



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi  
Eskibağlar Mahallesi  
2123 Ada 13 Parselde 7 Adet  
Mesken, 2 Adet Dupleks Mesken  
ve 1 Adet İş Yeri Değerlemesi**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	23.08.2021 / Öİ -2021.631
<b>Değerleme Konusu</b>	Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Yenibağlar Mahallesi sınırları dahilindeki 2123 Ada 13 Parselde yer alan 7 Adet Mesken, 2 Adet Dupleks Mesken ve 1 Adet İş Yeri Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Yenibağlar Mahallesi, Ful Sokak, No:1 D: 14, 15, 16, 46, 49, 52, 57, 58, 59 ve İş Yeri Martı Sokak No:44/C Tepebaşı/ESKİŞEHİR
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 02.09.2021, Rapor Tarihi: 07.09.2021, Rapor No: Öİ-2021.631
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	998,51 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	14 BB: 56 m2 15 BB: 55 m2 16 BB: 90 m2 46 BB: 127 m2 53 BB: 53 m2 49 BB: 60 m2 58 BB: 37 m2 63 BB: 37 m2 64 BB: 37 m2 65 BB: 37 m2
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Barış Can Küçük (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

## **1- DOĞRULUK BEYANI**

### **Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.**

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması profesyonel değerlendirme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

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

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

#### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

##### 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

##### 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

##### 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

### **BÖLÜM 5**

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

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

### **BÖLÜM 6**

#### **6- SONUÇ**

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

### **EKLER**

### **BÖLÜM 1**

## 1-RAPOR BİLGİLERİ:

### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 23.08.2021 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 07.09.2021 tarihinde Öİ-2021.631 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES’nda yer alan (Uluslararası Değerleme Standartları) ve formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

**Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu;** geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

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

### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can Küçük (Spk No: 407368- Değerleme Uzmanı) 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’nin 1 nolu Standardında tanımlanan “Pazar değeri”dir. “UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

### **Tanımın Unsurları:**

**Pazarlama** : Uygun bir pazarlama,  
**Alıcı Ve Satıcı** : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,  
**Ortam** : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,  
**Hareket Tarzı** : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,  
**Zaman** : Değerleme tarihi  
**Değer** : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.  
Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.09.2021'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

## **2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

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

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

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

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

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

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

## **Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi**

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

\*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

## **2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**



Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Tepebaşı İlçesi, Eskibağlar Mahallesi, Sarısu Mevkii sınırları dâhilindeki 2123 ada 13 parsel üzerindeki 14, 15, 16, 58, 63, 64, 65 bağımsız bölüm nolu meskenler, 46 ve 49 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler ve 53 bağımsız bölüm nolu iş yeri taşınmazların pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Yenibağlar Mahallesi, Ful Sokak, No:1 D: 14, 15, 16, 46, 49, 52, 57, 58, 59 ve İş Yeri Martı Sokak No:44/C Tepebaşı/ESKİŞEHİR posta adresinde bulunan 7 adet mesken, 2 adet dubleks mesken ve 1 adet iş yeridir. Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana ulaşım arteri Prof Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzerinde kuzeybatı yönünde Anadolu Üniversitesi istikametinde ilerlerken bu bulvarı sağa dik kesen Gün Sokak ile irtibatlı Martı Sokak üzerinde sağ kolda Kartal Tepesi Sokak ile kesişiminde sağ kolda köşede konumlandır. Taşınmazın kuzeyinde Anadolu Üniversitesi, batısında Anadolu Üniversitesi Açıköğretim Fakültesi, Ramada Oteli bulunmaktadır. Bölge Anadolu Üniversitesi Yunus Emre kapısı (Ana Kapı) karşısı olması nedeniyle oldukça hareketli bir bölgedir. Anadolu Üniversitesinin temelini, 1958’de kurulan Eskişehir İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi oluşturur. 1982’de Anadolu Üniversitesine dönüşen kurumumuz, kısa zamanda yalnızca ülkemizin değil dünyanın en büyük üniversiteleri arasında da çağdaş, dinamik ve yenilikçi bir üniversite olarak yerini almıştır. Bilim, kültür aynı zamanda da bir gençlik kenti olarak nitelenen Eskişehir’in merkezinde yer alan kampüs 3’ü açık ve uzaktan öğretim veren 12 Fakülte 1’i Devlet Konservatuvarı olmak üzere 3 Yüksekokul, 3 Meslek Yüksekokulu 6 Enstitü (4’ü yüksek lisans ve doktora düzeyi) ve 24 Araştırma Merkezine ev sahipliği yapmaktadır. Ana ulaşım arteri olan Prof Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) bir arka sokağında konumlandır. Bölgede sokak arası yapılaşmalar genelde üniversite öğrencilerine yönelik apart daireler şeklinde olup yapı yoğunluğu yaklaşık %95 seviyelerindedir. Prof Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı (Üniversite Caddesi) üzeri bir çok kafe, lokanta, restoran gibi öğrencilere yönelik işletmeler bulunmaktadır. Cadde üzeri işletmelerin yetersiz olması nedeniyle sokak arası meskenlerin bodrum kat otoparkların tadilat edilerek kafe tarzı işletmelere çevrildiği görülmektedir.







### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

<b>GAYRİMENKUL BİLGİLERİ</b>	<b>TAŞINMAZ</b>
İL	ESKİŞEHİR
İLÇE	TEPEBAŞI
MAHALLESİ	ESKİBAĞLAR
MEVKİ	SARISU
PAFTA	-
ADA	2123
PARSEL	13
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	998,51
ARSA PAYI	Bknz Tablo 1
BLOK	-
KAT	Bknz Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	Bknz Tablo 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	Bknz Tablo 1
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Beş Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	Bknz Tablo 1
UAVT	Bknz Tablo 1

**Tablo-1**

TAPU KAYDI TABLOSU								
SN	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Malik	Uavt No
1	14	1	Mesken	110/6954	165	16472	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1691877060
2	15	1	Mesken	96/6954	165	16473	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2071061432
3	16	1	Mesken	140/6954	165	16474	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3626211316
4	46	3	Mesken Dupleks	202/6954	184	18373	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2038366346
5	49	3	Mesken Dupleks	90/6954	184	18374	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	3113227924

TAPU KAYDI TABLOSU								
SN	Bağımsız Bölüm No	Kat	Bağımsız Bölüm Nitelik	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No	Malik	Uavt No
6	58	ÇATI	Mesken	80/6954	184	18377	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	5059183193
7	63	ÇATI	Mesken	75/6954	184	18382	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	5217557833
8	64	3	Mesken	75/6954	184	18383	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	5057772476
9	65	ÇATI	Mesken	75/6954	184	18384	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	5149009366
10	53	ZEMİN	İş Yeri	90/6954	165	16511	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1757871239

**\*\*\* Not: Değerleme konu taşınmazlardan 64 bağımsız bölüm nolu mesken mimari projesinde çatı katta konumlu olup, liste ve takbis kayıtlarında 3. Normal kat olarak belirtilmiştir. Sehven yazıldığı yapıldığı düşünülmektedir. Düzeltmesi önerilmektedir.**

### 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 konu taşınmazlardan 46, 49, 58 ,63, 64 ve 65 bağımsız bölümler 10.04.2020 tarih 14675 yevmiyeli 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Bağımsız Bölümlerin Ayrılması işlemi ile malik EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 31.08.2021 tarihinde ve 10:30, 10:31, 10:33, 10:34 ve 10:35 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki 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)( 15-01-2021 10:39 - 1862)

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

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

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

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

**14, 15, 16, 46 ve 53 bağımsız bölümlerde ilave olarak;**

**Beyan;**

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

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 GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,**

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazlara ait takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO 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)**

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYO 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; YÖNTEM YAPI DENETİM SAN. TİC. A.Ş. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

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

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

1.373,40 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 91 mahalleden oluşmakta olup 2020 yılı verilerine göre nüfusu 371.303'tür. Kentteki 3 üniversiteden ikisi olan Anadolu Üniversitesi ve Eskişehir Teknik Üniversitesi Tepebaşı ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Ayrıca 1894 yılında kurulan ve Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayi A.Ş. (TÜLOMSAŞ), Türkiye Cumhuriyetinin ilk fabrikalarından Eskişehir Şeker Fabrikası, hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve modernizasyonu alanlarında teknoloji üreten TUSAŞ Havacılık ve Uzay Sanayi A.Ş. (TAI) ile geleneksel sanayi sektörlerinden olan çeşitli tuğla-kiremit fabrikaları ve un fabrikaları ve ilin 5 büyük Alış Veriş Merkezleri de Tepebaşı sınırları içerisinde bulunmaktadır.

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

18 Mayıs 2018 tarih ve 30425 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7141 sayılı Kanun ile kurulan Eskişehir Teknik Üniversitesi, bilim, kültür ve aynı zamanda bir gençlik kenti olan Eskişehir'in merkezinde yer alan 2 yerleşkede 5 Fakülte, 2 Meslek Yüksekokulu ve 3 Enstitüden oluşmaktadır. Eskişehir Teknik Üniversitesi, en son teknolojik olanaklarla donatılmış birimlerinde, her biri alanındaki gelişmeleri takip



eden ve tüm zamanını öğrencileriyle paylaşan geniş öğretim kadrosuyla, öğrencilerini yaratıcı ve dinamik eğitim ortamlarında, geleceğe en donanımlı ve rekabet edebilir olarak hazırlamak üzere çalışmaktadır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

#### TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
<b>BÜYÜME</b>			
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	
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 DENGİ	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGİ / 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	
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 TANIMLI 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 kullanılan 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 nedenlerdir 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.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina 998,51 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bitişik nizamda, betonarme karkas yapı tarzında bodrum +zemin + tesisat katı + 3 normal kat + çatı katı şeklinde rezidans binası olarak inşa edilmiştir. Binada yapı kullanma izin belgesine göre 49 adet mesken ve 6 adet iş yeri olacak şekilde 55 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, 15.06.2019 belge tarihli yapı kayıt belgeleri ile 46 ve 49 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenlerin çatı kat eklenti alanları bağımsız bölümlere bölünerek toplam 67 bağımsız bölüm olacak şekilde inşa edilmiştir. Söz konusu değişiklik ile ilgili 2. Aşamaya geçilerek mimari proje çizilmiş ve Tapu Müdürlüğünde tescil edilmiştir. Binanın bodrum katında 50, 52 ve 54 nolu iş yerleri eklenti alanları, sığınak ve teknik alan, zemin katta rezidans giriş ve 6 adet işyeri, tesisat katında teknik hacimler, 1. Normal katında 16 adet mesken, 2. Normal katında 16 adet mesken, 3. Normal katında 15 adet mesken, 2 adet dubleks mesken ve çatı katında 12 adet mesken olmak üzere binada toplam 67 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi traverten kaplama olup çatısı metal kenet saç kaplıdır. Binada 4 adet asansör olup, 2 tanesi işletmeye alınmıştır. Projesinde bina girişi Ful Sokak üzerinden gösterilmiş ancak mahallinde Martı Sokak cepheli 53 nolu bağımsız bölüm iş yeri rezidans girişi resepsiyon olarak düzenlenmiştir. Binadaki bağımsız bölümler katlara göre otel oda numaraları şeklinde numaralandırılmıştır. Binadaki tüm bağımsız bölümler otel standartlarında dizayn edilmiş olup, iklimlendirme klima sistemleri bulunmaktadır. Rezidans 24 resepsiyon hizmeti, teknik personel ve temizlik hizmetleri bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bina bölgedeki emsal binalara göre daha kaliteli malzeme ve işçilikle lüks şekilde imal edilmiştir.

Değerleme konu 14 bağımsız bölüm nolu mesken (114 kapı nolu) binanın 1. Normal katında projesindeki bina girişine göre ön cephede soldan 3. Sırada, mahallindeki bina girişine göre arka cephede sağdan 1.

Sırada konumludur. Taşınmaz yaşama alanı + mutfak nişi, oda, banyo ve antre hacimleri şeklinde brüt 56 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 15 bağımsız bölüm nolu mesken (115 kapı nolu) binanın 1. Normal katında projesindeki bina girişine göre ön cephede soldan 2. Sırada, mahallindeki bina girişine göre arka cephede konumludur. Taşınmaz yaşama alanı + mutfak nişi, 2 oda, banyo ve antre hacimleri şeklinde brüt 55 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 16 bağımsız bölüm nolu mesken (116 kapı nolu) binanın 1. Normal katında projesindeki bina girişine göre ön cephede, mahallindeki bina girişine göre arka cephede soldan 1. Sırada konumludur. Taşınmaz salon, yaşama alanı + mutfak nişi, 2 oda, banyo ve antre hacimleri şeklinde brüt 90 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 46 bağımsız bölüm nolu dubleks mesken (314-412 kapı nolu) binanın 3. Normal ve çatı katında projesindeki bina girişine göre ön cephede soldan 3. Sırada, mahallindeki bina girişine göre arka cephede sağda 1. Sırada konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta yaşama alanı + mutfak nişi, oda, banyo ve antre hacimleri şeklinde brüt 66 m2, çatı katında 2 oda, antre mutfak nişi, banyo ve 3 balkon hacimleri şeklinde brüt 61 m2 toplam 127 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 49 bağımsız bölüm nolu dubleks mesken (317-415 kapı nolu) binanın 3. Normal ve çatı katında projesindeki bina girişine göre ön cephede, mahallindeki bina girişine göre arka cephede soldan 2. Sırada konumludur. Taşınmaz 3. Normal katta yaşama alanı + mutfak nişi ve wc hacimleri şeklinde brüt 30 m2, çatı katında antre ve banyo hacimleri şeklinde brüt 30 m2 toplam 60 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 58 bağımsız bölüm nolu mesken (403 kapı nolu) binanın çatı katında projesindeki bina girişine göre arka cephede sağdan 3. sırada, mahallindeki bina girişine göre ön cephede soldan 5. Sırada konumludur. Taşınmaz oda + mutfak nişi, banyo ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 37 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 63 bağımsız bölüm nolu mesken (408 kapı nolu) binanın çatı katında projesindeki bina girişine göre arka cephede soldan 3. sırada, mahallindeki bina girişine göre ön cephede konumludur.

Taşınmaz oda + mutfak nişi, banyo ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 37 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 64 bağımsız bölüm nolu mesken (409 kapı nolu) binanın çatı katında projesindeki bina girişine göre arka cephede soldan 4. sırada, mahallindeki bina girişine göre ön cephede sağdan 1. Sırada konumlandır. Taşınmaz oda + mutfak nişi, banyo ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 37 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

Değerleme konu 65 bağımsız bölüm nolu mesken (410 kapı nolu) binanın çatı katında projesindeki bina girişine göre arka cephede soldan 5. sırada, mahallindeki bina girişine göre ön cephede sağdan 2. Sırada konumlandır. Taşınmaz oda + mutfak nişi, banyo ve 2 balkon hacimleri şeklinde brüt 37 m2 alanlıdır. Taşınmazın tüm zeminlerinde zeminler seramik, duvarlar oturma hacimlerinde saten boyalı, banyoda seramik kaplıdır. Taşınmazın giriş kapısı elektronik kart sistemli ahşap, iç kapıları kompozit kaplama, pencereleri PVC doğramadır.

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

**İMAR DURUMU:** Tepebaşı Belediyesi İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel konut alanı lejantında yer almakta olup, bitişik nizam 4 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin 3402 Sayılı Kanununun Ek 1 inci maddesi uygulaması çalışmalarının tamamlanmak üzere olduğu ve yeni ada parsel bilgisinin 22996 ada 10 parsel olacağı bilgisi şifahi olarak alınmıştır.



#### **MİMARİ PROJE VE RUHSAT :**

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

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

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

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

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Tepebaşı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazların bulunduğu binaya ait düzenlenmiş 23.02.2016 tarih 0150 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 4 toplam 5 katlı, 55 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 6946 m2 inşaat alanıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabildir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.

**7-)** Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

**8-)** Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

**9-)** Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

**1-)** Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

**2-)** Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

**3-)** Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.

**4-)** Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile ) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

**5-)** Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

**6-)** Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

**7)** Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

Değerlemede;

- Gayrimenkul ile ilgili hukuki bir problemin bulunmadığı,
- Yasal belgelerde usulsüzlüğün, tahrifatın bulunmadığı,
- Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı varsayımlarımızdır.

#### 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

##### 4-7-1 Olumlu Faktörler

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

##### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

-

#### 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 değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

##### 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

##### Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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



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

### **EMSALLER**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada 1. normal katında konumlu 1+1 60 m2 beyan edilen 40 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Tam Nokta Emlak 0 (222) 333 01 11

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı binada 1. normal katında konumlu 2+1 100 m2 beyan edilen 80 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 750.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Tam Nokta Emlak 0 (222) 333 01 11

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 3 yıllık binada 3. Katta konumlu 1+1 60 m2 beyan edilen 45 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 550.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın Prof. Dr. Yılmaz Büyükerşen Bulvarı cepheli olması nedeniyle konum avantajı bulunmaktadır. BAYRAKLI İNŞAAT 0 (532) 795 70 72

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 5 yıllık binada 1. Katta konumlu 1+1 55 m2 beyan edilen 40 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 345.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı bulunmaktadır. DENİZLİ EMLAK 0 (541) 409 13 03

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 5 yıllık binada 4. Katta konumlu 1+1 65 m2 beyan edilen 45 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 275.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı bulunmaktadır. Sahibinden 0 (553) 664 09 09

**Emsal 6:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yaklaşık 5 yıllık binada 1. Katta konumlu 1+1 55 m2 beyan edilen 42 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 255.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazın konum dezavantajı bulunmaktadır. Arel Yatırım Gayrimenkul 0 (222) 322 22 23

**Emsal 7:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede zemin kat 82 m2 beyan edilen 70 m2 alanlı olduğu düşünülen iş yeri 2.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. (30.000 TL/m2) Emsal taşınmazın konum avantajı olması nedeniyle %50 düzeltme öngörülmüştür. (15.000 TL/m2) TURİYAP ATATÜRK BULVARI 0 (222) 226 26 34

**Emsal 8:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede zemin kat 118 m2, asma kat 110 m2 ve bodrum kat 45 m2 beyan edilen, 100 m2 zemin, 90 m2 asma ve 35 m2 bodrum kat alanlı olduğu düşünülen iş yeri 4.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Bodrum kat zemin kat indirgeme oranı 0,2, asma kat zemin kat indirgeme oranı 0,67 olarak alındığında mukayese edilebilir zemin kat indirgenmiş alan toplamı 173.m2 olarak baz alınmıştır. Emsal taşınmazın köşe ve konum avantajı vardır. Bess Emlak 0 (222) 323 15 55

**Emsal 9:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede zemin kat 128 m2, asma kat 88 m2 ve bodrum kat 38 m2 beyan edilen, 110 m2 zemin, 73 m2 asma ve 30 m2 bodrum kat alanlı olduğu düşünülen iş yeri 3.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Bodrum kat zemin kat indirgeme oranı 0,2, asma kat zemin kat indirgeme oranı 0,67 olarak alındığında mukayese edilebilir zemin kat indirgenmiş alan toplamı 172.m2 olarak baz alınmıştır. Emsal taşınmazın konum avantajı mevcuttur. Bess Emlak 0 (222) 323 15 55

EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)							
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satış Arz Fiyatı	0	400.000	750.000	500.000	340.000	275.000	250.000
Alan (m2)	35,00	40	80	45	40	40	42
m2 Birim Değeri		10.000	9.375	11.111	8.500	6.875	6.071
Satış Arz Tarihi		Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Faktöründen Kaynaklı Etkisizlik Etkisi)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	0	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlgili Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Kötü	Kötü	Benzer
Lokasyona İlgili Düzeltme		0%	0%	-20%	10%	50%	50%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlgili Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hançerlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hançerlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlgili Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Façentama Payına İlgili Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-10%	-10%	-10%	0%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değeri (TL)	8.822	9.300	8.438	8.156	8.525	8.156	8.500
Düzeltilmiş toplam Değeri (TL)	475.875						

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

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

- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama daire m2 fiyatlarının 8.500-9.500 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

7, 8 ve 9 no.lu emsaller işyerleri için oluşturulan emsaller olup onlar için de oluşturulan emsal tablosu aşağıdaki gibidir;

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞYERİ)**

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	2.100.000	4.000.000	3.500.000
Alanı (m2)	1,00	70	172	172
m2 Birim Değeri		30.000	23.256	20.349
Satışa Arz Tarihi	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21	Eyl.21
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (İşyeri m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		İyi	Orta İyi	Orta İyi
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-20%	-15%	-15%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		İyi	Orta İyi	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		-20%	-10%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-50%	-35%	-25%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	15.126	15.000	15.116	15.262

İşyeri için yuvarlatılmış halde m2 birim değeri 15.000.TL olarak baz alınmıştır.

#### **4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,**

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

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

- Değerlemesi yapılacak arsaların bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsaların 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 GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

#### **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 değerlendirilmesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

## **BÖLÜM 5**

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

#### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

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

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

--

**CEVAPLAR**

<b>SORULAR</b>	
<b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR</b>	
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
Nitel 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
<b>GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>	
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

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

<b>Varılan Karar</b>	<b>Karar</b>
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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, GYO 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 değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### **6-2 Nihai Değer Takdiri**

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

<b>YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>				
	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM DEĞERİ (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>DEĞERİ (TL)</b>	<b>YUVARLAMA</b>
14 BB	56	8500	476.000 ₺	475.000 ₺
15 BB	55	8500	467.500 ₺	470.000 ₺
16 BB	90	8500	765.000 ₺	765.000 ₺
46 BB	127	6800	863.600 ₺	865.000 ₺
49 BB	60	7150	429.000 ₺	430.000 ₺
58 BB	37	8750	323.750 ₺	325.000 ₺
63 BB	37	8750	323.750 ₺	325.000 ₺
64 BB	37	8750	323.750 ₺	325.000 ₺
65 BB	37	8750	323.750 ₺	325.000 ₺
53 BB	53	15000	795.000 ₺	795.000 ₺
Toplam yapı alanı	589		<b>TOPLAM</b>	<b>5.100.000 ₺</b>

#### **Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Değer (10 bağımsız bölüm toplamı):**

KDV Hariç Değer : 5.100.000 TL (BeşMilyonYüzBinTürkLirası)

KDV Değeri : 918.000 TL (DokuzYüzOnSekizBinTürkLirası)

KDV Dahil Değer : 6.018.000 TL (AltıMilyonOnSekizBinTürkLirası)



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 değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Değerlemeyi Yapan**  
Barış Can Küçük  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:407368



**Değerlemeyi Kontrol Eden**  
Deniz ARSLAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400203



**Şirket Kaşe ve İmza**



### EKLER

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













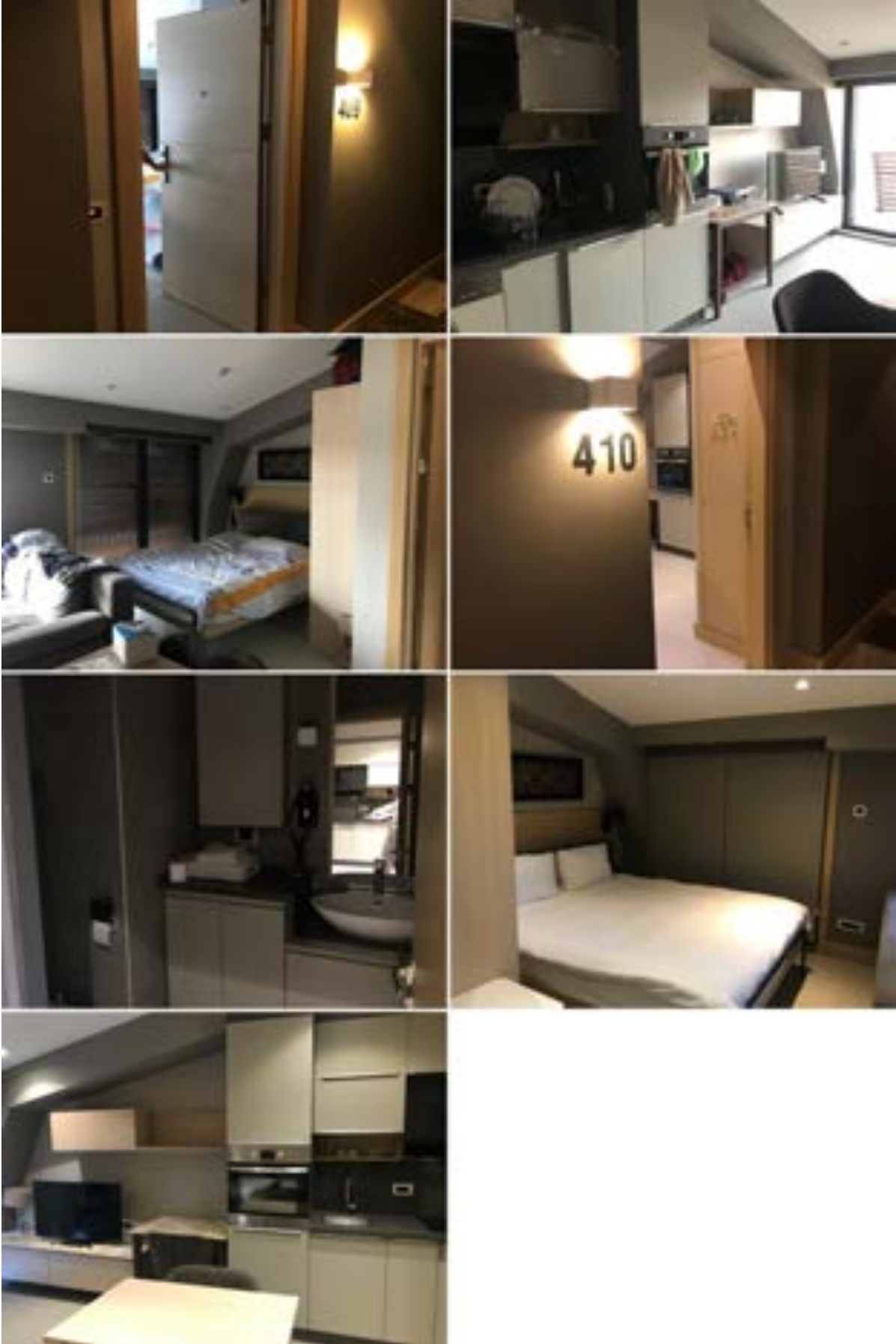








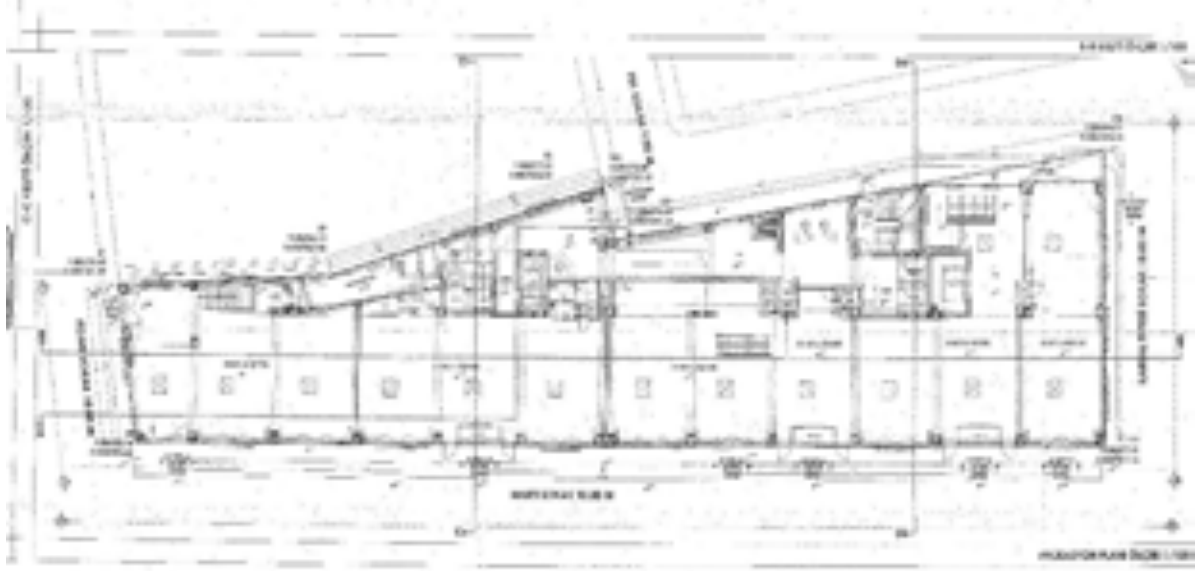


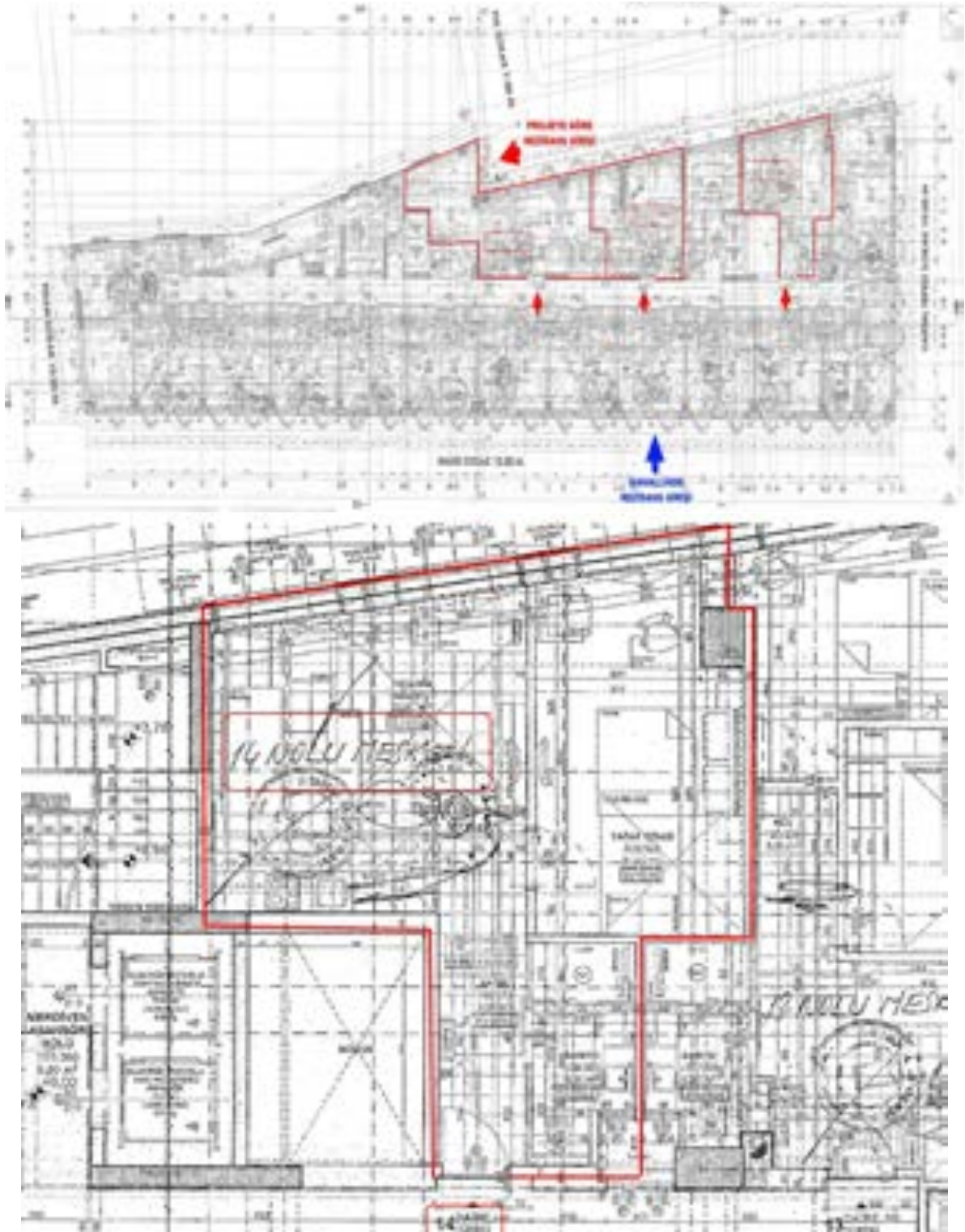


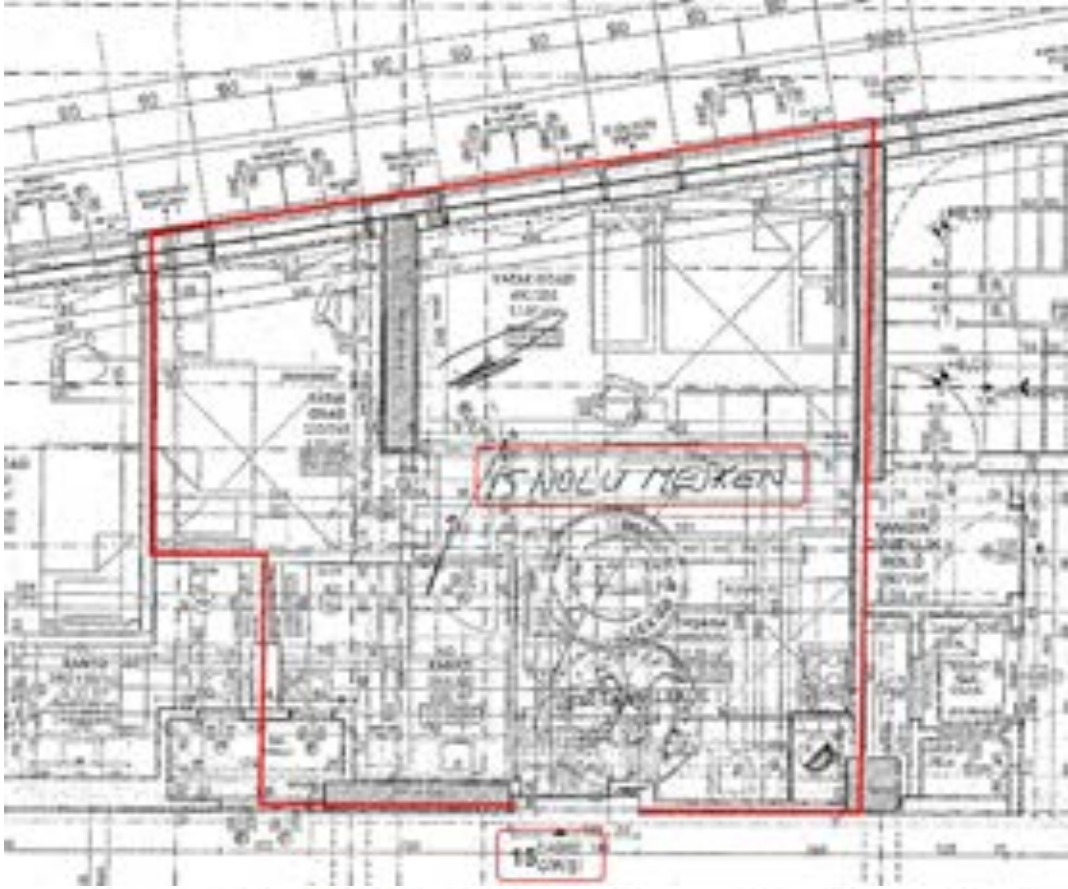












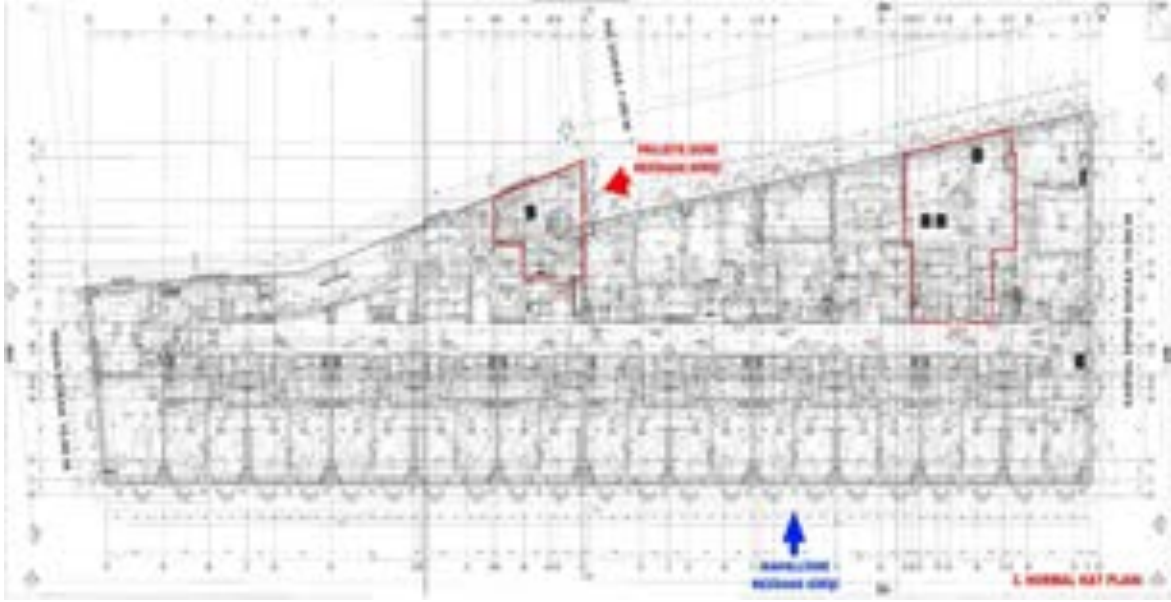


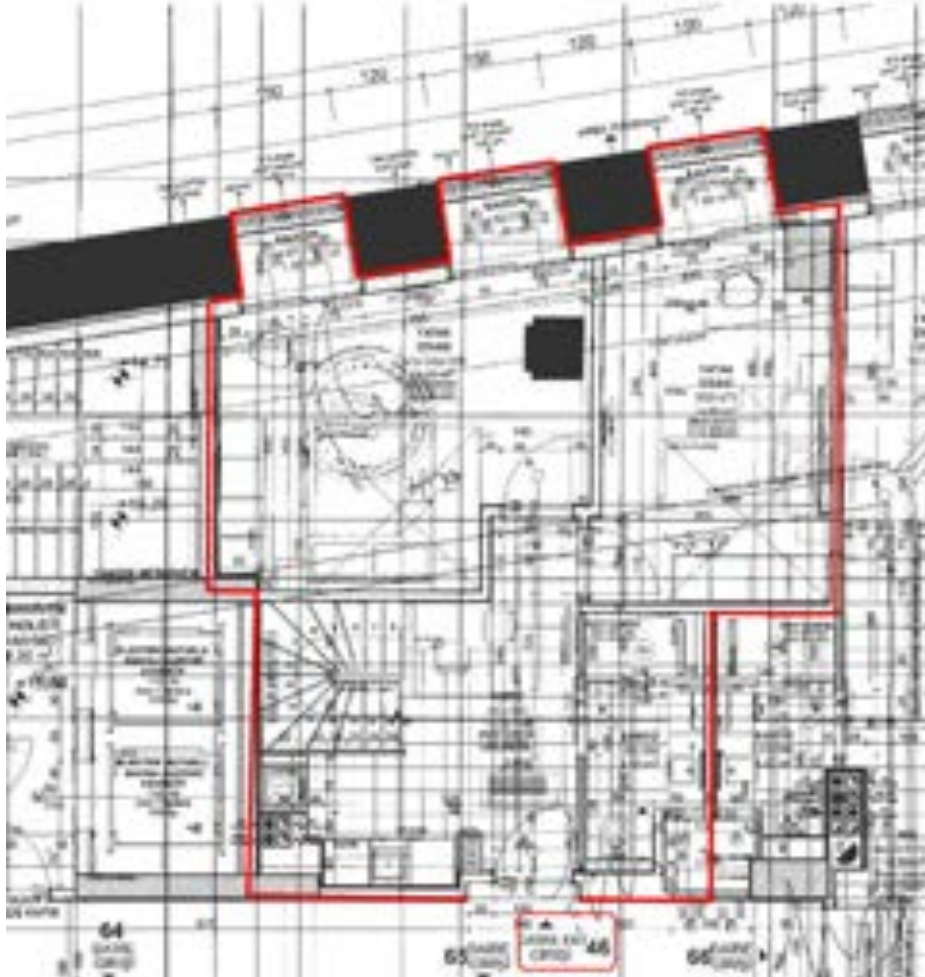
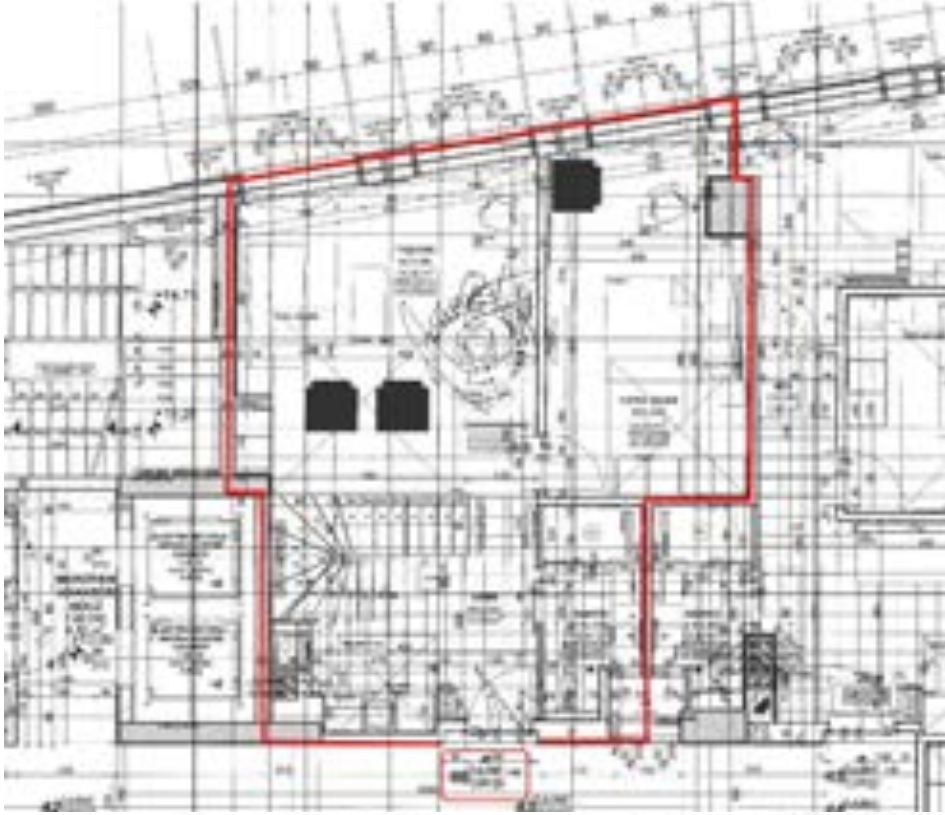


Sıra No	Yapı No	Alan (m <sup>2</sup> )	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım
1 ÜNCÜ KAT	46	222000	100	148	OLUKLU BÖLÜM	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
2 ÜNCÜ KAT	46	20000	12,5	12	OLUKLU BÖLÜM	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	7000
ÇATI KATI	46	140000	50	110,50	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	47	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	48	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	49	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	50	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	51	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	52	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	53	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	54	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	55	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	56	140000	10,50	110,50	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000
ÇATI KATI	57	20000	50	50,07	MEZDAN	YOK	EURÖPEY ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000

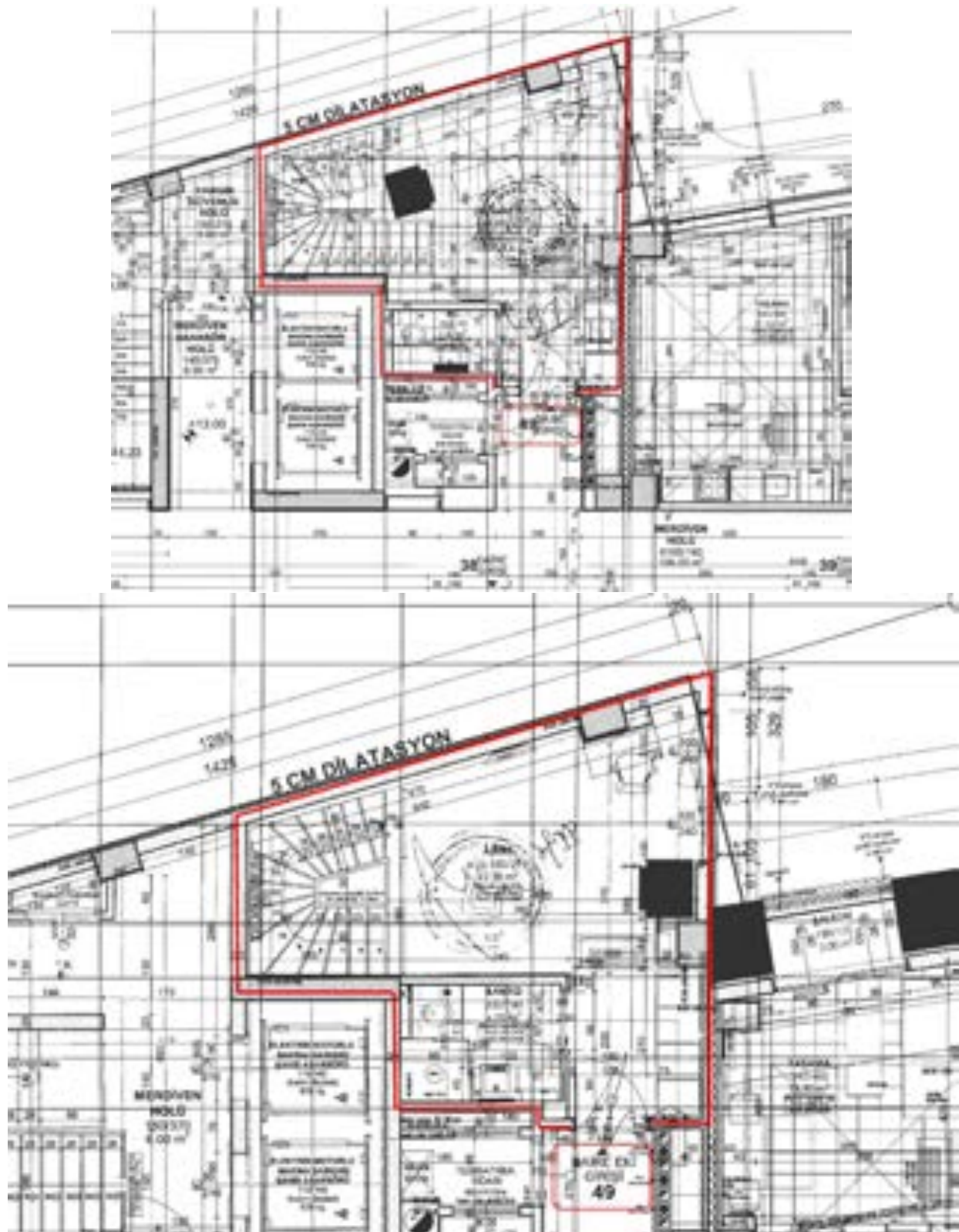
Bağımsız Bölüm Nuruvarolan ve  
Arsa Payları Tarafından Verilmiştir

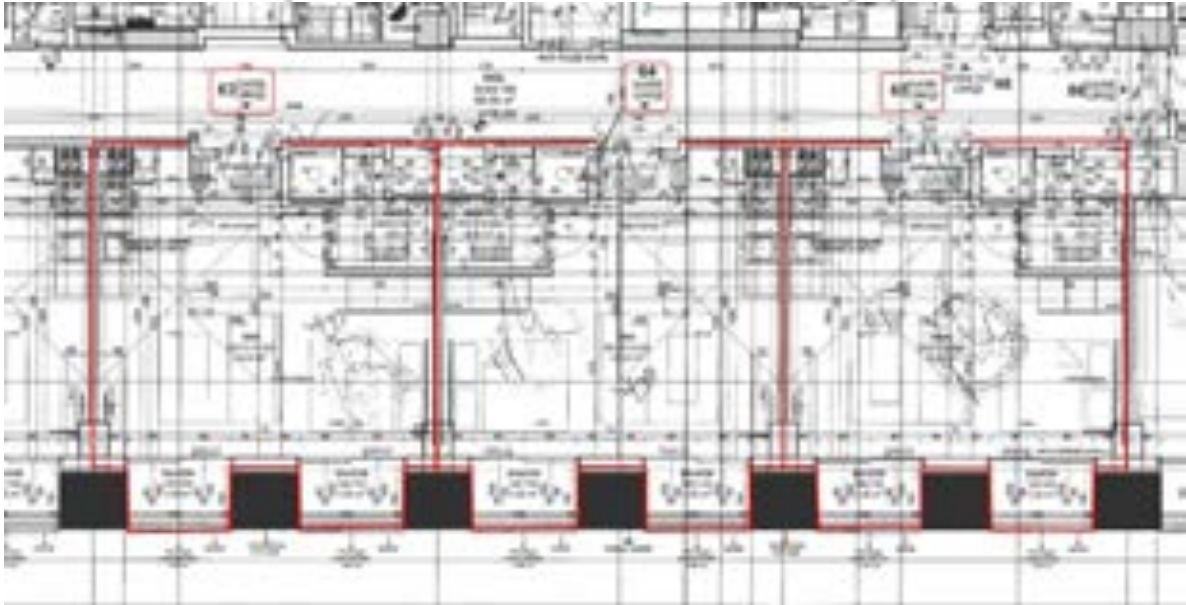
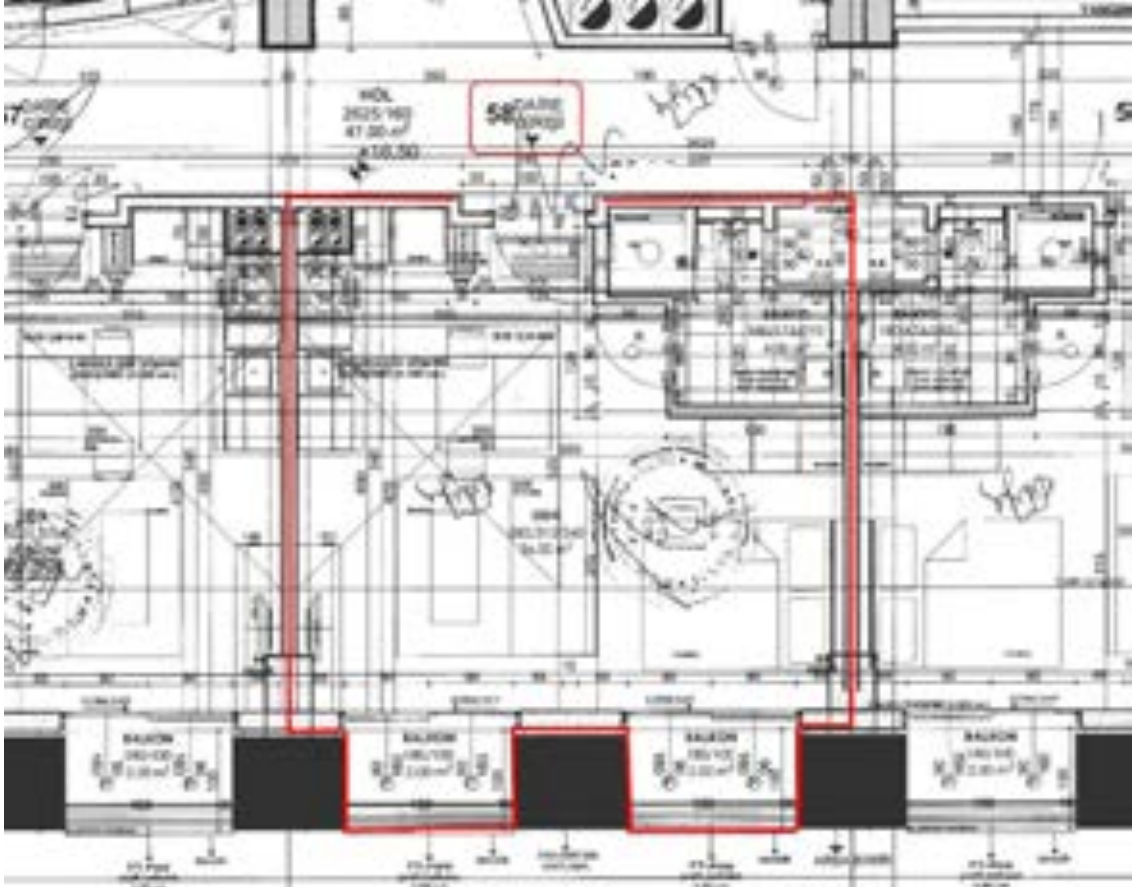
Eskişehir ili Tepebaşı İlçesi Eskişehir mahallesi 2123 ada 13 parselinde kayıtlı gayrimenkulde 3194 sayılı imar kanununun geçici 16, maddesi gereğince 49 nolu bağımsız bölüm ve 46 nolu bağımsız bölüme yapı kayıt belgesi alınmak 46 nolu bölünerek 46,61,62,63,64,65,66,67 nolu bb 49 nolu bölünerek 56,57,58,59,60 nolu bb dönüştürmek suretiyle bağımsız bölüm ilavesi yapılmıştır. İşbu proje bağımsız bölümler için çizilmiş olmakla beraber yapılan bu tadilatın binanın genel görüntüsü ve binanın ana unsurlarında ana yapıya zarar vermediği diğer bağımsız bölümlerde de değişiklik yapılmadığı beyanla tüm bağımsız bölümlerin eklenti, ortak yerlerin ölçülmesi konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile orantılı arsa paylarını gösterir işbu liste tarafımızdan düzenlenmiştir.

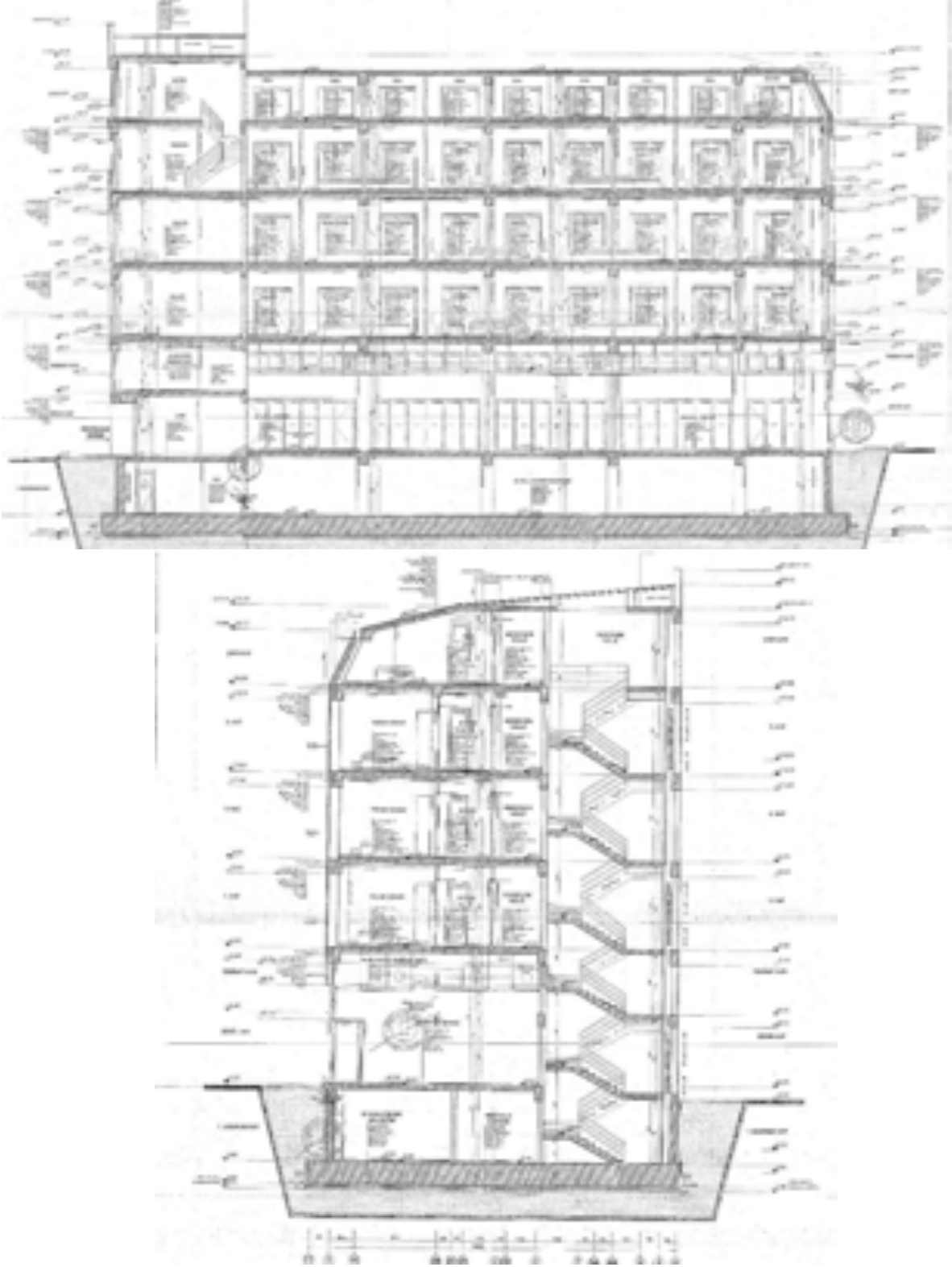


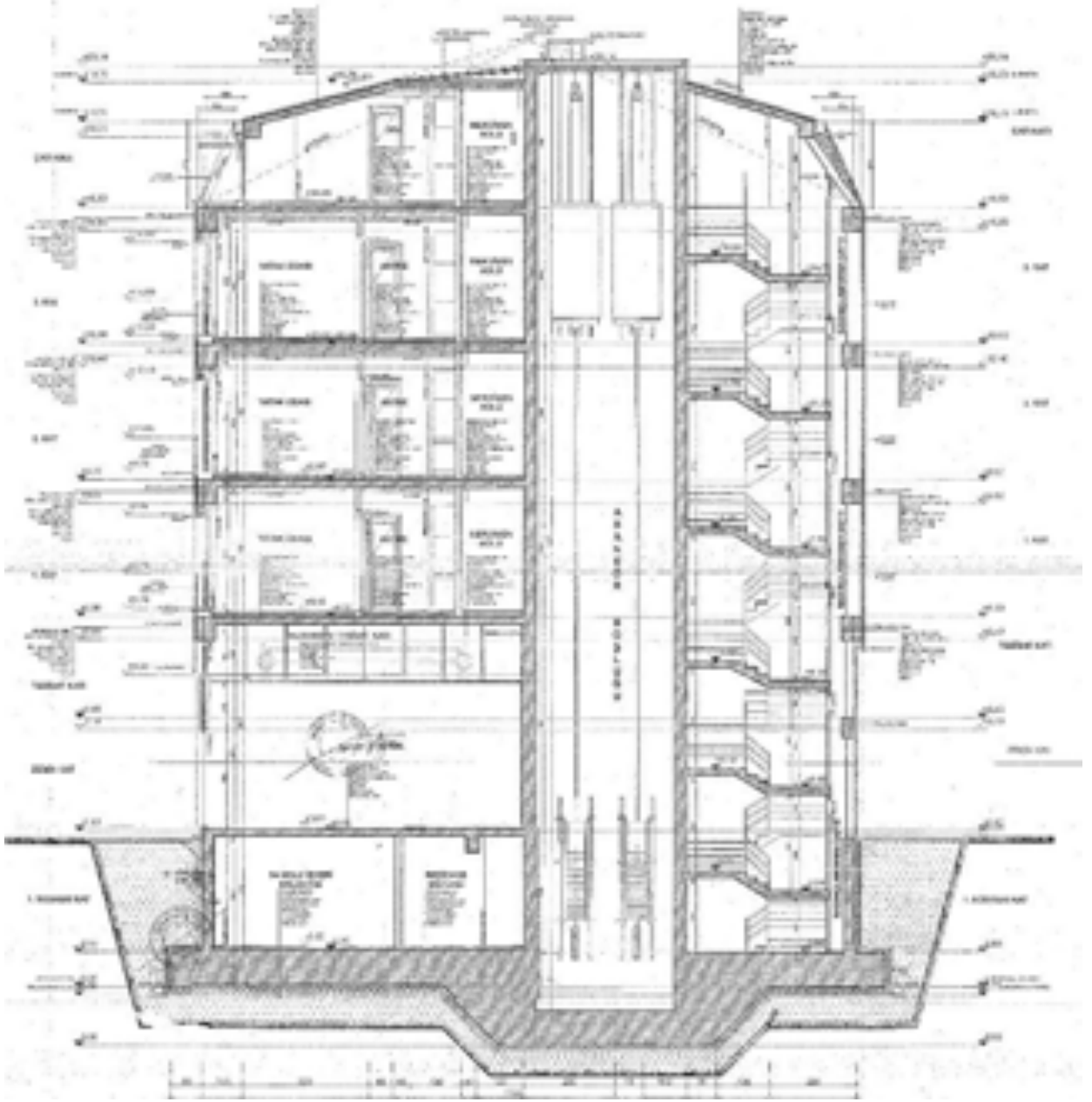














The image displays four screenshots of a complex electronic form, arranged in a 2x2 grid. Each screenshot shows a different section of the form, which includes various fields, tables, and checkboxes. The form is filled with data, and there are several handwritten signatures in blue ink. The top right corner of each screenshot shows the text 'Rapor Tarihi: 07.09.2021' and 'Rapor No: Öİ-2021.631'. The form appears to be a detailed report or contract, possibly related to real estate or construction, as indicated by the header text.











Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	SOYAD	İMZA	İMZA TARİHİ
1	...	...	...	...

Form No: EKOL-2021-001 / EKOL-2021-001-001

Adı	Adres	Alan	Yüzölçümü	Değer	Notlar
...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

QR kodunu okuyun



Adı	Adres	Alan	Yüzölçümü	Değer	Notlar
...	...	...	...	...	...

Adı	Adres	Alan	Yüzölçümü	Değer	Notlar
...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Form No: EKOL-2021-001 / EKOL-2021-001-001

Adı	Adres	Alan	Yüzölçümü	Değer	Notlar
...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adı	Adres	Alan	Yüzölçümü	Değer	Notlar
...	...	...	...	...	...

Adı	Adres	Alan	Yüzölçümü	Değer	Notlar
...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	YER	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

...

NO	AD	YER	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	YER	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

...

NO	AD	YER	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	YER	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

...

NO	AD	YER	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

Bilgi Amaçlıdır



NO	AD	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

NO	AD	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

Bilgi Amaçlıdır

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

NO	AD	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

Bilgi Amaçlıdır

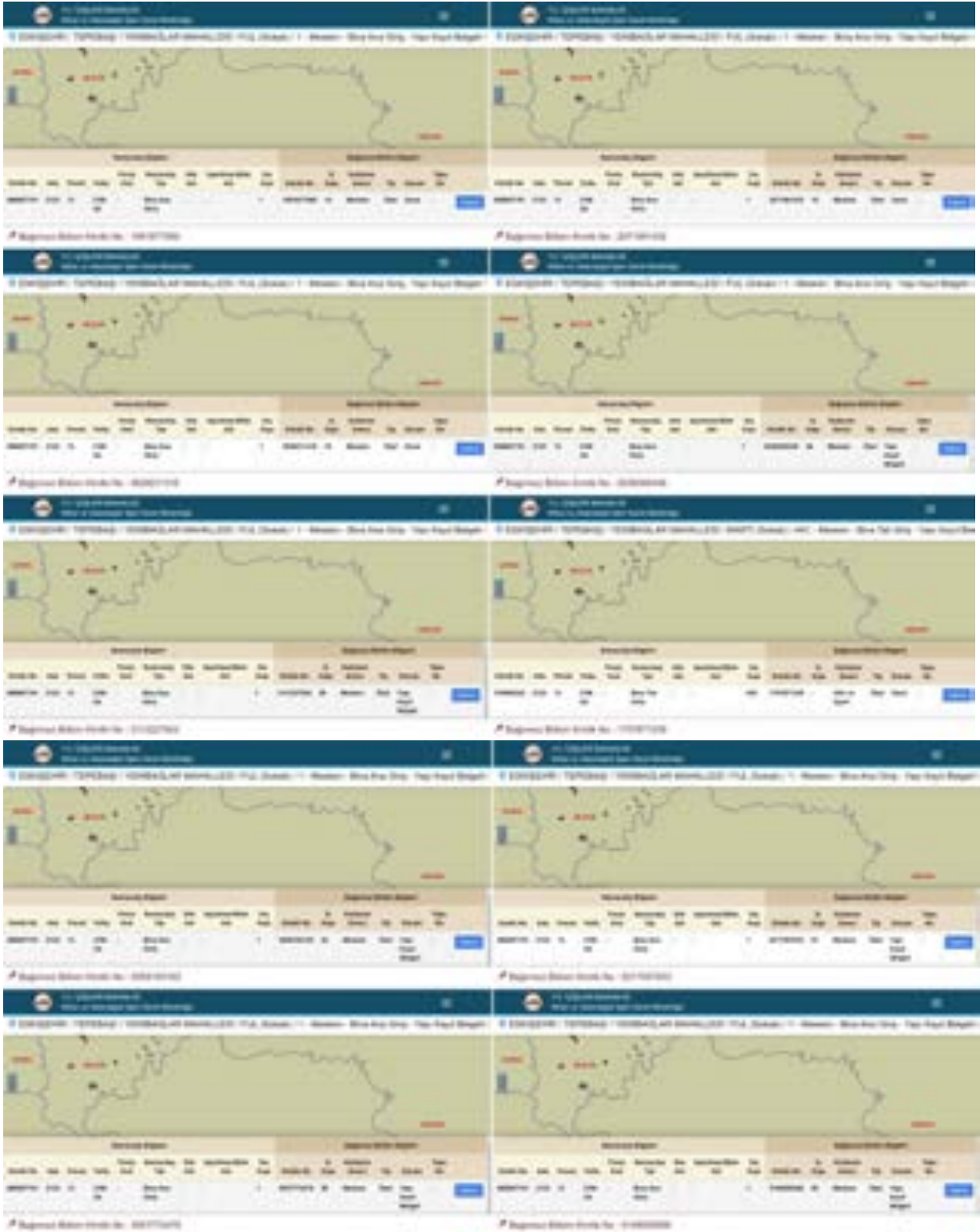


Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631



NO	AD	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ	YERİ
1	...	...	...	...	...	...	...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Rapor No: Öİ-2021.631

Bilgi Amaçlıdır







ANA GAYRİMENKULÜN							
İl	ESKİŞEHİR		 <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf		
İlçesi	TEPEBAŞI						
Mahallesi	EKKİBAĞLAR						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	SARISLI						
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nispet		Yüzölçümü		
Pa	1101	12	Eski Kuru Mescitlere Açılan ve Arazi		ha	m <sup>2</sup>	
Pa					0,00	0,00	
Sınır	Planında					QR Kodu	
Sınır Ölçümü No: 1000/040 Ölçümde Kullanılan Sistemde Sınırın Ölçümü							
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTFAK <input type="checkbox"/>		DİĞER MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Nispet		Arsa Payı	Blk. No.	Kat No.	
0,00		Mükat		0,0000	1	1/1/1/1/1	
Eğilime Sebep: Mülkiyetin 1/1/1/1/1 Çeşitli Hk. Mülk Çeşitliliği Nedeniyle Birlikten Ayrılmasıdır.							
Sahibi: <b>MÜHÜRLENDİRİLMİŞ PAFTA NAKATİ VE İNŞAAT ANAHLI (EMLAK) T.C.</b>							
Girdi		Yatırım No.	Cit No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	
Cit No.		14475	194	2004		09/09/2021	
Sahife No.						Citi	
Sıra No.						Sahife No.	
Tarih						Sıra No.	
						Tarih	

EMG Sistem by Me



Diğer Tarafın İmzası Zarfından Geçmektedir.



Blk. No. 199



AMA GAYRİMENKULÜN			Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İli	ESKİŞEHİR							
İçesi	TEPEBAŞI							
Mahallesi	ESKİBAĞLAR							
Köyü								
Sokağı								
Mevki	SABİSU							
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Nitelği			ha	m <sup>2</sup>	d <sup>2</sup> m <sup>2</sup>
04	2123	13	Biy. Kulu. Bölünmez Apartman Yer Arazi				148,31 m <sup>2</sup>	
Sırtı	Platnobata							
KAT BÜLÜYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli		Nitelği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.	
0,00		Müktes. ZİHNİ		100000		1	47	
Ederme Sebabi								
Sözleşme 3194 YV Çayır 14. M.İ. Geçmiş Bağimsiz Bölünmez Apartman Üstüdüdü								
Sahibi								
EKÜPÜN ENKÜRİTİSİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — YER								
Girdisi		Yatırıya No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Girdisi	
Cilt No.		14675	194	15374		10/04/2020	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT: * Elektronik imza, belge için en güvenli imza yöntemidir. ** Satış tutarı, müktes. giderler dahil olup, her bir müktes. bedeldir.								
DİM O-Besim İş. Mkt.			Döner Serhiye İşletmesi Serhiyelerinden Kayıtlıdır.			Blok No 199		





ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ESKİŞEHİR		 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf			
	İçesi	TEPEBAŞI							
	Mahallesi	İSKENHAÇLAR							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevki	SARISU							
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.						Niteliği
14	2123	13	Bey Kati Bölünmüş Apartman ve Arası			ha	m <sup>2</sup>	d <sup>m</sup> ²	
Sınır	Planında						Zemin Sistem No : 109091902 QKKada Kullanımı : Apartman İnceleme		
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTFAK <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Sabıg Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
0.00		Müktes		TEKESİ	1	1	64		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Sapınanlar 3194 SY Geçerli İK. M. Kuruluşu Bağımsız Bölünmüş Apartman İşletimden								
	Edinme Sebebi								
Sahibi	EUROPEAN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — YEK								
Geldisi	Yerliye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi			
Cilt No.	14473	184	1333		10/04/2021	Cilt No.			
Sahife No.	 Siline Uygunluk EKOL GAYRİMENKUL Tapu Müdürlüğü					Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
<small>NOT : * Mülkiyet hakkı saklıdır. * Tapu senedi için tapu idaresine başvurulmalıdır.            ** Tapu senedi, tapu idaresinde saklanmaktadır. Tapu Senedi No: 109091902 QKKada Kullanımı : Apartman İnceleme</small>									
EMO Başın İy. Mh.						Dünya Sermaye İşletimi tarafından hazırlanmıştır. Blok No 199			


AŞA GAYRİMENKUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İl	ENKİŞEHİR			Fotoğraf			
İlçe	TEPEBAŞI						
Mahalle	ENKİBAĞLAR						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	SARISU						
Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	İntelji	Yüzölçümü	ha	m <sup>2</sup>	dmy
14	2123	11	104 Kulu Bölgesinde Açılmakta Olan Arsa			998,31 m <sup>2</sup>	
Sıra	Plan No	Düzenleme No: 10901839 ÇÖZÜLÜM İhtisapları İçin Açılmakta Olan Arsa		QR Kodu			
KAT MÜLKİYETİ	<input checked="" type="checkbox"/>	KAT İHTİSAP	<input type="checkbox"/>	DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/>		
Satış Bedeli	İntelji	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Regülasyon No.		
0	0	100000	-	001/001	01		
Edinme Sebebi	İhtisapları İçin Açılmakta Olan Arsa						
Sahibi	EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. - TİM						
Geçmiş	Yayımlı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	
Cilt No.	14672	194	1432		09/04/2021	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
DİKKAT: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır. Herhangi bir değişiklik yapılmıştır. İmza, Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde geçerlidir.							
DİKKAT: Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.		Düzenleme No: 10901839 ÇÖZÜLÜM İhtisapları İçin Açılmakta Olan Arsa		Dış No: 199			





ANA GAYRİMENKULÜN						
İli	ESKİŞEHİR		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf	
İlçesi	TEPEBAŞI					
Mahallesi	ESKİBAĞLAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	SARISLI					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü	
					ha	m <sup>2</sup>
174	2123	13	Bağ Katihi Belirleme Apeletinin ve Arsanın		998,51 m <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır					
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No	Kat No
0,00		Müktes		1433014		14
K3 dan K3M ne Geçiş Ve Çiim Değişikliği İşleminde YERLİ PLANI /Tevziat Planı : 05.10.2014						
Edinme Sebebi						
İHTİSAPLI PLASTİK YAPILANLARIN SATIŞI VE TİCARET Sahibi ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi
Cilt No.		3061	167	1474		12/04/2014
Sahife No.						Cilt No.
Sıra No.						Sahife No.
Tarih						Sıra No.
						Tarih



ANA GAYRİMENKULLÜK	İli	ESKİŞEHİR		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
	İlçesi	TEPERBAŞI						
	Mahallesi	ESKİBAĞLAR						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii	SARISU						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Nispeti		Yüzölçümü			
					ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
04	1x21	13	İsa Karlı Bilimciler Anonim ve Anasiz			996,51 m <sup>2</sup>		
Sınır	Planlıdır				Zemin Sistem No : 109091836 ÇEKAda kullanılmak üzere sistemle barındırma yapılmıştır.			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İTTİFAKI <input type="checkbox"/>		DÖVRE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Nispeti		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bln. No.	
0,00		Mülkiyet Dairesi		2024954	-	1	46	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	0-00m21, 0-00m21 yapmalarından 2194 XV Daire 16. Md. Geçerliye Başvurusu Bülentlere Açılması ile...							
	YÖN PLANI / Yüzölçüm Planı : 02/04/2014							
Edinme Sebebi								
Sahibi	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - Tem							
Caidat		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		14673	184	14373		19/04/2020	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
							NOT: *Mülkiyet hakkının devri için tapu müdürlüğüne istinade edilmiştir. **Çoklu Kararın İhtiva ettiği parçaların her birinin için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.	
D.M.O. Başım İş. Md.		Diğer Şahıya İşlenmiş Kararıdır. İmzadır.					Blok No: 199	







## Bariş 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



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



Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ  
Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Rapor Tarihi: 07.09.2021  
Rapor No: Öİ-2021.631

**Deniz ARSLAN**

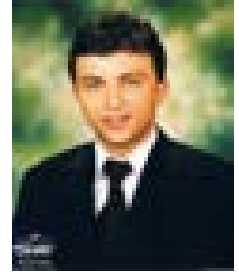
İş Tel: 0 212 211 24 44

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)

