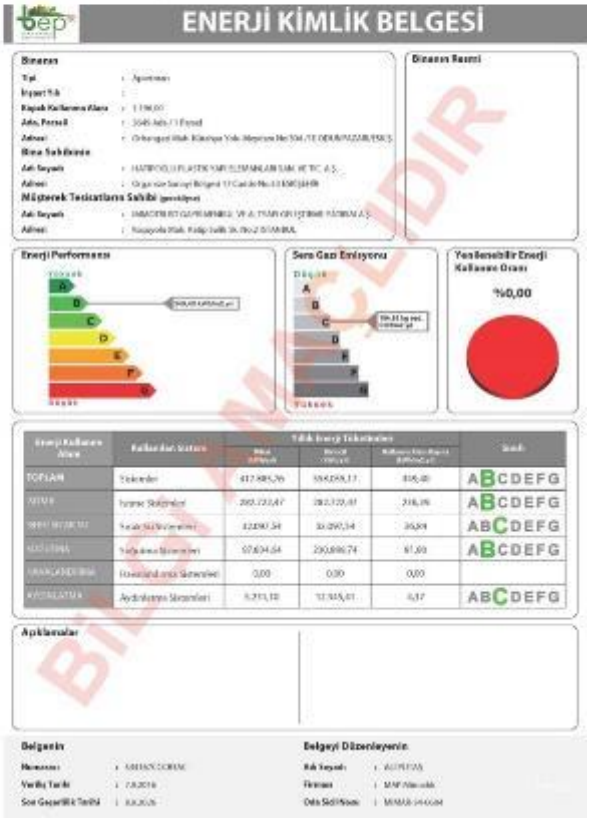
A-A KESİT GÖRÜNÜŞ
1/50

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



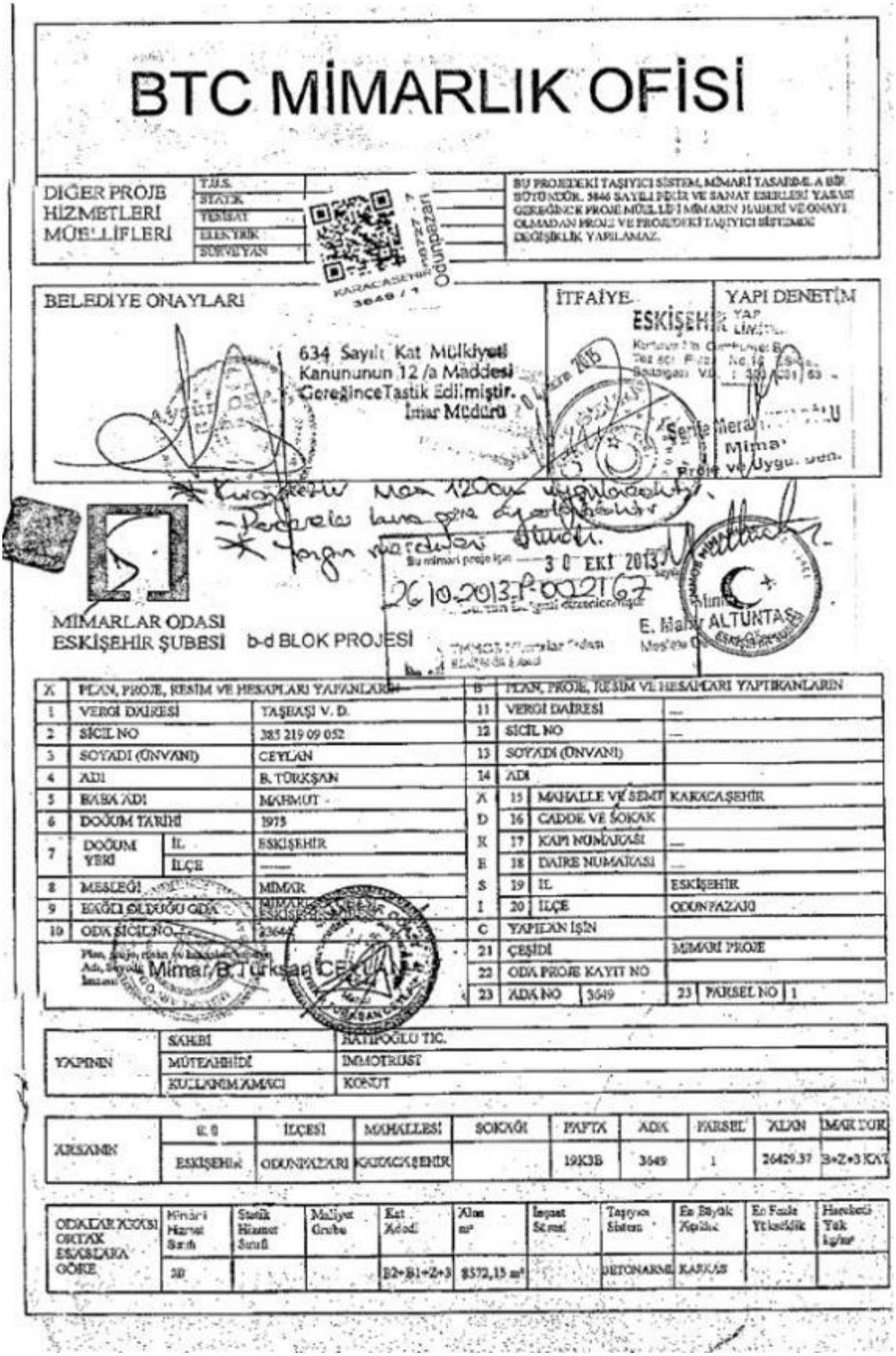
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

D BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ



BTC MİMARLIK OFİSİ

DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜELLİFLERİ: T.M.S. / STATİK / TESİSAT / ELEKTRİK / SÜPERVİZYON

BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM, MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

BELEDİYE ONAYLARI

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

İTFAİYE
ESKİŞEHİR

YAPI DENETİM

Şefle mera
Mima
Proje ve Uygu. den.

MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ

b-d BLOK PROJESİ

Bu mimari projeye ilişkin 30 EKİ 2013 tarih ve 26.10.2013-P-002167 sayılı düzenleme belgesi düzenlenmiştir.

E. Mahir ALTUNTAŞ

X	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN			B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPTIRANLARIN		
1	VERGİ DAİRESİ	TAŞHAŞI V. D.		11	VERGİ DAİRESİ	—	
2	SİCİL NO	385 219 09 052		12	SİCİL NO	—	
3	SOYADI (ÜNVANI)	CEYLAN		13	SOYADI (ÜNVANI)		
4	ADI	B. TÜRKŞAN		14	ADI		
5	BABA ADI	MAHMUT		A	15 MAHALLE VE SEMT	KARACAŞEHİR	
6	DOĞUM TARİHİ	1975		D	16 CADDE VE SOKAK		
7	DOĞUM YERİ İL	ESKİŞEHİR		R	17 KAPI NUMARASI	—	
	DOĞUM YERİ İLÇE	——		E	18 DAİRE NUMARASI	—	
8	MESLEĞİ	MİMAR		S	19 İL	ESKİŞEHİR	
9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI ESKİŞEHİR ŞUBESİ		İ	20 İLÇE	ODUNPAZARI	
10	ODA SİCİL NO	2364		C	YAPILAN İŞİN		
	Plan, proje, resim ve hesaplarını yapanların Adı, Soyadı İmzası	Mimar B. Türkşan CEYLAN		21	ÇEŞİDİ	MİMARİ PROJE	
				22	ODA PROJE KAYIT NO		
				23	ADA NO 3649	23 PARSEL NO 1	

YAPININ	SAHİBİ	BATIPOĞLU TİC.
	MÜTEAHHİDİ	İNŞAATÇILIST
	KULLANIM AMACI	KONUT

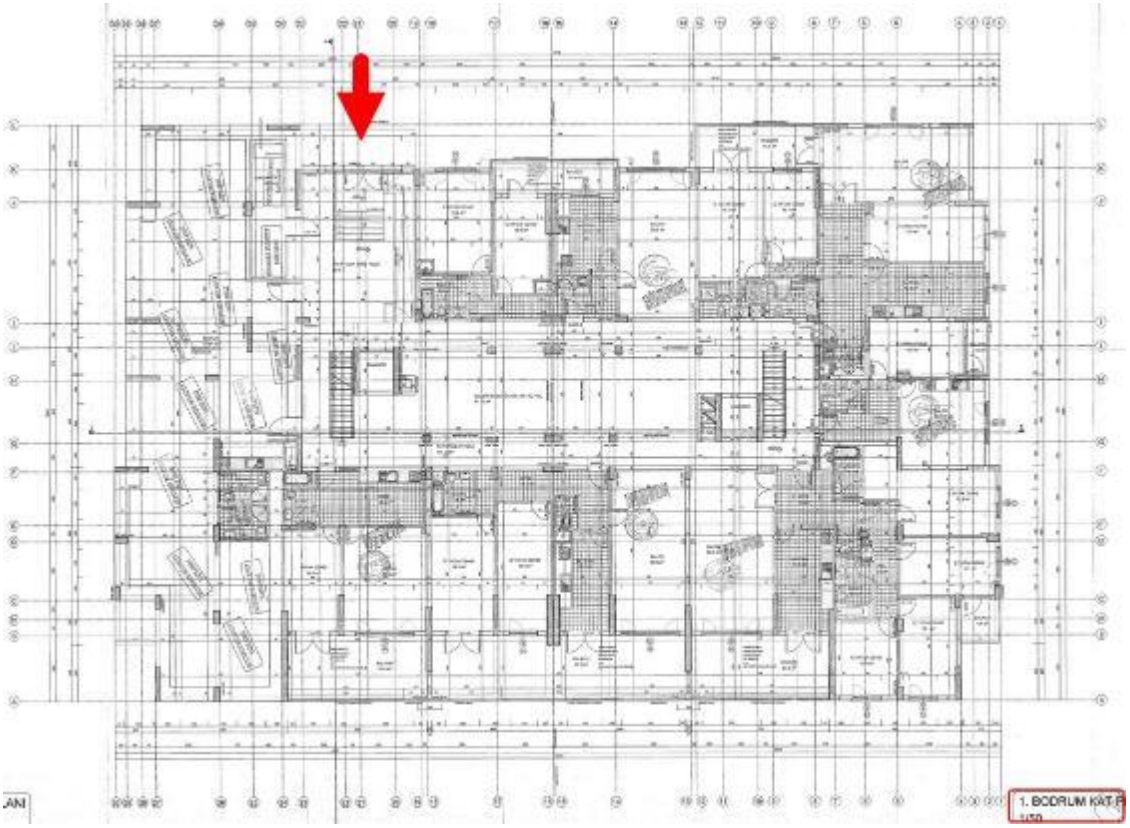
ARSANIN	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	MAKTUR
	ESKİŞEHİR	ODUNPAZARI	KARACAŞEHİR		19K3B	3649	1	26429,37	B+Z+3 KAT

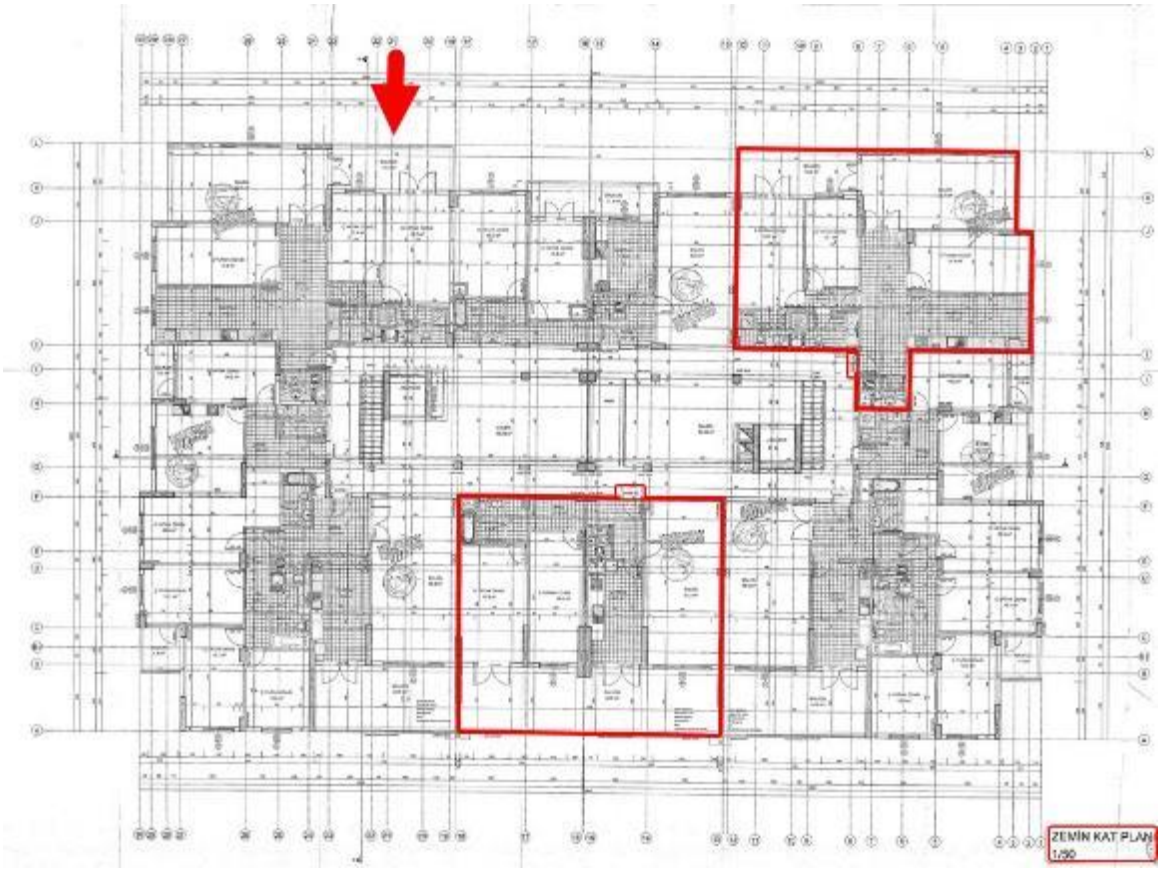
ODALARCA KONSEY ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m²	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistem	En Büyük Açıklık	En Fazla Yüksekl.	Hareketli Yük kg/m²
	3D			B2+B1+Z+3	8572,15 m²		BETONARME	KARKAS		

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

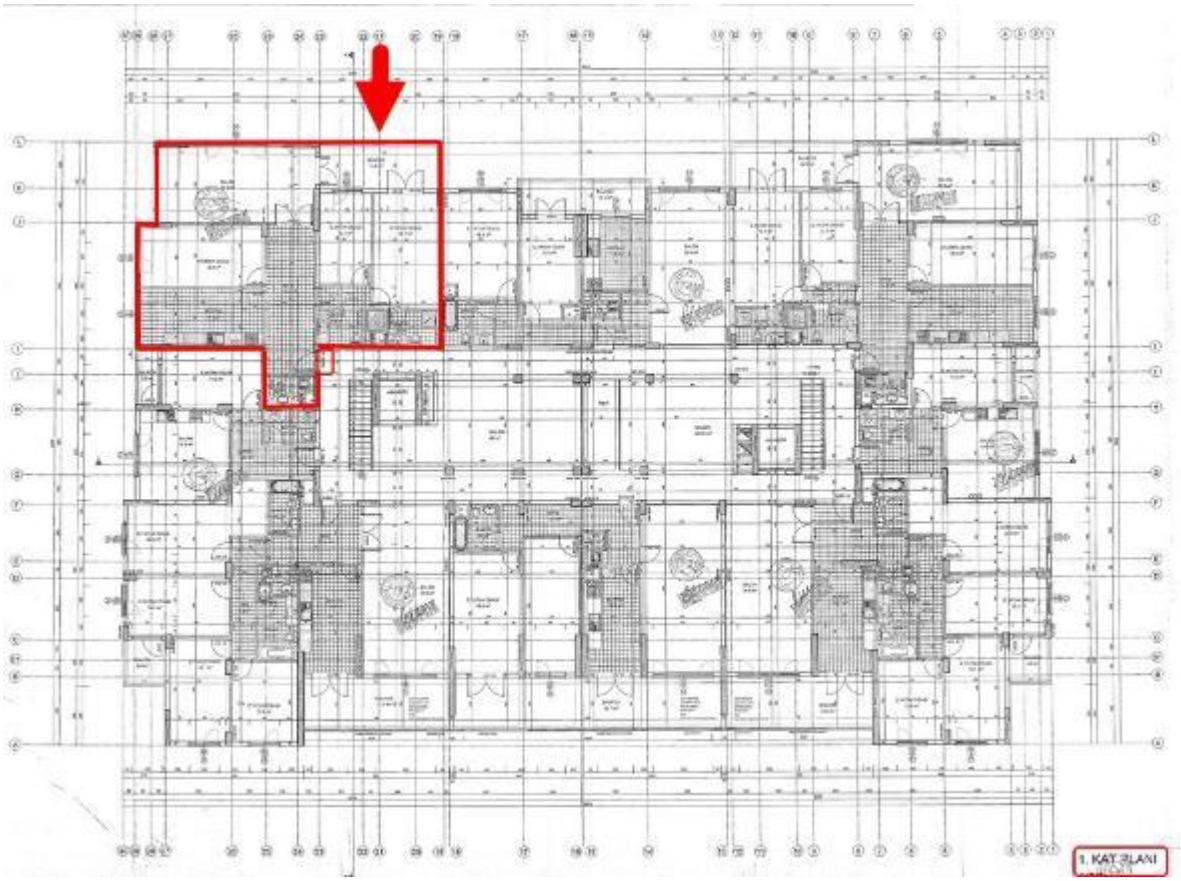
C	3. ve Çatı	43	170	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	1.Bodrum	1	134	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	1.Bodrum	2	236	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	1.Bodrum	3	284	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	1.Bodrum	4	81	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	1.Bodrum	5	230	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	1.Bodrum	6	171	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	7	222	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	8	78	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	9	273	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	10	227	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	11	273	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	12	78	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	13	222	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Zemin	14	171	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	15	224	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	16	78	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	17	269	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	18	214	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	19	269	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	20	78	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	21	224	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	Birinci	22	163	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	23	224	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	24	79	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	25	259	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	26	201	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	27	259	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	28	79	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	29	224	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	İkinci	30	166	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	31	262	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	32	159	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	33	302	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	34	186	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	35	364	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	36	174	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	37	296	/	57096	Dubleks mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	38	158	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	39	260	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	40	172	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	41	178	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	42	159	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
D	3. ve Çatı	43	170	/	57096	Dubleks Mesken	Yok	"	TAM
E	1.Bodrum	1	158	/	57096	Mesken	Yok	"	TAM

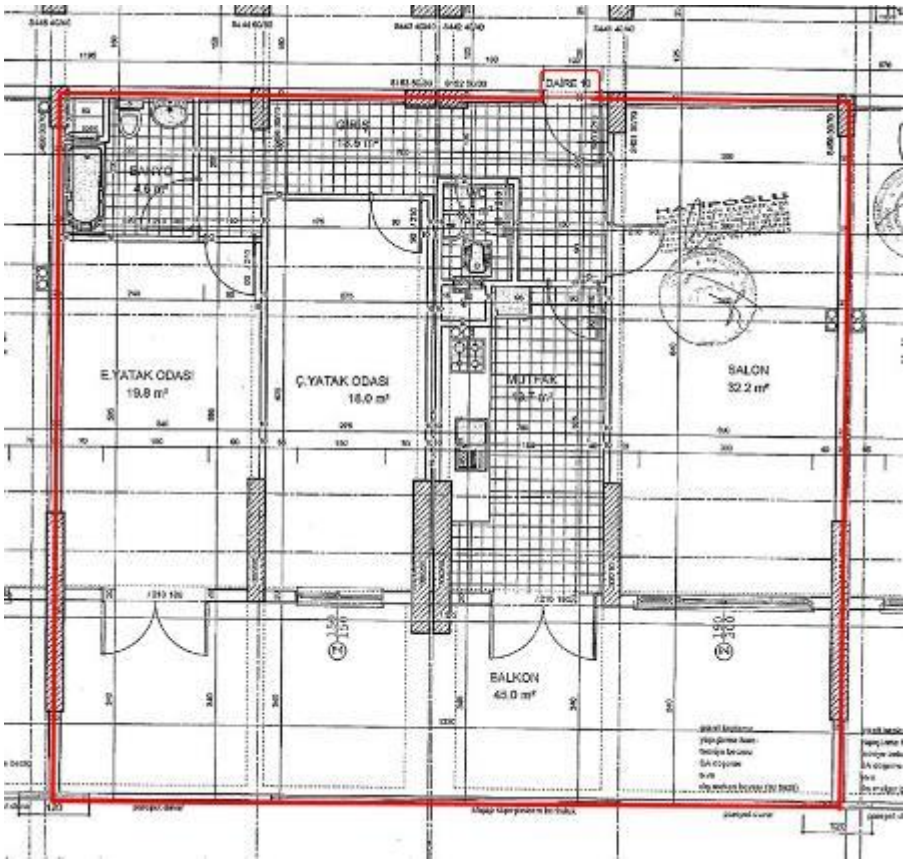
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



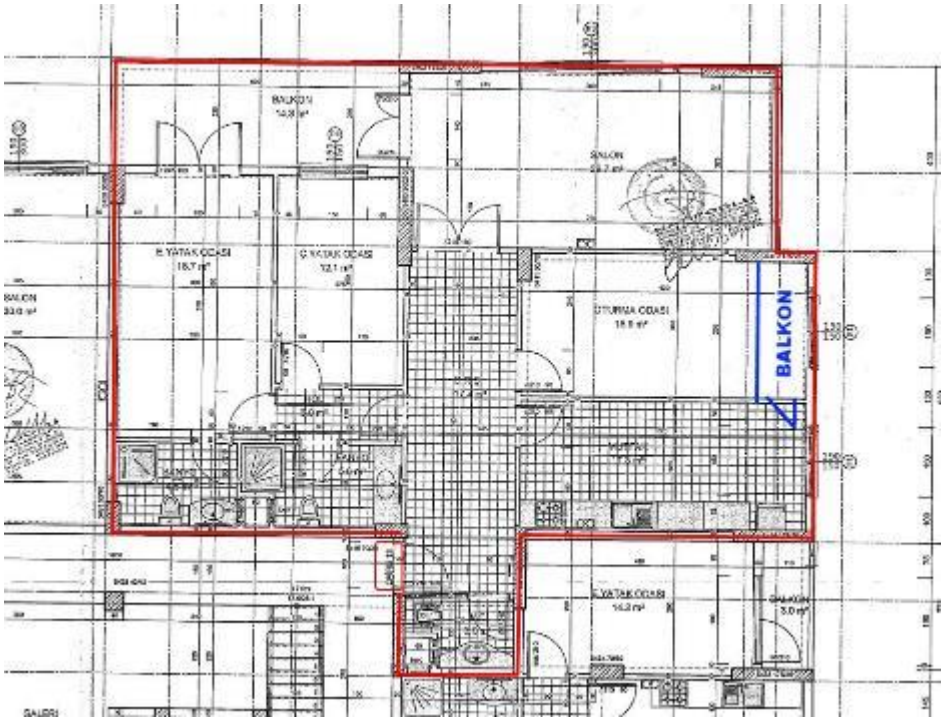


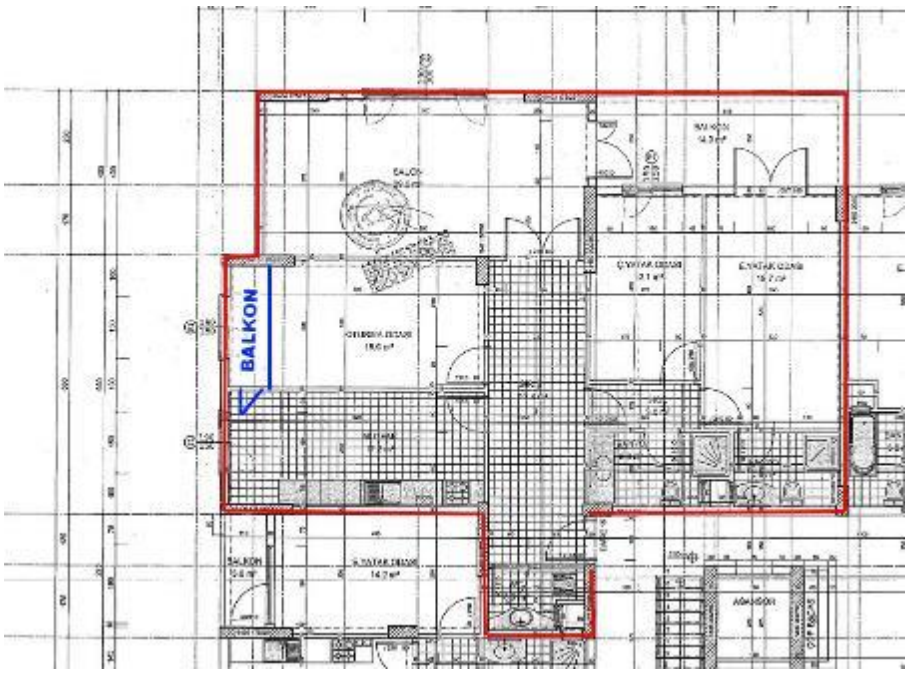
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



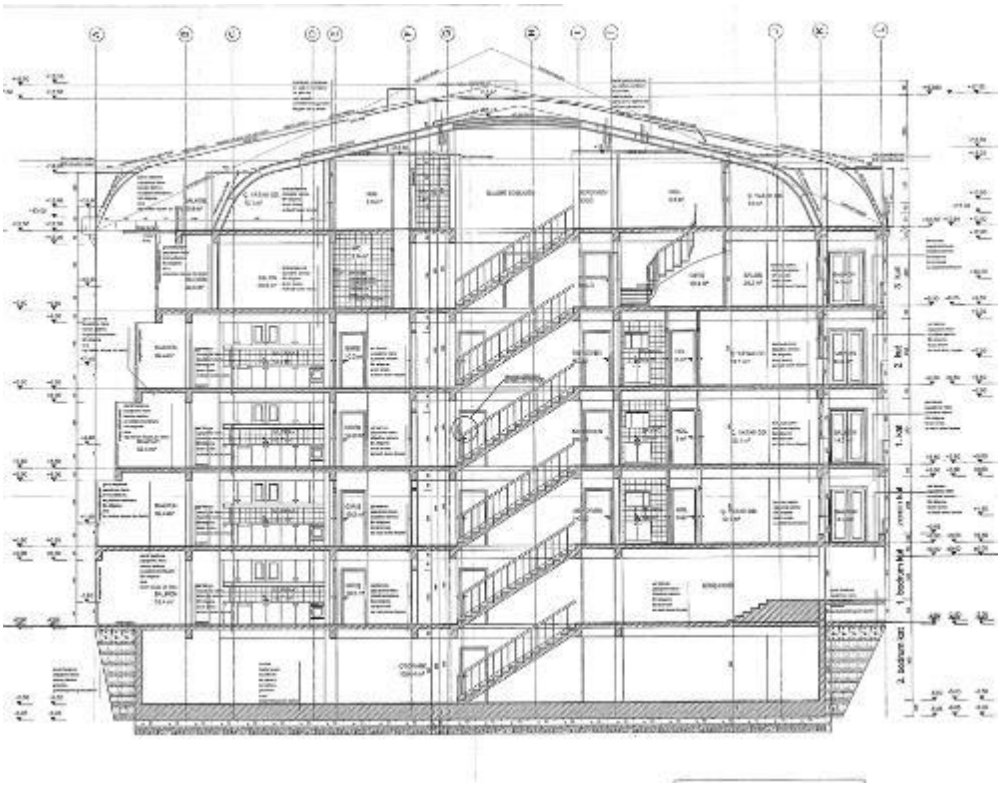


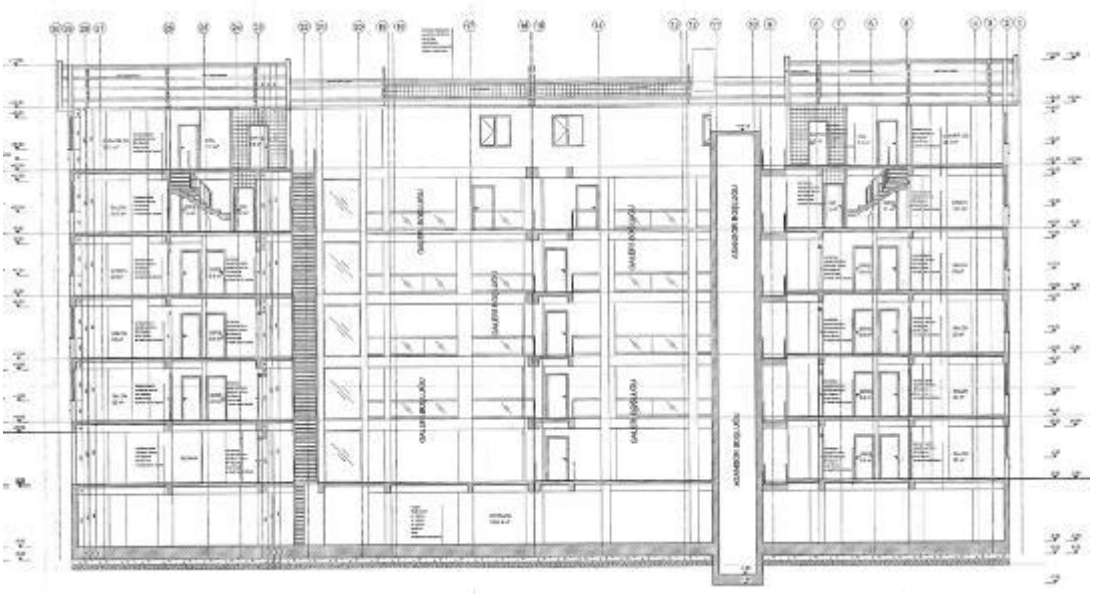
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



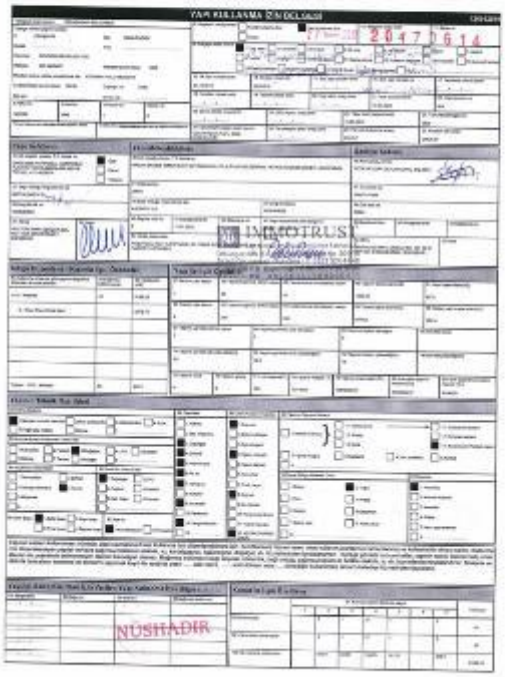


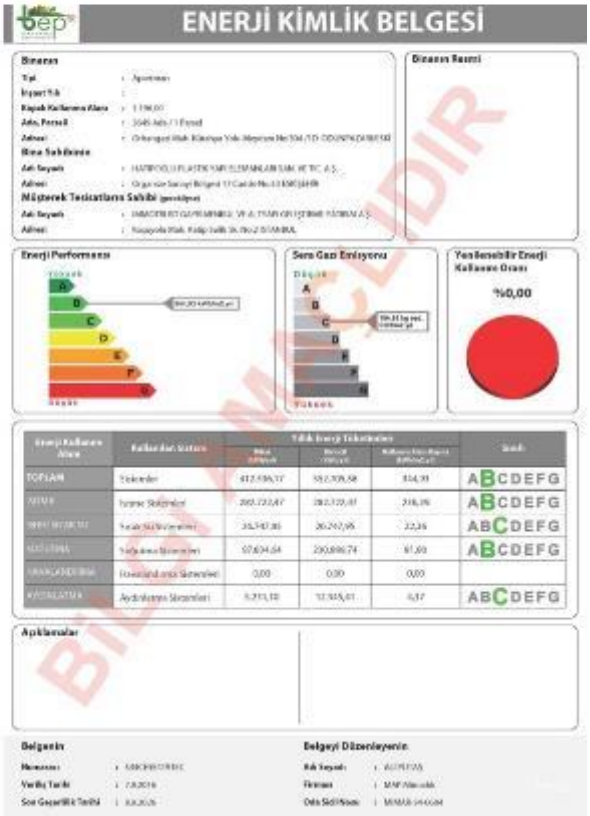
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





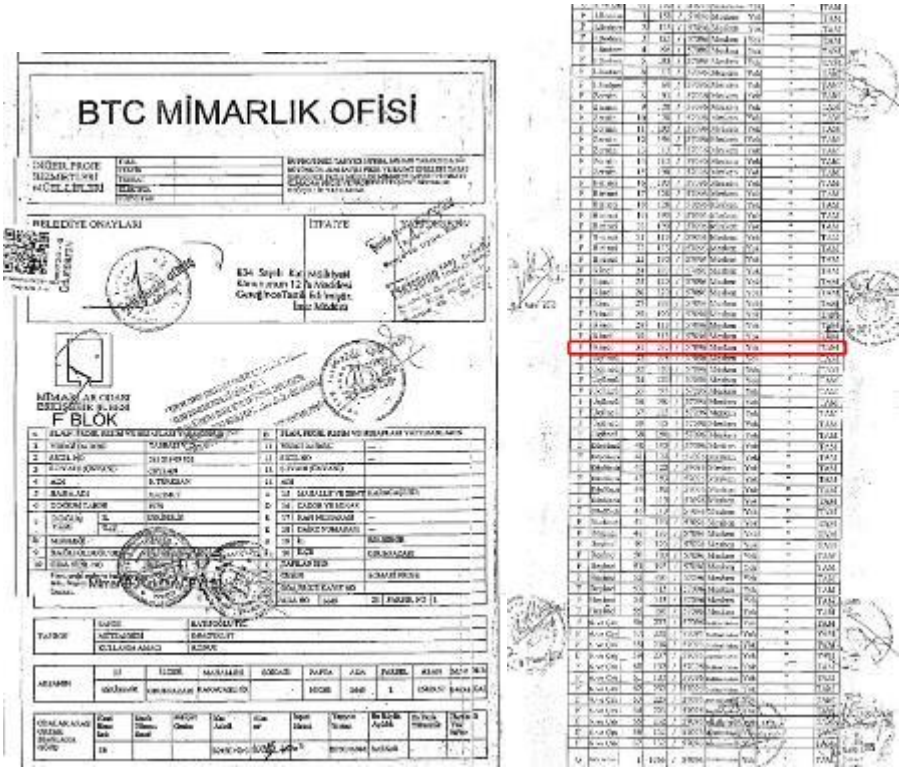
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

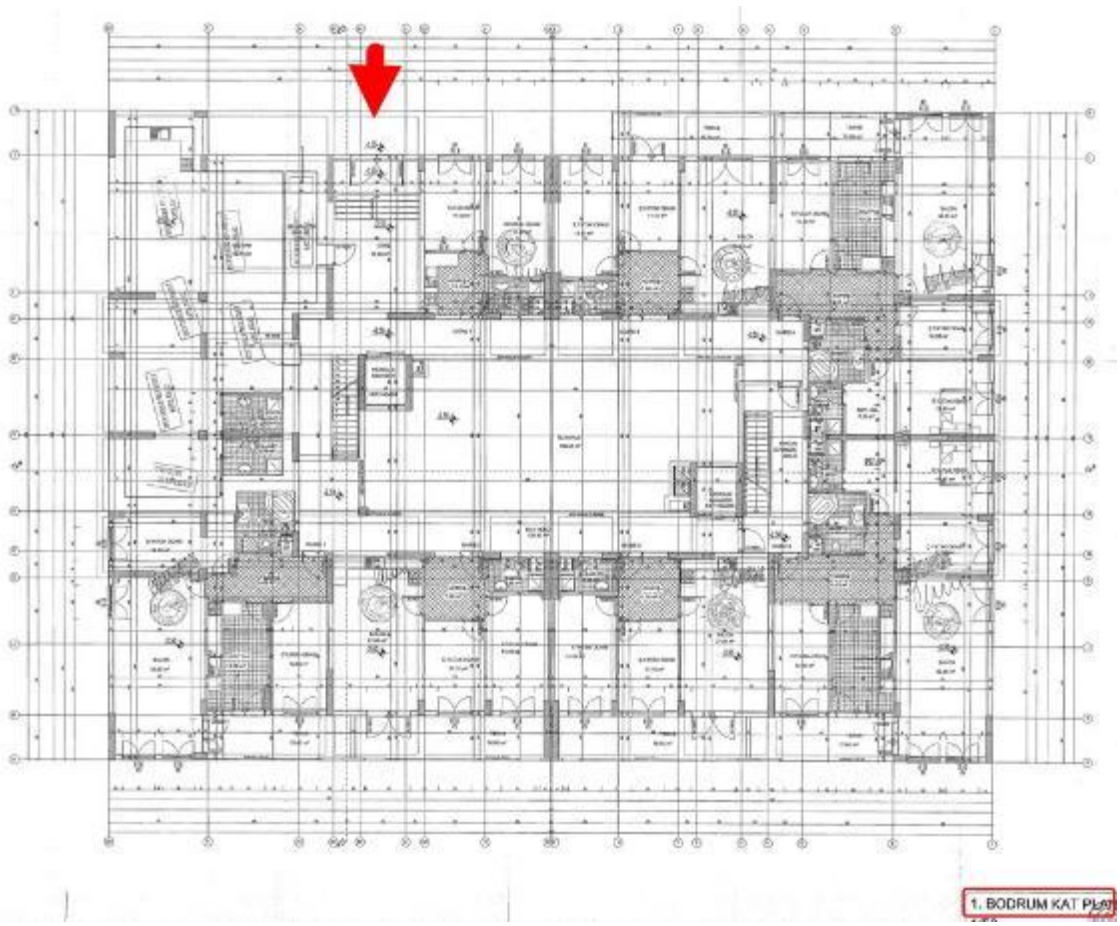




*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

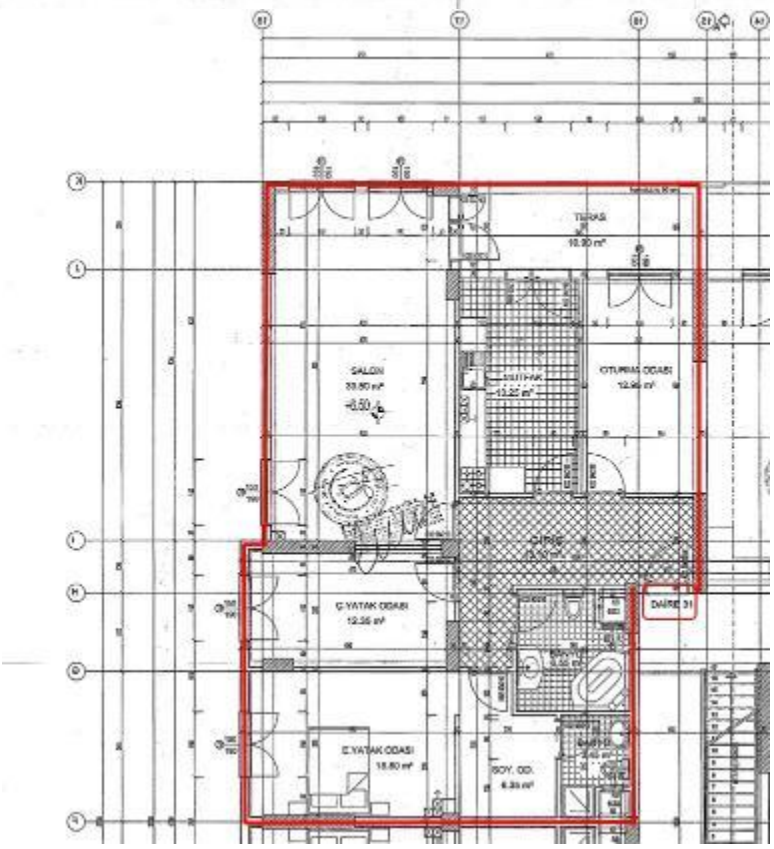
F BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ



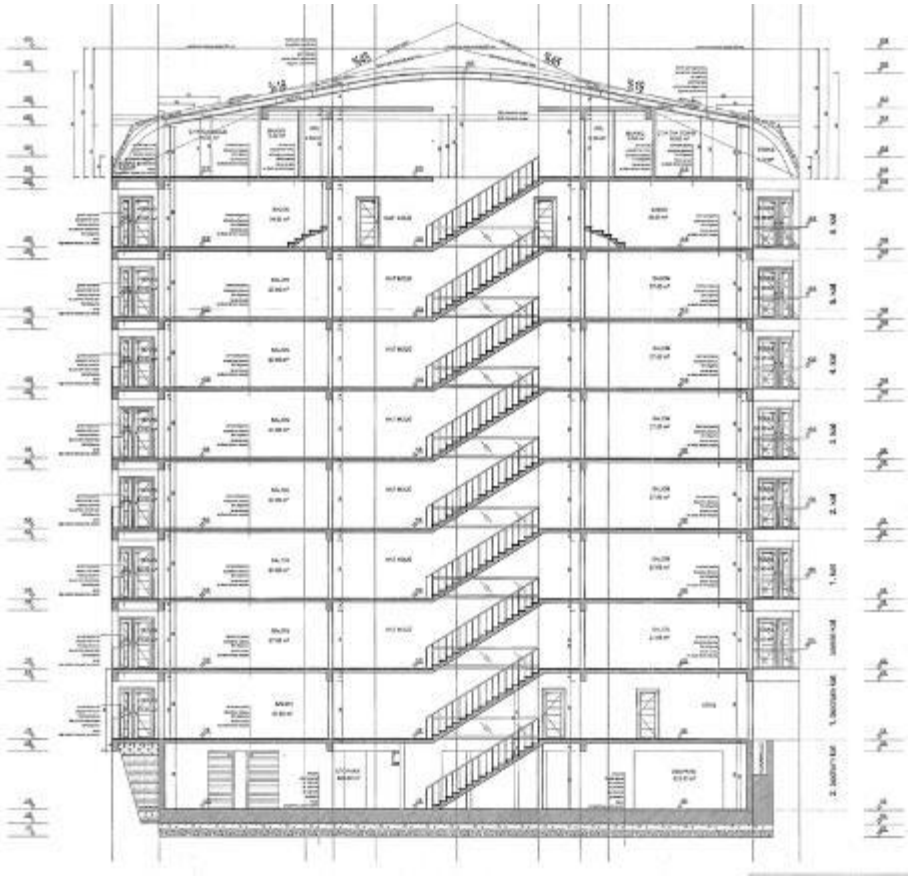


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

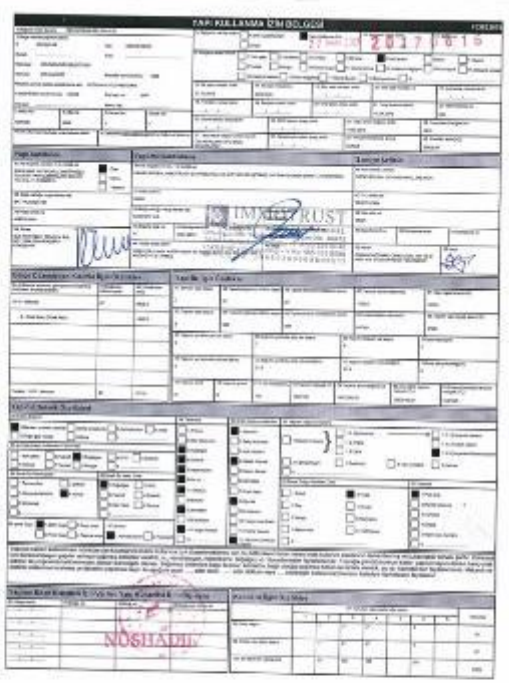
2. KAT PLANI

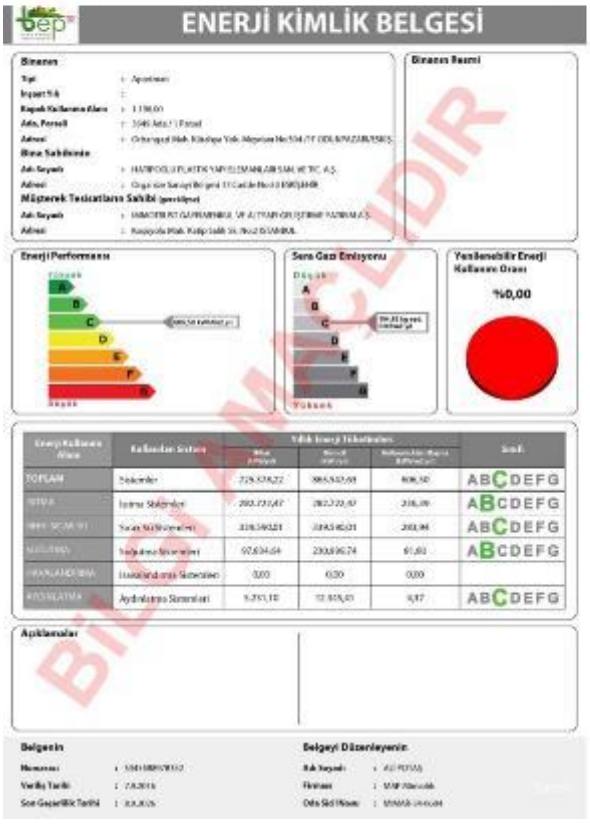


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

weblapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFALİOĞLU

Malzeme No	Tescil No	Başvuru No
[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Taşınmaz Kimlik No	[illegible]	Alt Parsel/Bağımsız No	[illegible]
İli/İlçe	[illegible]	Bağımsız Bölüm Nitelik	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Bağımsız Bölüm No / Yönetim Birimi	
Mahalle/Köy Adı	[illegible]	Bağımsız Bölüm Tipi / Yönetim Birimi	
Mevkii	-	Arsa Payı/Payda	[illegible]
Cilt/Sayfa No	[illegible]	Tevhid Adet/Bağımsız No	[illegible]
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Tapu Kayıt Tarihi	[illegible]

Arsa Taşınmaz Nitelik: [illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına istinaden [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Kat mülkiyetine [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Kat mülkiyetine [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Yönetim Planı - [illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	TCKN/Vergi No	Hisse Payı/Paydası	Mevkiisine	Toplam Mevkiisine	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	[illegible]	-	1/1	0,00	0,00	Tüzel Kişiliğinin Devamı Değişikliği 03-07-2017 21942	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) [illegible] kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

weblapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFALİOĞLU

Malzeme No	Tescil No	Başvuru No
[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Taşınmaz Kimlik No	[illegible]	Alt Parsel/Bağımsız No	[illegible]
İli/İlçe	[illegible]	Bağımsız Bölüm Nitelik	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Bağımsız Bölüm No / Yönetim Birimi	
Mahalle/Köy Adı	[illegible]	Arsa Payı/Payda	[illegible]
Mevkii	-	Tevhid Adet/Bağımsız No	[illegible]
Cilt/Sayfa No	[illegible]	Arsa Tapu Kayıt Tarihi	[illegible]
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına istinaden [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Kat mülkiyetine [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Kat mülkiyetine [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Yönetim Planı - [illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	TCKN/Vergi No	Hisse Payı/Paydası	Mevkiisine	Toplam Mevkiisine	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	[illegible]	-	1/1	0,00	0,00	Tüzel Kişiliğinin Devamı Değişikliği 03-07-2017 21942	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) [illegible] kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

weblapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFALİOĞLU

Malzeme No	Tescil No	Başvuru No
[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Türü	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Taşınmaz Kimlik No	[illegible]	Alt Parsel/Bağımsız No	[illegible]
İli/İlçe	[illegible]	Bağımsız Bölüm Nitelik	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Bağımsız Bölüm No / Yönetim Birimi	
Mahalle/Köy Adı	[illegible]	Arsa Payı/Payda	[illegible]
Mevkii	-	Tevhid Adet/Bağımsız No	[illegible]
Cilt/Sayfa No	[illegible]	Arsa Tapu Kayıt Tarihi	[illegible]
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına istinaden [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Kat mülkiyetine [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Kat mülkiyetine [illegible]		[illegible]	-
Beyan	Yönetim Planı - [illegible]		[illegible]	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	TCKN/Vergi No	Hisse Payı/Paydası	Mevkiisine	Toplam Mevkiisine	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
[illegible]	[illegible]	-	1/1	0,00	0,00	Tüzel Kişiliğinin Devamı Değişikliği 03-07-2017 21942	

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) oubokuma4U0X kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

webtapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFAİOĞLU

Mahalle No	Ada No	Parsel No
1497 [illegible]	[illegible]	4857

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1949/1
Tapu Kütük Sayfa No	957 4263	Alt Yüzölçümü(m2)	2442[illegible]57
İli/İlçe	[illegible]	Değişmez Kat No Tanımı	[illegible]
Kurum Adı	Orta Tapu	Değişmez Kat No Tanımı Yıl / Dağıtım	
Mahalle/Köy Adı	KARATAŞ[illegible]	Değişmez Kat No Tanımı YILDIZ	
Mevkii	-	Değişmez Kat No Tanımı YILDIZ	
Cilt/Sahife No	1/1[illegible]	Tür/Cins/Vasıf/Nitelik	BAĞIMSIZ VE GAYRİ
		Arsa Payı/Paydaş	2107/7000
Kayıt Durum	AKTİF	Arsa Tapu Kısıt Nitelik	[illegible]

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R	Açıklama	Malik / Lehtar	Terkin Kanun Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih / Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına istinaden (Sahibi: 3402 D.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Oluşturan - 14/10/2020 15:10 - 46772	-
Beyan	KM ne Cevrilmiştir (Sahibi: Bu Taşınmazınız KM ye Cevrilmiştir.)		Oluşturan - 26/09/2017 09:12 - 30852	-
Beyan	KM ne Cevrilmiştir (Sahibi: Bu Taşınmazınız KM ye Cevrilmiştir.)		Oluşturan - 26/09/2017 09:12 - 30852	-
Beyan	Yönetim Planı - 22/06/2015 (Sahibi: Yönetim Planınız Belirtilmiştir.)		Oluşturan - 05/07/2015 10:11 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	Cilt/Sayfa No	Hisse Payı/Paydaş	Mevkiisine	Toplam Mevkiisine	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
3086/501 33	[illegible]	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliğinin Devri - Değişiklik - 05/07/2017 - 21542	-

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

webtapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFAİOĞLU

Mahalle No	Ada No	Parsel No
1302[illegible]9516	2321[illegible]2634	4857

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1949/1
Tapu Kütük Sayfa No	957 4263	Alt Yüzölçümü(m2)	2442[illegible]57
İli/İlçe	[illegible]	Değişmez Kat No Tanımı	[illegible]
Kurum Adı	Orta Tapu	Değişmez Kat No Tanımı YILDIZ	
Mahalle/Köy Adı	KARATAŞ[illegible]	Değişmez Kat No Tanımı YILDIZ	
Mevkii	-		
Cilt/Sahife No	1/1[illegible]	Tür/Cins/Vasıf/Nitelik	BAĞIMSIZ VE GAYRİ
		Arsa Payı/Paydaş	2107/7000
Kayıt Durum	AKTİF	Arsa Tapu Kısıt Nitelik	[illegible]

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) pBkeKG4HNM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/R	Açıklama	Malik / Lehtar	Terkin Kanun Tarih / Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih / Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına istinaden (Sahibi: 3402 D.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)		Oluşturan - 14/10/2020 15:10 - 46772	
Beyan	KM ne Cevrilmiştir (Sahibi: Bu Taşınmazınız KM ye Cevrilmiştir.)		Oluşturan - 26/09/2017 09:12 - 30852	
Beyan	KM ne Cevrilmiştir (Sahibi: Bu Taşınmazınız KM ye Cevrilmiştir.)		Oluşturan - 26/09/2017 09:12 - 30852	
Beyan	Yönetim Planı - 22/06/2015 (Sahibi: Yönetim Planınız Belirtilmiştir.)		Oluşturan - 05/07/2015 10:11 - 19702	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	Cilt/Sayfa No	Hisse Payı/Paydaş	Mevkiisine	Toplam Mevkiisine	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
3086/501 33	[illegible]	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliğinin Devri - Değişiklik - 05/07/2017 - 21542	-

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 0320AM6ZeTe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

webtapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFAİOĞLU

Mahalle No	Ada No	Parsel No
1497 [illegible]	[illegible]	4857

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	1949/1
Tapu Kütük Sayfa No	957 4263	Alt Yüzölçümü(m2)	2442[illegible]57
İli/İlçe	[illegible]	Değişmez Kat No Tanımı	[illegible]
Kurum Adı	Orta Tapu	Değişmez Kat No Tanımı YILDIZ	
Mahalle/Köy Adı	KARATAŞ[illegible]	Değişmez Kat No Tanımı YILDIZ	
Mevkii	-		
Cilt/Sahife No	1/1[illegible]	Tür/Cins/Vasıf/Nitelik	BAĞIMSIZ VE GAYRİ
		Arsa Payı/Paydaş	2107/7000
Kayıt Durum	AKTİF	Arsa Tapu Kısıt Nitelik	[illegible]

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S.N	Açıklama	Mahkeme	Tesis Kararı Tarihi - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulanmasına istinaden (Şerhin/e 3402 S.K. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Şerhtir.)		Dilekçeden - 14/10/2020 15:10 - 46772	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir (Şerhin/e Bu Taşınmazınal Kilit ye Çevrilmiştir.)		Dilekçeden - 26/09/2017 09:52 - 30852	-
Beyan	KM ne Çevrilmiştir (Şerhin/e Bu Taşınmazınal Kilit ye Çevrilmiştir.)		Dilekçeden - 26/09/2017 09:52 - 30852	-
Beyan	Yönetim Planı - 23/06/2010 (Şerhin/e Yönetim Planına Aittir.)		Dilekçeden - 05/07/2010 10:11 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse/ Bölüm No	Malik	İl Bağlı No	Hisse Payı/ Paydа	Mahkeme	Toplum Mahkemesi	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
3386/65313	ÇOLBORSAN ELEKTRİK ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1/1	0.00	0.00	Ticari Kazancın Devren Değişikliği 05/07/2017 21542	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **PswPeDAuwt** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

webtapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFALİOĞLU

Mahalle No	Yevmiye No	Başvuru No
[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Cinsi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Taşınmaz Kimlik No	[illegible]	Alt Yüzölçümü(m2)	[illegible]
İli/İlçe	[illegible]	Değerden Etkilenen Kısım(m2)	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Değerden Etkilenen Kısım Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	KARADENİZ	Değerden Etkilenen Bağ. No. Yüzölçümü	
Mevkii	-		
Cilt/Sayfa No	[illegible]	Tevsii Mü.Ayrılış Yılı	[illegible]
		Kısıt Yüzölçümü(m2)	[illegible]
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Tapu/Arsa Payda	
		Arsa Tasarruf Nitelik	[illegible]

1 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) uQNtaPmhYzy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik Listesi	Tesis Kaynak Tarih - Yevmiye	Tahsis Sebebi - Tarih - Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 16. 1. inci maddesi uygulanmasına istinaden [Şerhin 3402 S.Y. Kadastro Kanununun 16. 1. Maddesi Gereği Verilmesi]		Düzeltişlem - 14-10-2020 13:10 - 46772	-
Beyan	KM ne Cevirilmiştir (Şerhten Ötürü Taşınmazınız Kömüre Çevrilmiştir.)		Düzeltişlem - 26-09-2017 09:12 - 30882	-
Beyan	KM ne Cevirilmiştir (Şerhten Ötürü Taşınmazınız Kömüre Çevrilmiştir.)		Düzeltişlem - 26-09-2017 09:12 - 30882	-
Beyan	Yönetim Planı - 23/06/2015 (Şerhten Yönetim Planının Belirlenmesi)		Düzeltişlem - 03-07-2015 10:11 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	TC Kimlik No	Hisse Payı Paydası	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
[illegible]	[illegible]	[illegible]	1/1	0.00	0.00	Tapu Kaydının Devri Değişikliği 03-07-2017 21342	-

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

3 / 3

webtapu

Kayıt Oluşturan: DAVUT CİNEYT ÖZBİFALİOĞLU

Mahalle No	Zemin No	Başvuru No
[illegible]	[illegible]	[illegible]

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Tapu Cinsi	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	[illegible]
Taşınmaz Kimlik No	[illegible]	Alt Yüzölçümü(m2)	[illegible]
İli/İlçe	[illegible]	Değerden Etkilenen Kısım(m2)	[illegible]
Kurum Adı	[illegible]	Değerden Etkilenen Bağ. No. Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	KARADENİZ	Değerden Etkilenen Kısım Yüzölçümü	
Mevkii	-		
Cilt/Sayfa No	[illegible]	Tevsii Mü.Ayrılış Yılı	[illegible]
		Kısıt Yüzölçümü(m2)	[illegible]
Kayıt Durumu	Aktif	Arsa Tapu/Arsa Payda	
		Arsa Tasarruf Nitelik	[illegible]

1 / 3

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik Listesi	Tesis Kaynak Tarih - Yevmiye	Tahsis Sebebi - Tarih - Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 16. 1. inci maddesi uygulanmasına istinaden [Şerhin 3402 S.Y. Kadastro Kanununun 16. 1. Maddesi Gereği Verilmesi]		Düzeltişlem - 14-10-2020 13:10 - 46772	-
Beyan	KM ne Cevirilmiştir (Şerhten Ötürü Taşınmazınız Kömüre Çevrilmiştir.)		Düzeltişlem - 26-09-2017 09:12 - 30882	-
Beyan	KM ne Cevirilmiştir (Şerhten Ötürü Taşınmazınız Kömüre Çevrilmiştir.)		Düzeltişlem - 26-09-2017 09:12 - 30882	-
Beyan	Yönetim Planı - 23/06/2015 (Şerhten Yönetim Planının Belirlenmesi)		Düzeltişlem - 03-07-2015 10:11 - 19702	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Hisse Sıra No	Malik	TC Kimlik No	Hisse Payı Paydası	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yevmiye
[illegible]	[illegible]	[illegible]	1/1	0.00	0.00	Tapu Kaydının Devri Değişikliği 03-07-2017 21342	-

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

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) sku93w-eWe2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Barış Can KÜÇÜK

Tel: 0544 499 06 06
Mail: bariscank@ekolgd.com.tr
Adres: Arifiye Mh. İki Eylül Cd. No:82/13
Odunpazarı / Eskişehir

TC Kimlik No: 26882634010

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Eğitim

Uşak Üniversitesi - Mühendislik Fakültesi İnşaat Mühendisliği Bölümü	2014 - 2017
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi - Fen Edebiyat Fakültesi Fizik Bölümü	2002 - 2006
Eskişehir Osmangazi Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü Fizik Öğretmenliği Yüksek Lisans Programı	2006 - 2007

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. ve Dan.A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.08.2019 / Devam Ediyor
Nokta Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.05.2019 / 31.07.2019
Barış Can Küçük Şahıs Şirketi-Çözüm Ortaklığı-Uşak	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	02.10.2017 / 31.12.2018
Prizma Mühendislik	Değerleme Uzman Yardımcısı	01.12.2016 / 01.11.2017

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2019, Autocad, Idecad Statik

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (Lisans No:407368, Tarih:29.09.2017)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2019-02.2996, Tarih:03.01.2019)
SPL Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2017-1019, Tarih:10.01.2018)

Yabancı Dil

İngilizce - Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 01/02/1986
Doğum Yeri : Kadirli
Ehliyet : B-D-E
Askerlik Durumu: Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

İnşaat Mühendisleri Odası,
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Deniz ARSLAN
İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)

Eğitim

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi MBA	2015-2017

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı)**
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunumcu olarak katılmıştır.

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- LİDEBİR (Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği)
- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.09.2004

No : 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.2996**

Sayın Barış Can KÜÇÜK

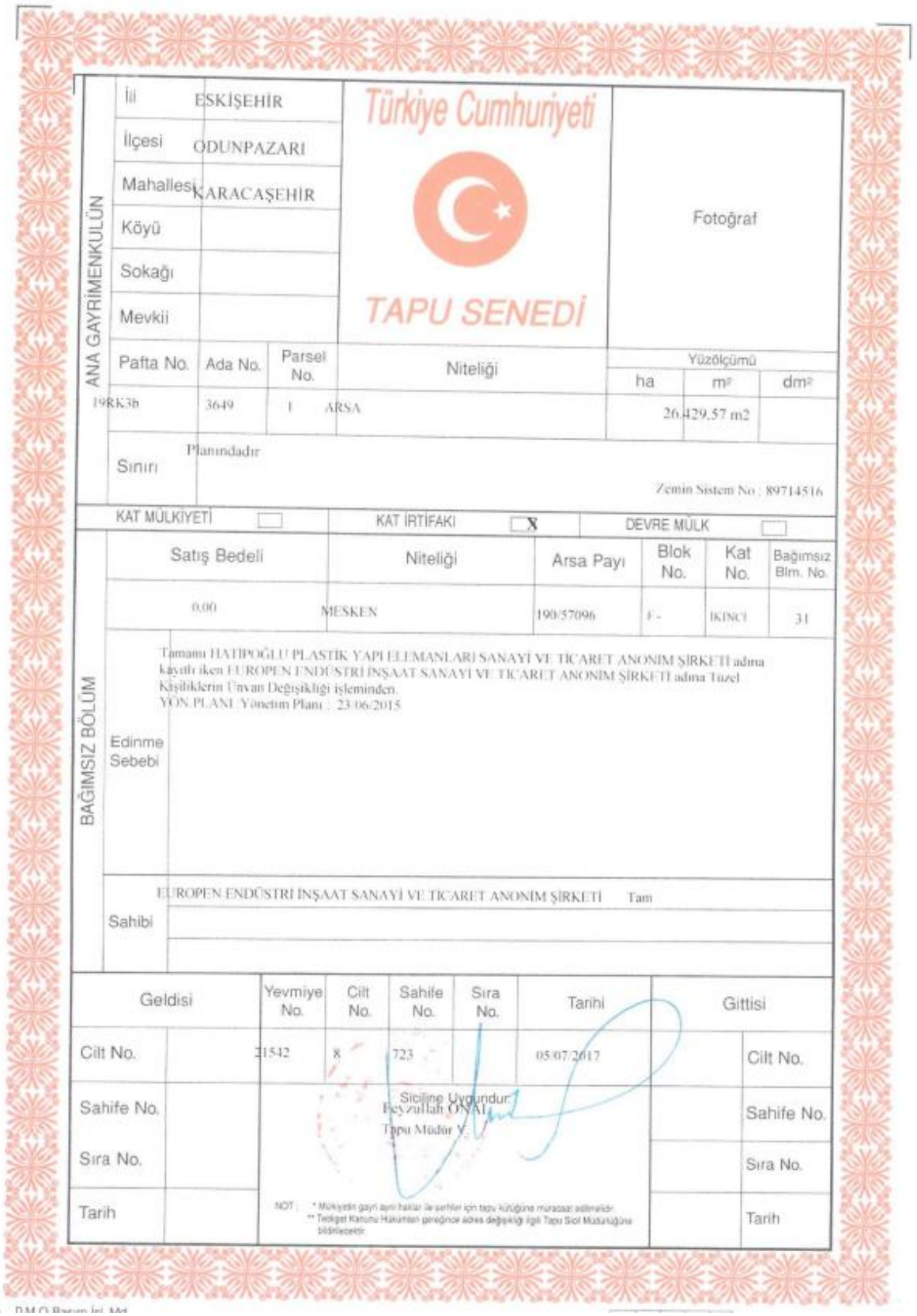
(T.C. Kimlik No: 26882634010 - Lisans No: 407368)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	ODUNPAZARI
Mahallesi	KARACAŞEHİR
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	3649	1	ARSA	26.429,57 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 89714516

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	MESKEN	190/57096	F -	IKINCI	31

Edinme Sebebi: Tamamı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 23/06/2015

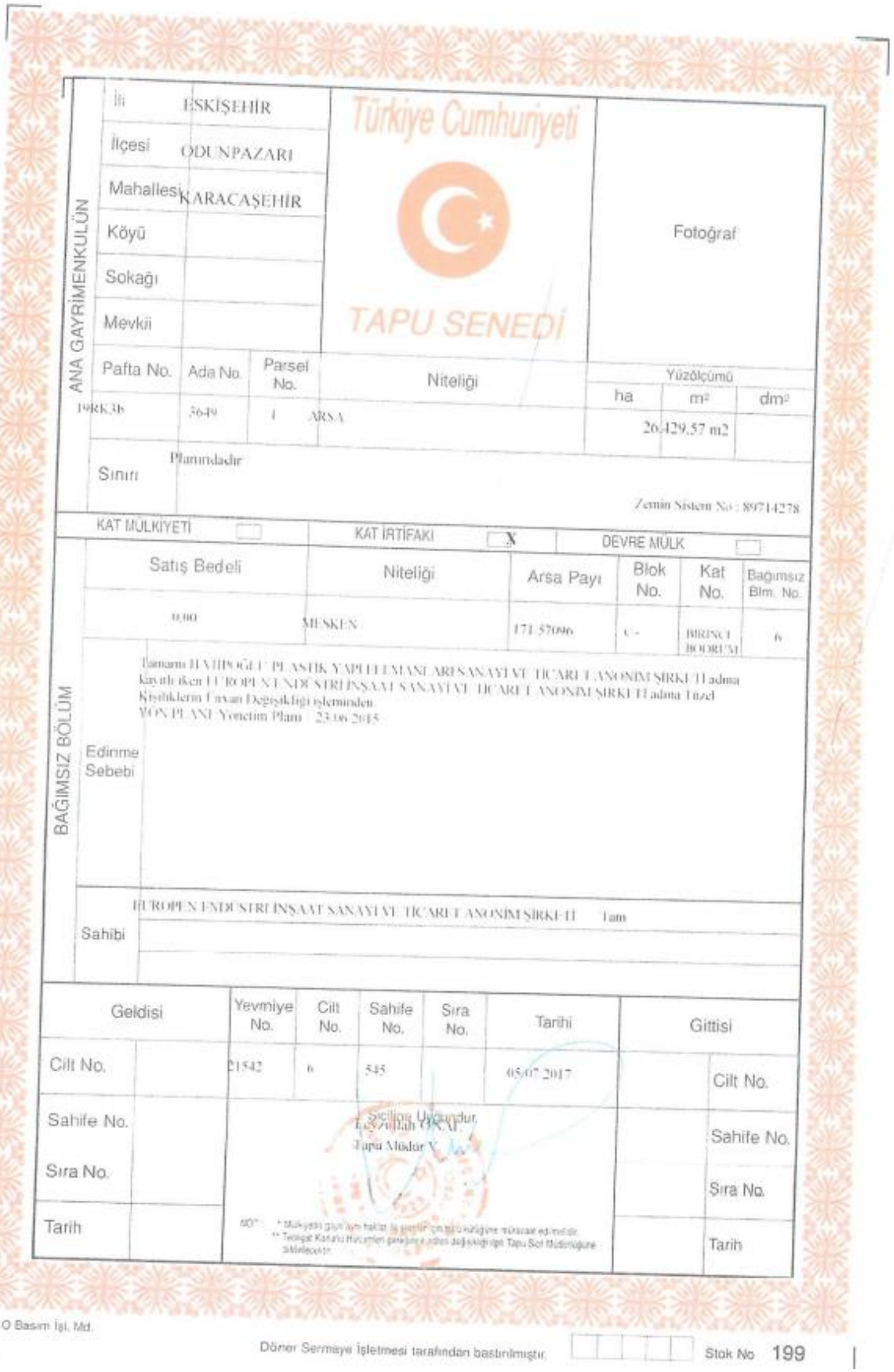
Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		21542	8	723		05/07/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Feyzullah ONAL
Tapu Müdür V.

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tedbiat Kanunu Hükmünün gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ESKİŞEHİR
İlçesi: ODUNPAZARI
Mahallesi: KARACAŞEHİR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19-K-3b	3649	1	ARSA		26.429,57 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 89714278

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	MESKEN	171/57096	C -	BİRİNCİ BODRUM	6

Edinme Sebebi: Tamamı HAYIROĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI Yönetim Planı : 23.06.2015

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		21542	6	545		05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

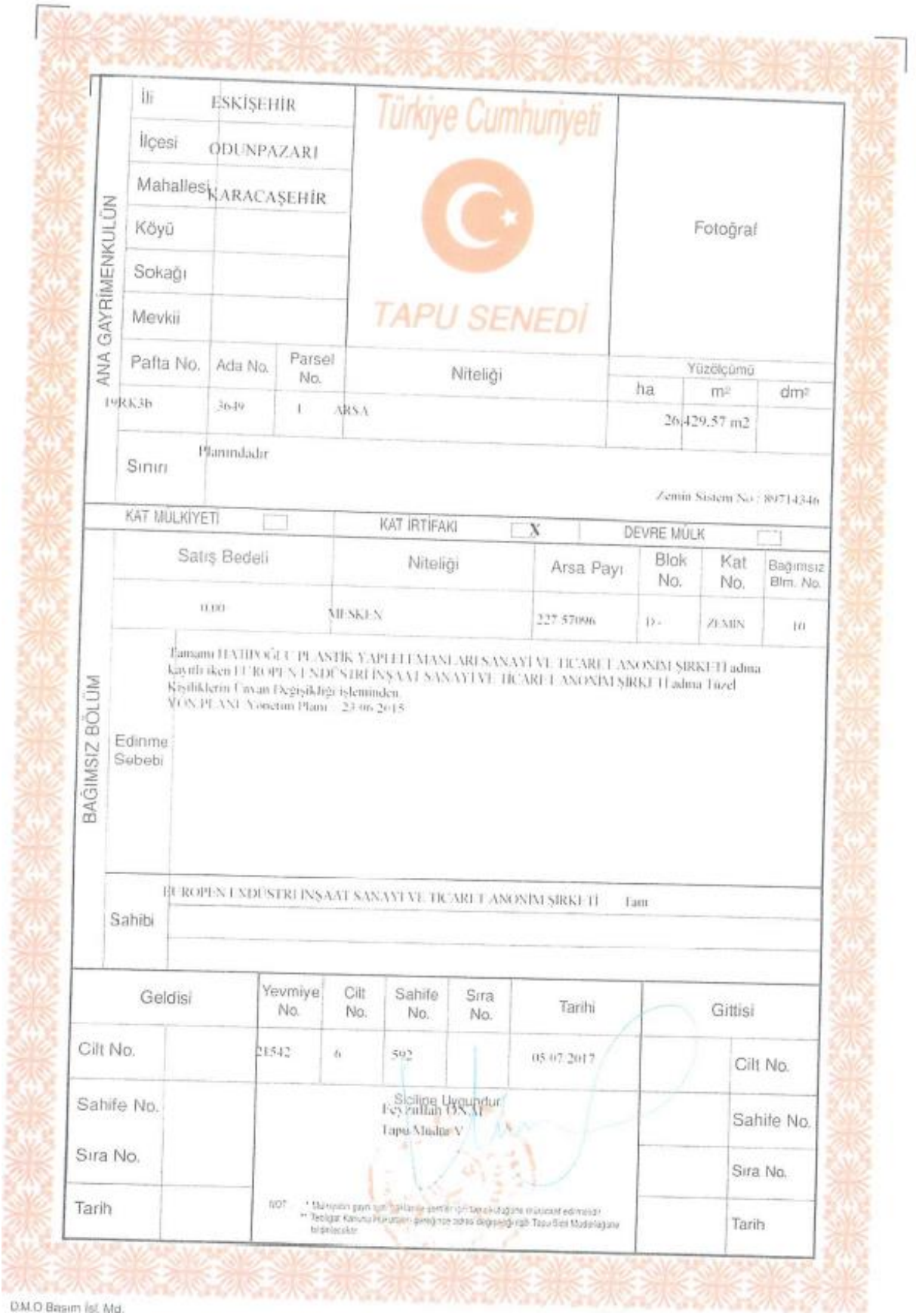
Şekline Uygundur.
Tapu Müdür V.

NOT: * Mülkiyeti çözülen hakiki ile şerikler için ayrı ayrı düzenlenmesine müsaade edilmiştir.
** Tevkifat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliğinde Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	ODUNPAZARI
Mahallesi	KARACAŞEHİR
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19K33b	3649	1	ARSA		26429.57 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 89714346

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ X DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0.00	MESKEN	227.57/006	D -	ZEMİN	10

Edinme Sebebi: Tamamı HAYBOĞU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Cayan Değişikliği işleminden.
YON PLANI Yönetim Planı - 23.06.2015

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		21542	6	592		05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarihi

Siciline Uygundur
Fevzullah USLU
Tapu Müdür V.

NOT: * Mükellefin payın için ilgilinin isimleri için Sicil-i Ağzına müracaat edilmeli.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İsl. Md.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ESKİŞEHİR
İlçesi: ODUNPAZARI
Mahallesi: KARACAŞEHİR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	3649	1	ARSA	26.429,57 m2		

Sınırı: Plandadır

Zemin Sistem No : 897143349

KAT MULKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒X DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No
0,00	MESKEN	222/57086	D -	ZEMİN	13

Edinme Sebebi: Tamamı HALİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.
YON PLANI: Yönetim Planı - 23.06.2015

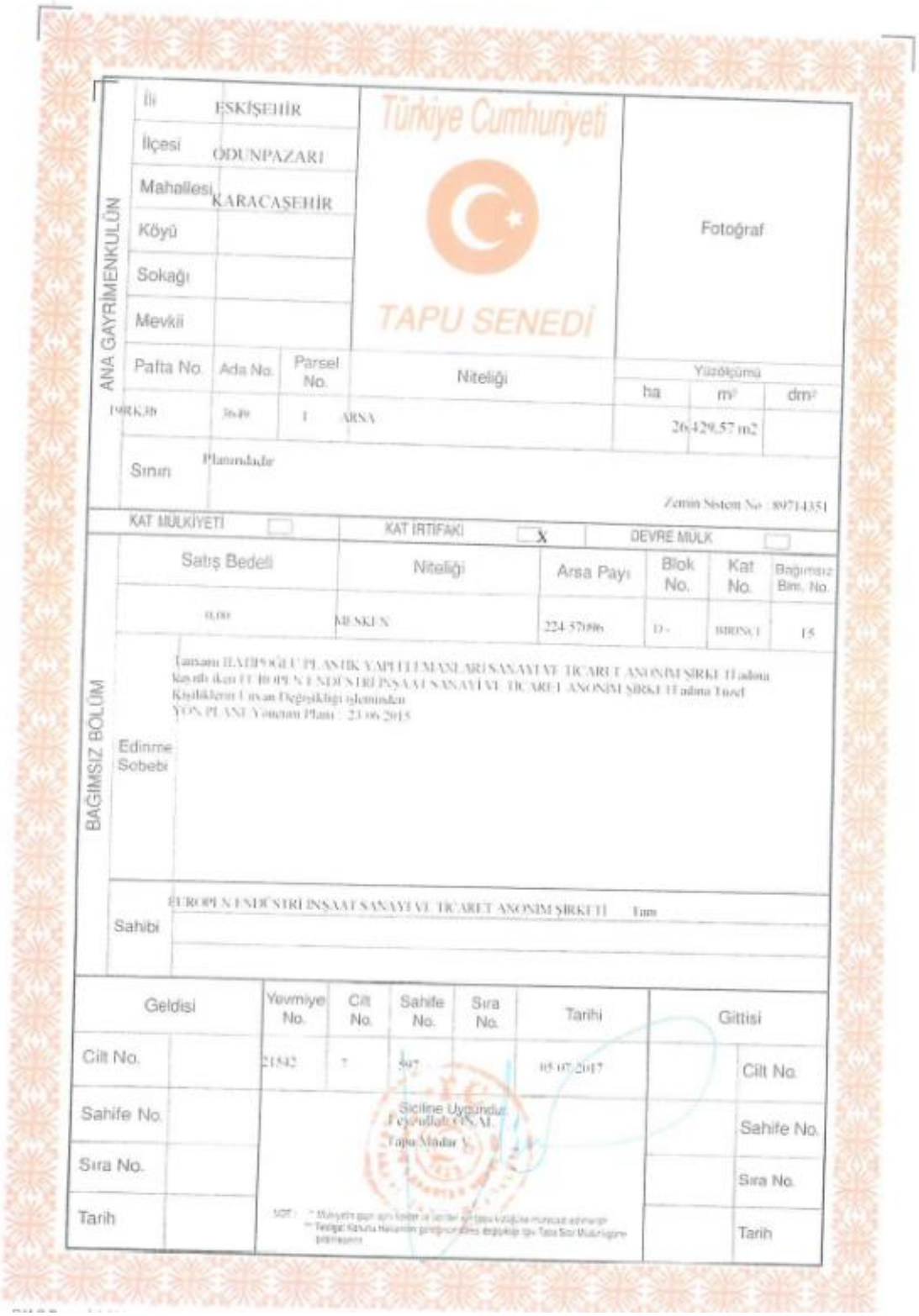
Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		21542	6	595		05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Feyzullah ÖNAL Tapu Müdür V.						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * Mükellefin aynı ayın farklı iki yerinden çıkan tebligata müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	ODUNPAZARI
Mahallesi	KARACAŞEHİR
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	36d9	1	ARSA	26429,57 m2		

Sınırı: Plandadır

Zemin Nitelik No : 89714351

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ X DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bm. No.
0,00	MESKEN	224/57686	D -	BİRİNCİ	15

Tamamı ELİTİŞ GELİŞİM PLANTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tescil Kişilikteki Unvan Değişikliği işleminden
YÖN PLANI Yönetim Planı : 23.06.2015

Edinme Sebebi

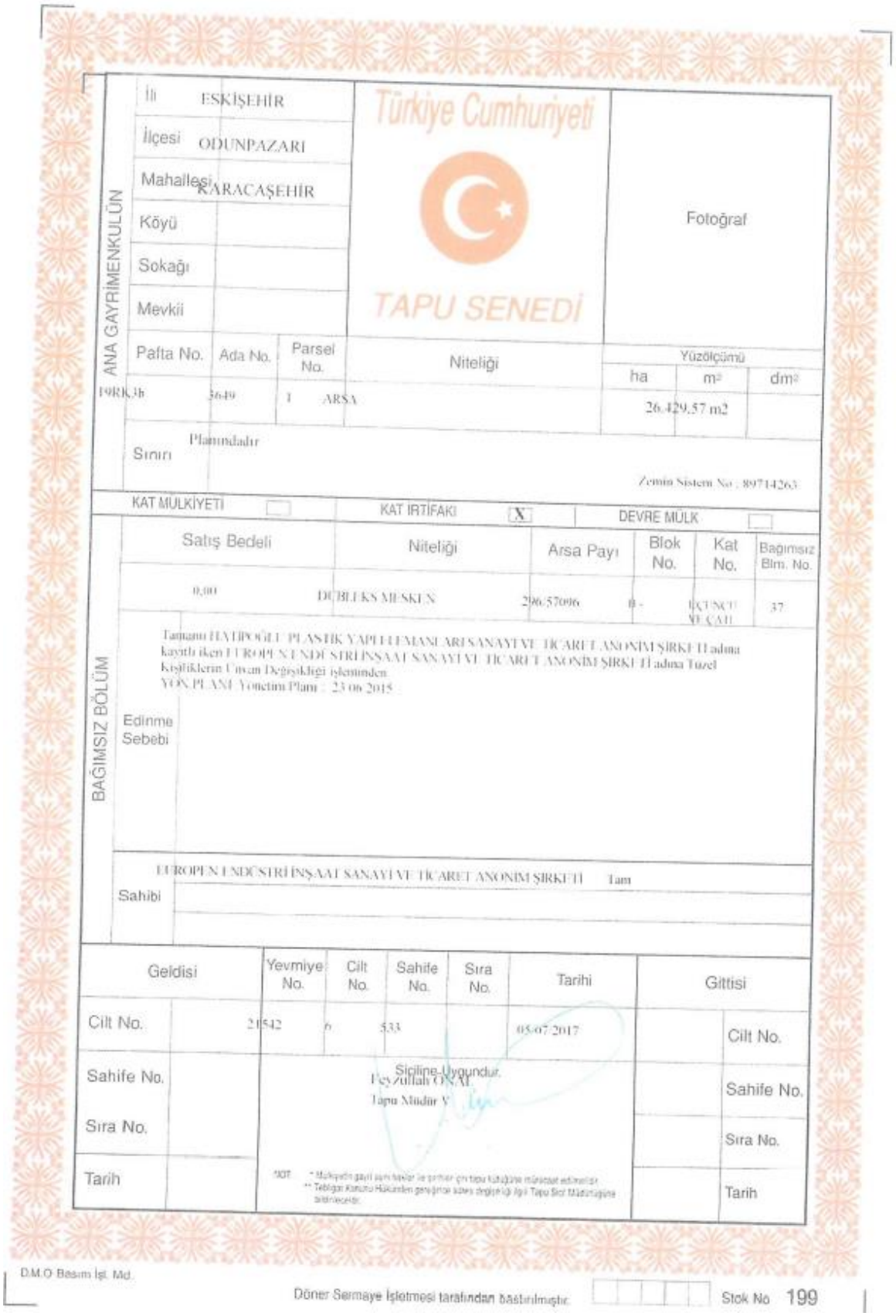
Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		21542	7	867		05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur
Tapu Müdür V.

NOT : * Mükerrer geçen alan bilgileri ve tapu kütüğüne muhtasar eklenecek
** Tevhid Kanunu hükümleri gereğince ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecek

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ESKİŞEHİR
İlçesi: ODUNPAZARI
Mahallesi: KARACAŞEHİR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	3649	1	ARSA	26.429,57 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 89714263

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI [X] DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DUBLEKS MESKEN	296/57096	B -	BEŞİNCİ KAT	37

Tamamı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden
YÖN PLANI Yönetim Planı : 23.06.2015

Edinme Sebebi

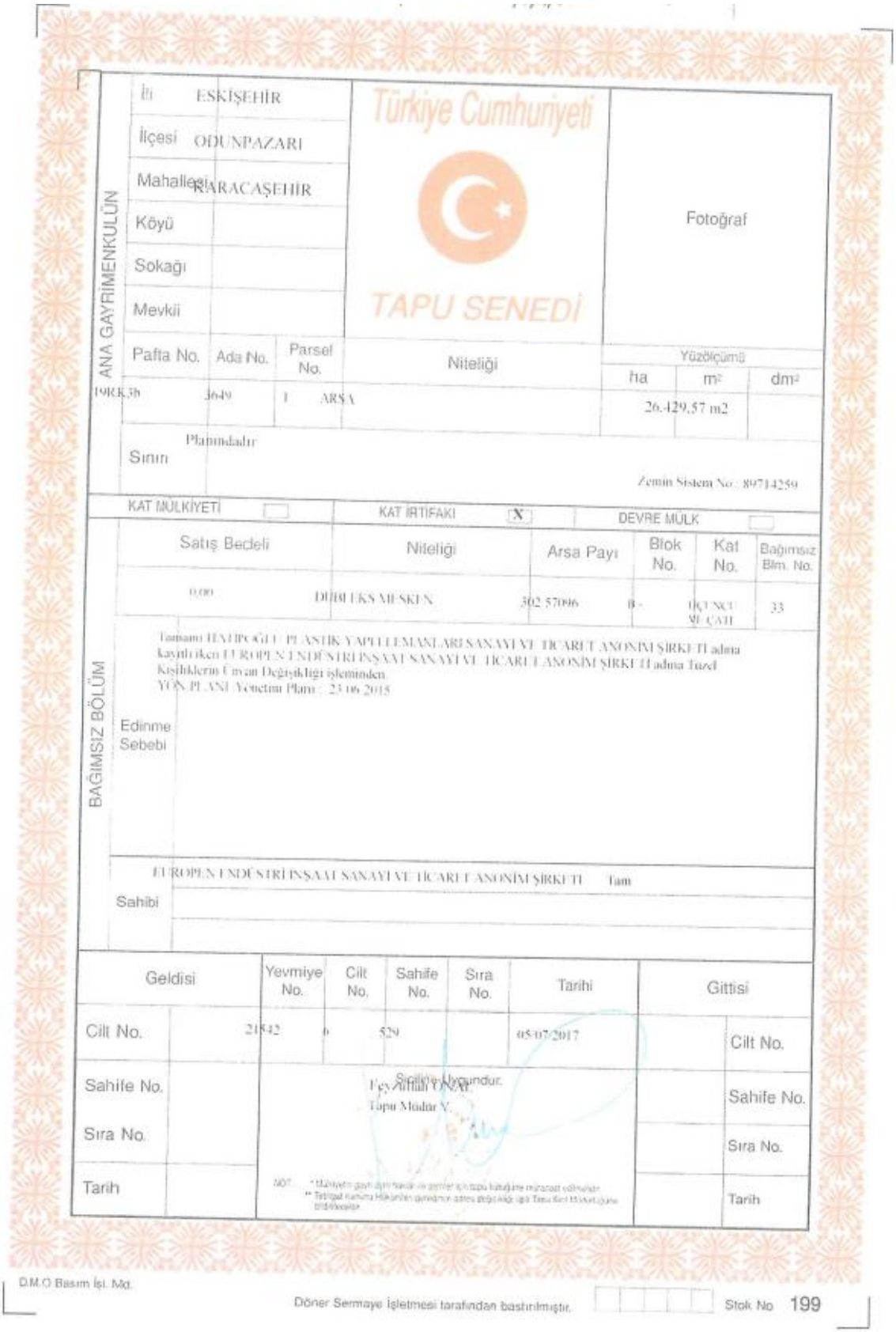
Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	21542	6	533			05/07/2017		Cilt No.
Sahife No.		Siciline Uygundur. Feyzullah OSAL Tapu Müdür V						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * Mükellefin gayri ayni hakları ile şerhleri için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						Tarih

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ESKİŞEHİR
İlçesi: ODUNPAZARI
Mahallesi: KARACAŞEHİR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	3649	1	ARSA	26.429,57 m2		

Sınır: Plânındadır

Zemin Sistem No: 89714259

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI [X] DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	DUBLEKS MESKEN	302/57096	B -	ÜÇÜNCÜ MEZATI	33

Tamamı HAYİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI Yönetim Planı : 23/06/2015

Edinme Sebebi

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	21542	6	529			05/07/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

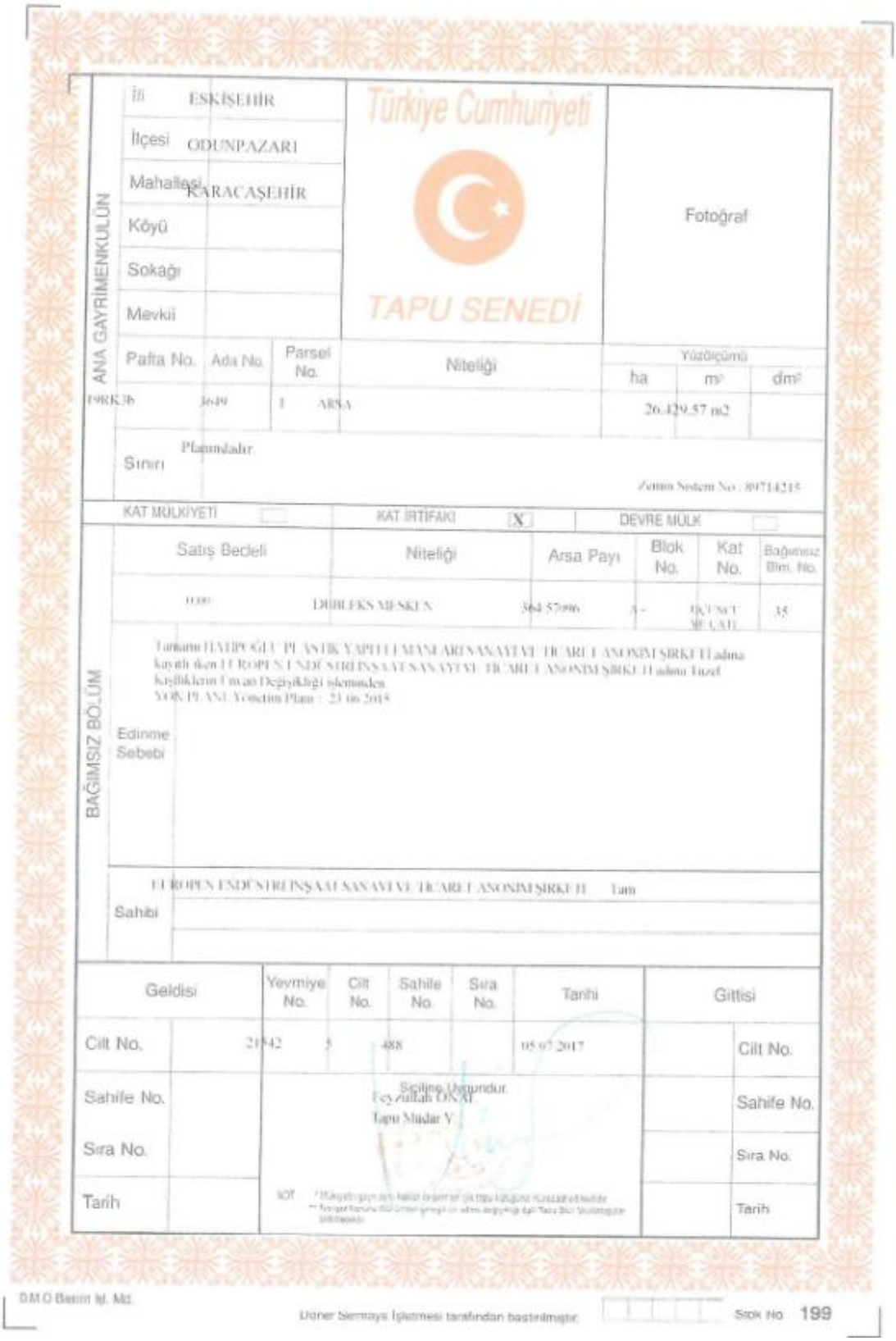
Sicile Uygundur.
Feyzullah ÜNAL
Tapu Müdür V.

NOT: * Bu mülkiyet geçiş işlemleri ve şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği için Tebligat Müracaatçısına bildirilmelidir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ESKİŞEHİR
İlçesi: ODUNPAZARI
Mahallesi: KARACAŞEHİR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19BK3b	3649	1	ARSA	26.429,57 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 39714215

KAT MÜLKİYETİ | KAT İRTİFAKI [X] | DEVRE MÜLK

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
[illegible]	DUBLEKS MESKEN	364 57/896	5 -	1[illegible] KAT	35

Tamamı HAYIRSEVER PLANTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel kişiliklerin Unvan Değişikliği sebebiyle.
YOK PLANSIZ Yönetim Planı : 23.06.2015

Edinme Sebebi:

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	21542	5	488			05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Fcz Zülfü DİNAR
Tapu Müdür V.

KDF

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ANA GAYRİMENKULÜN

İli: ESKİŞEHİR
İlçesi: ODUNPAZARI
Mahallesi: KARACAŞEHİR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	3649	1	ARSA	26.429,57 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 89714267

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI X DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	MESKEN	259/57096	A-	BİNA1	27

Tamamı HAYBİOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemimiştir.
YOK PLANT Yönetim Planı : 23/06/2015

Edinme Sebebi

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	21542	5	480			05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilinde Uygundur.
Feyzullah ÖNAL
Tapu Müdür V

NOT: * Mülkiyet geçiş işlemlerinin yerine getirilmesi için Tapu Müdürlüğüne müracaat edilmelidir.
** Tevkifat kesintisi hesaplama gerektiren satış değerinde ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

DM.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ANA GAYRİMENKULÜN

İli ESKİŞEHİR
İlçesi ODUNPAZARI
Mahallesi KARACAŞEHİR
Köyü
Sokağı
Mevkii

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
19RK3b	3649	1	ARSA		26.429,57 m2	

Sınırı Plandadır

Zemin Sistem No : 89714177

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	MESKEN	226,57096	A -	BİRİNCİ DOĞRU M	2

Tamamı HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden.
YÖN PLANI Yönetim Planı : 23.06.2015

Edinme Sebebi

Sahibi: EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	21542	5	455		05.07.2017		Cilt No.
Sahife No.		Sicilne Uygundur. Feyzullah OSAL Tapu Müdür V.					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		NOT: * Mülkiyeti geçiş ayrı hakları ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.					Tarih	

D.M.O Basım İşl. Md.
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199