



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 Dupleks Mesken
Değerlemesi**

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 (m²)	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

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 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

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, GYF 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-2021.632 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 değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Barış Can Küçük (SPK Lisans No: 407368) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından 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 arasında Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, 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 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; 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 ilerlerken Orhangazi Mahallesi geçildikten yaklaşık 1 km. ileride sağ kolda Doubletree by Hilton otelin hemen arkasında konumlandırılmıştır. 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.





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 Dupleks	364/57096	5	488	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1400284848
4	B	33	3. VE ÇATI	Mesken Dupleks	302/57096	6	529	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	2079761736

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 Dupleks	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 değerlendirme 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,

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 sayılı 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.

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

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	

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 Terrace Park sitesi 26.429,57 m² yüzölçümlü arsa üzerinde ayrıık 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.

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, ayırık nizam, Kaks:1,50, Y ençok:21,50 m. ve tüm cephelerden 5 er m. çekme mesafeleri olacak şekilde olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu 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 alanıdır.

*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 alanıdır.

*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 alanıdır.

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 alanıdır.

*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 alanıdır.

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 alanıdır.

*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 alanıdır.

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 alanıdır.

*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 alanıdır.

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 alanıdır.

*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 alanıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme 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 alanıdır. 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 alanıdır.

Ayrıca değerlendirme 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.

Mimari Proje: Odunpazarı Tapu Müdürlüğü dijital arşivinde değerlendirme 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.

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 piyasadadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına

neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkünde 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 bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemede;

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Özel ve nitelikli sitede yer alması
- Ulaşımın kolay olması.
- Yapı kullanma izin belgelerinin bulunması
- Yapıların kaliteli olması
- 24 saat güvenlik olması
- Binada asansörler olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- 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 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 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

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. TURİYAP 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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)									
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	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		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

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 ulaştırılması yöntemidir.

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi 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.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazların değerlemesi taM mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

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

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

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ 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, spekülasyon 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 inşaa 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

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 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.

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ				
	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	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 ₺
	ÇATI KAT	145	4800	696.000 ₺
B BLOK 33 BB	3. KAT	113	5500	621.500 ₺
	ÇATI KAT	132	5000	660.000 ₺
B BLOK 37 BB	3. KAT	113	5500	621.500 ₺
	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)

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

















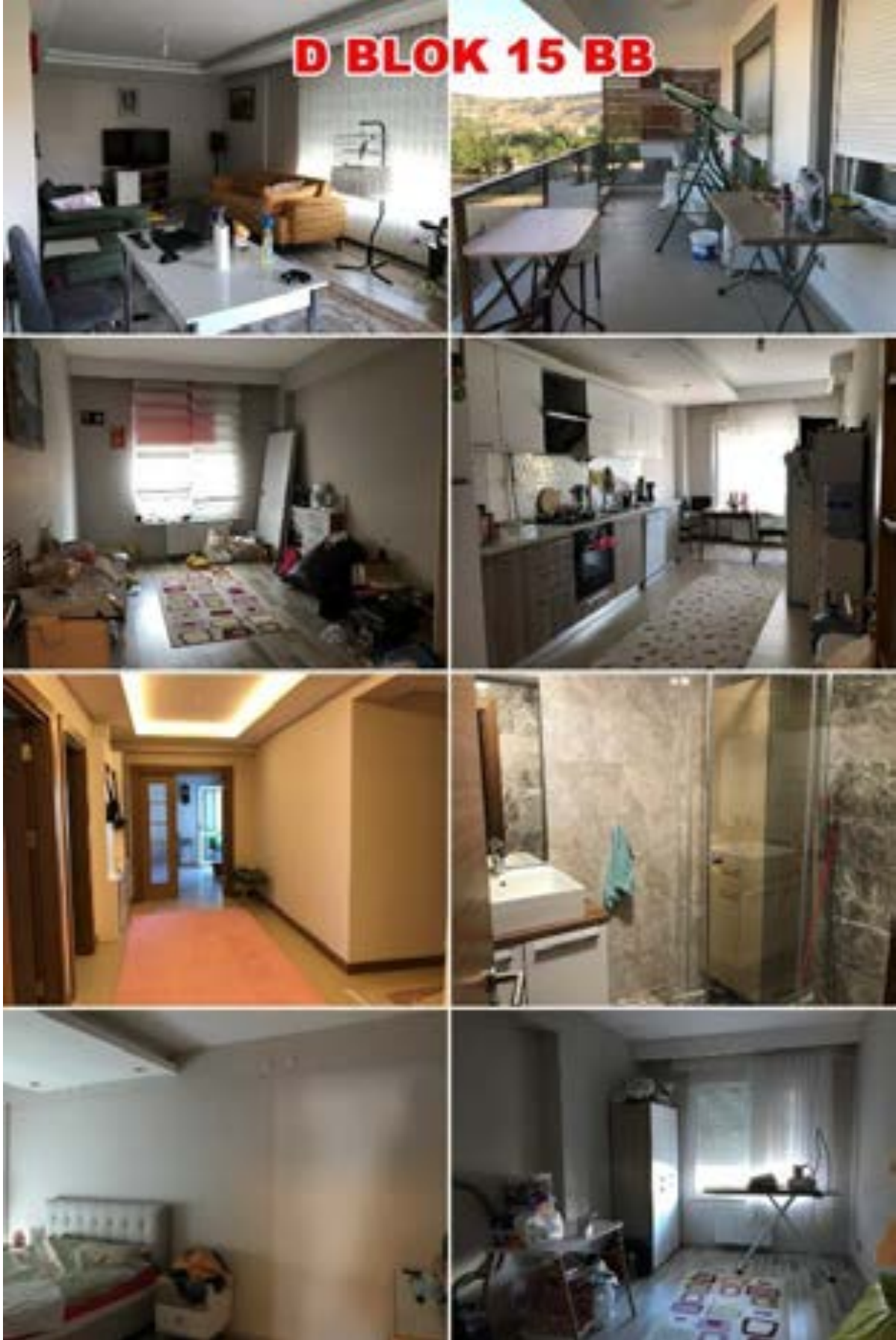






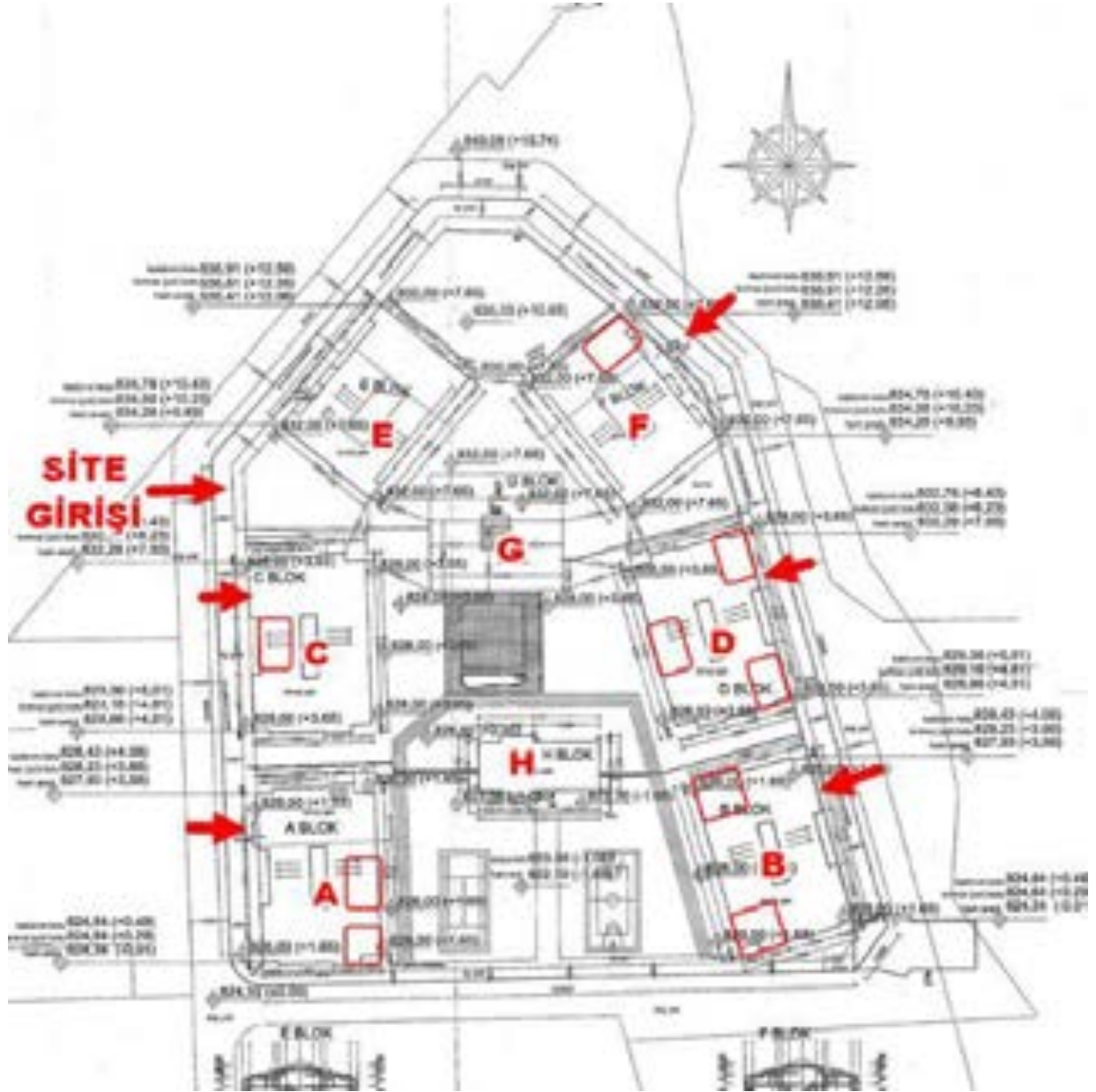






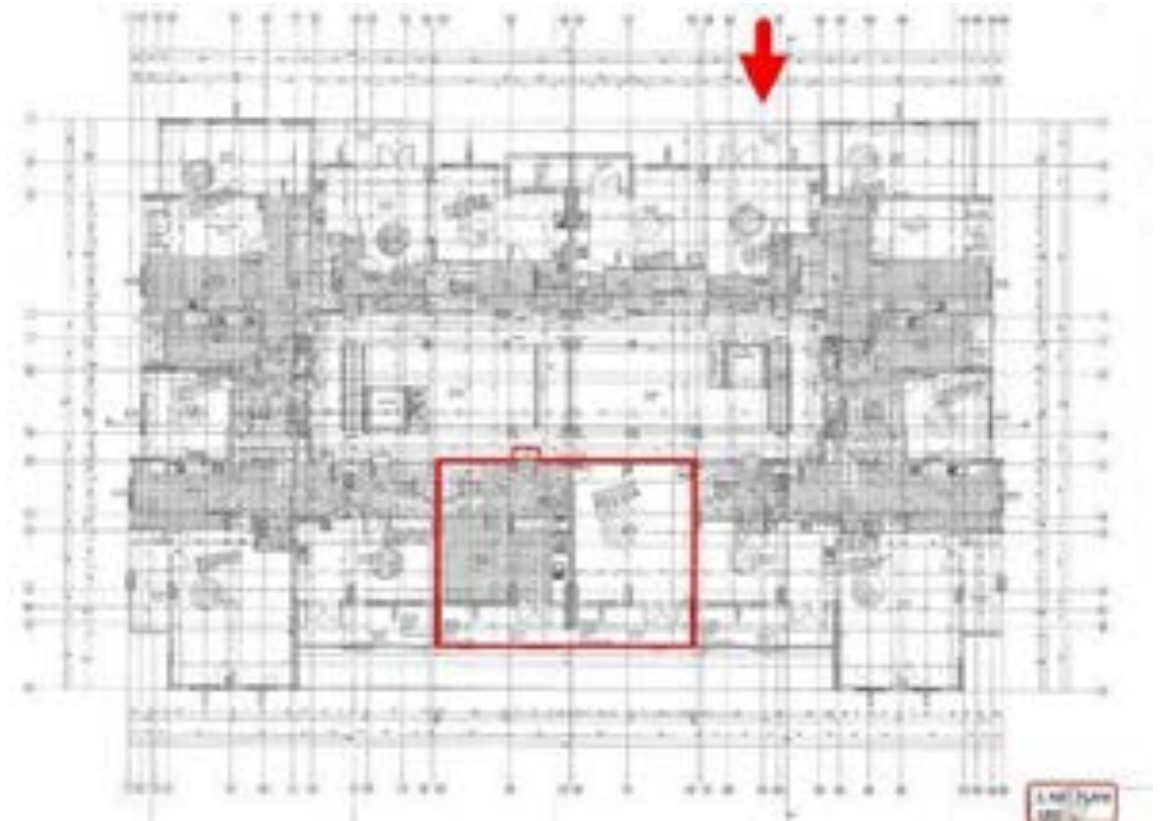


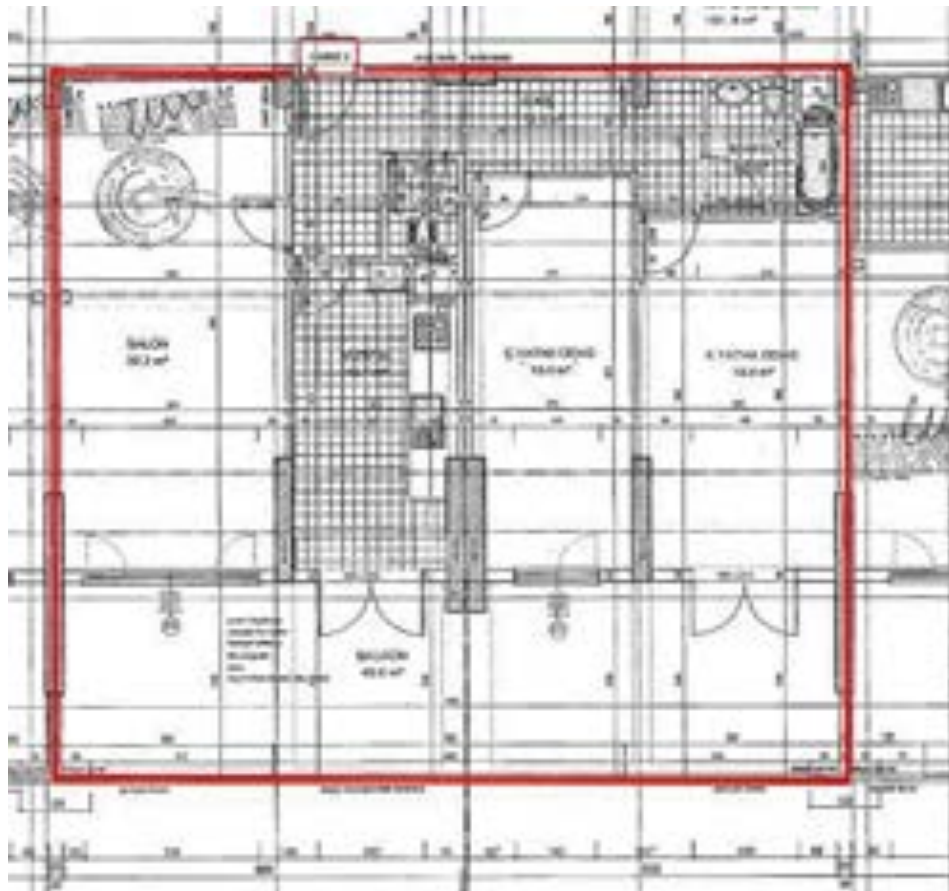
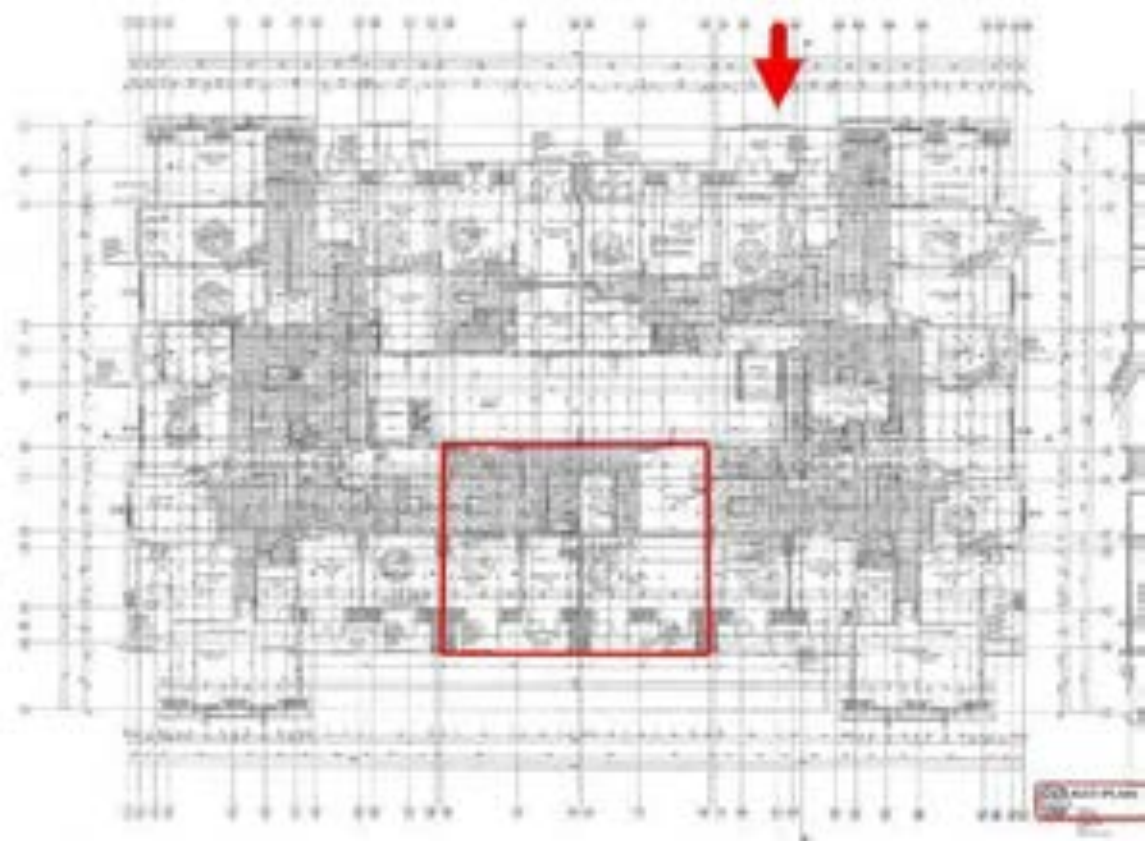
PROJE

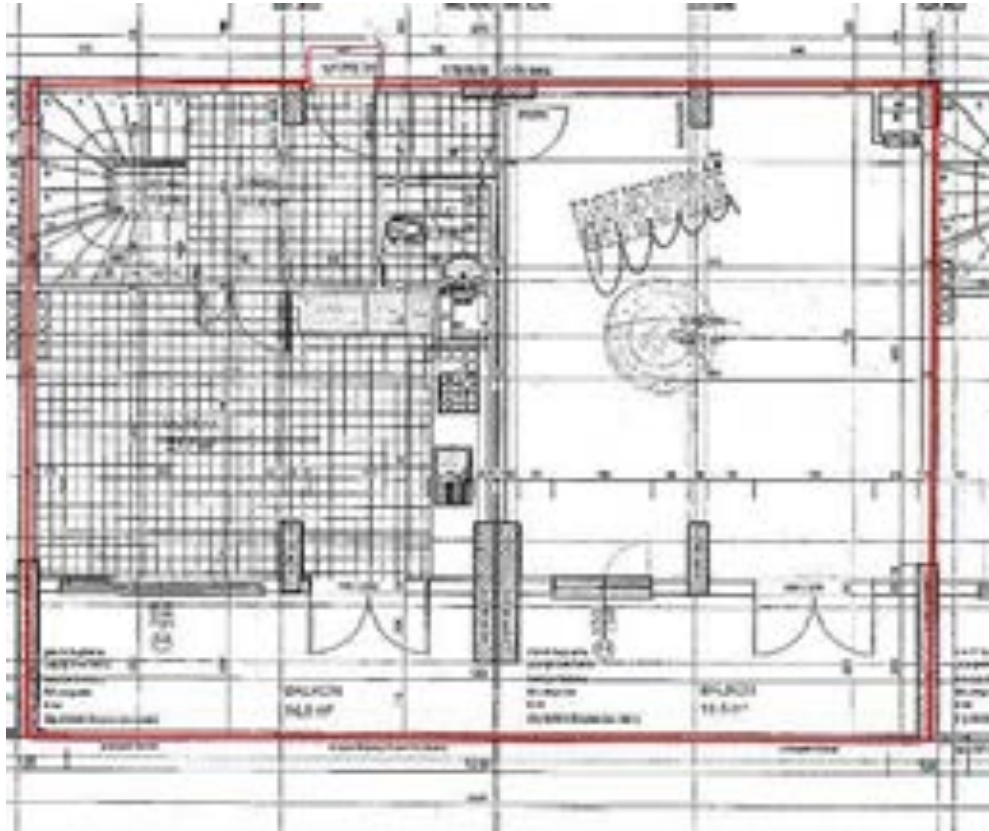
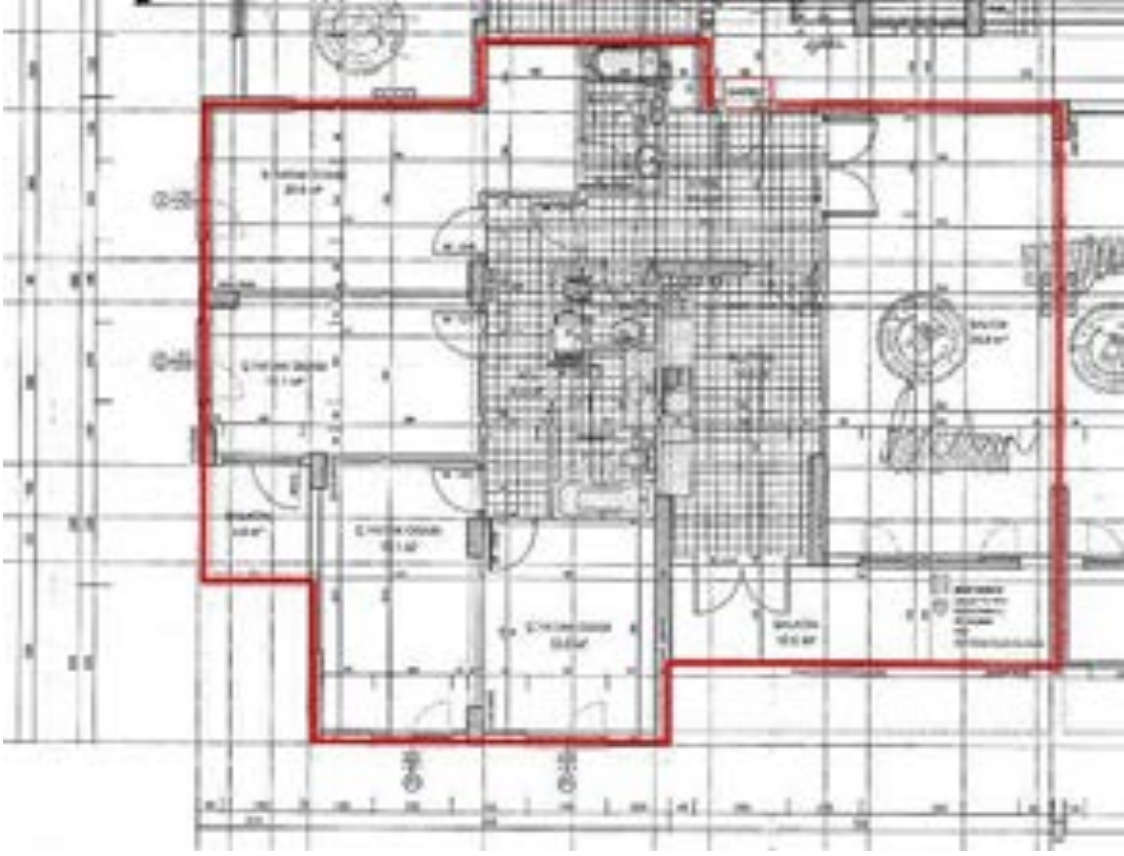


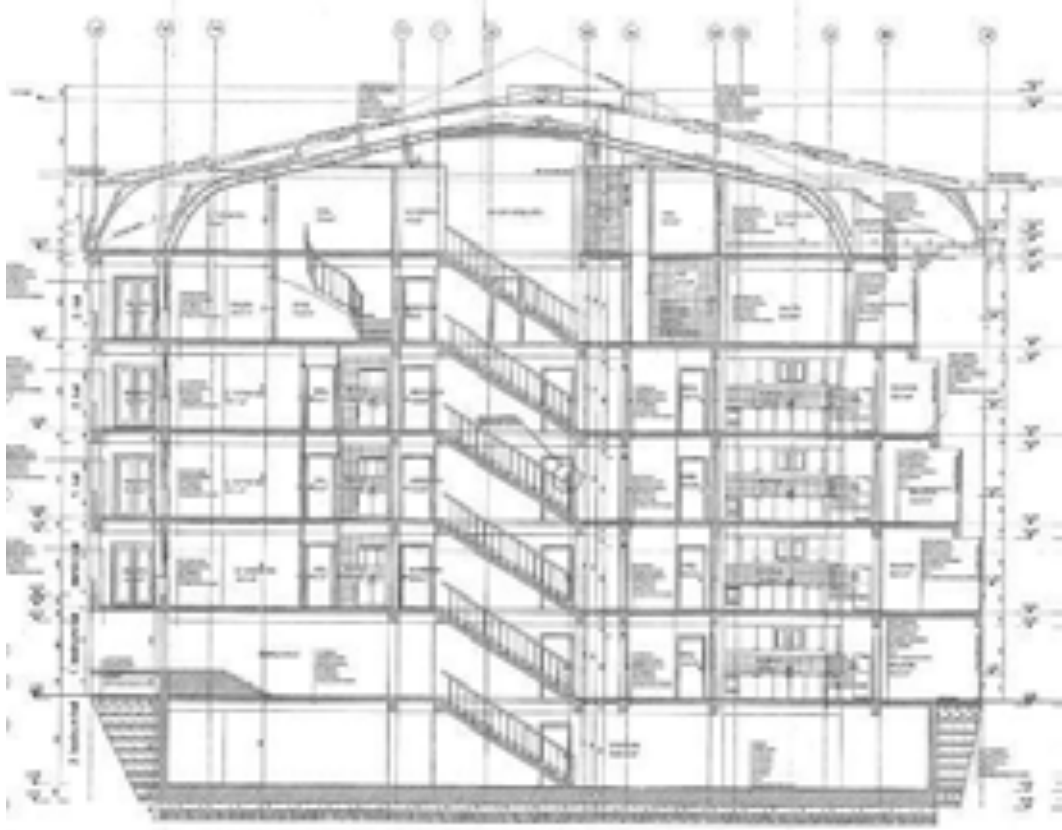
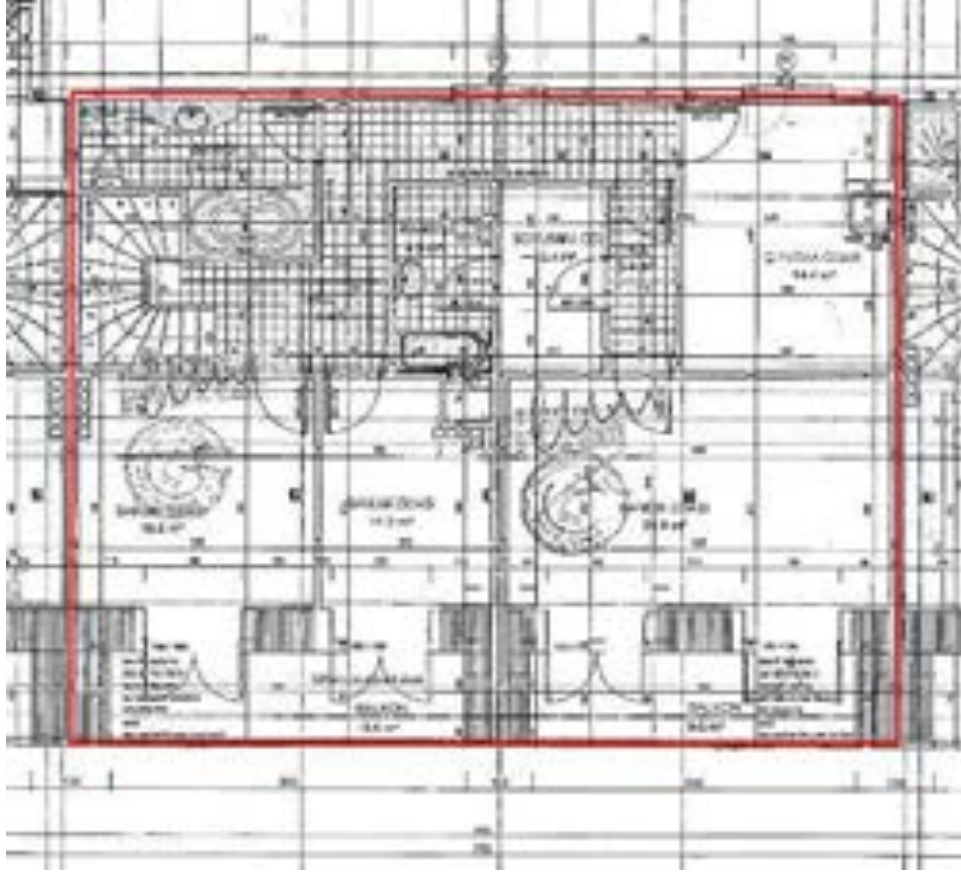
A BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ

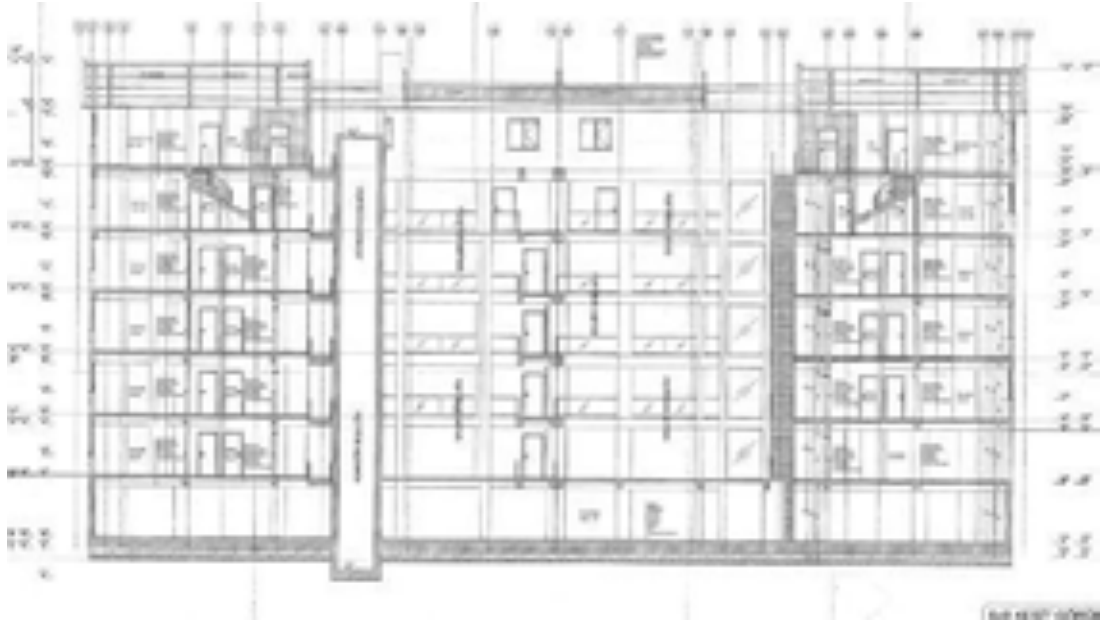






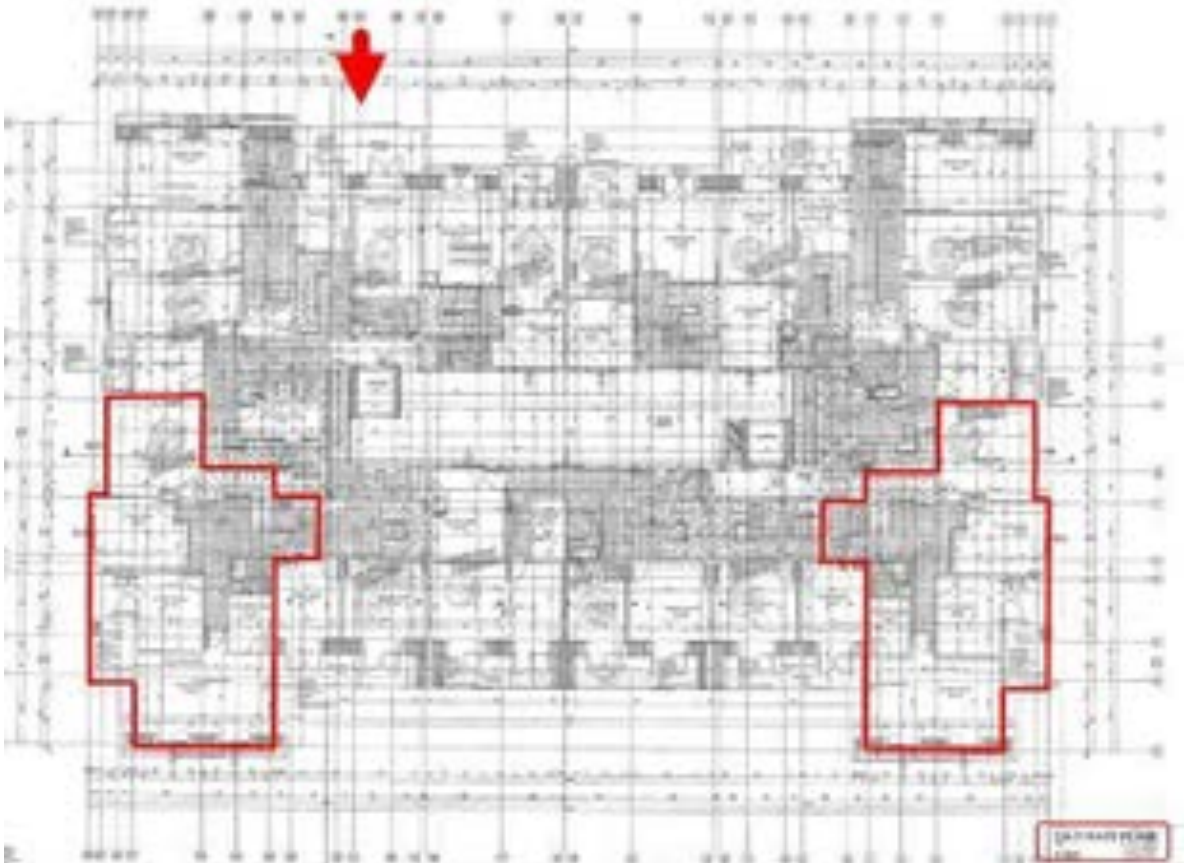


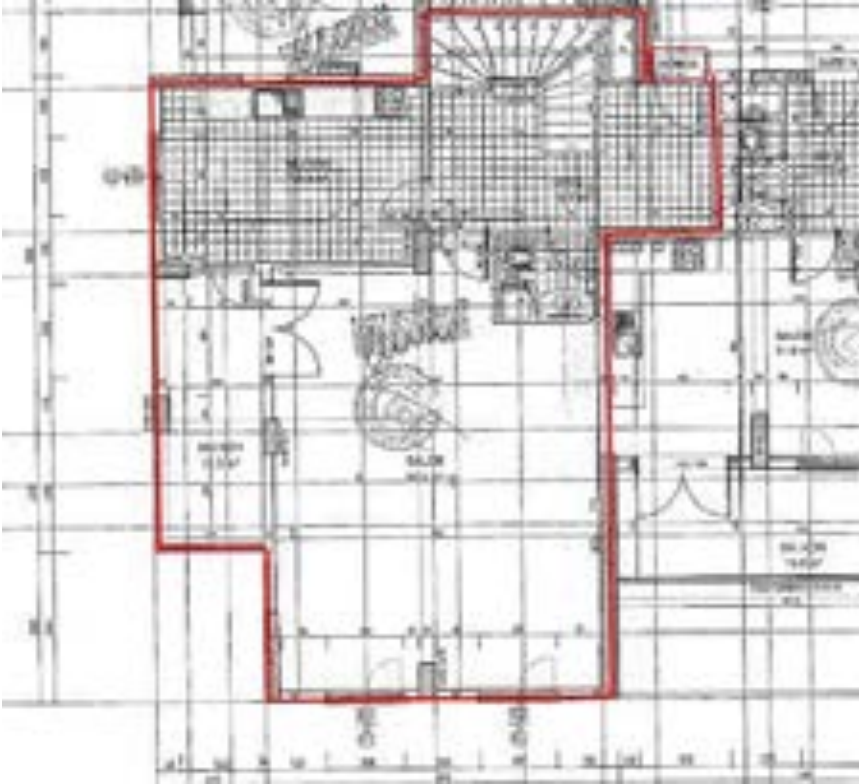
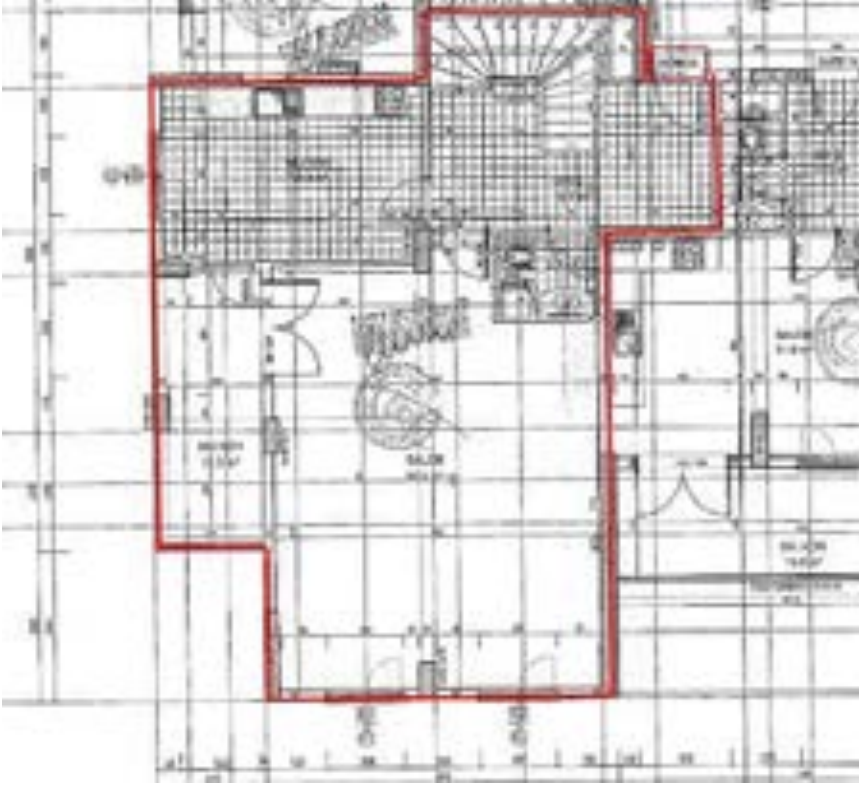


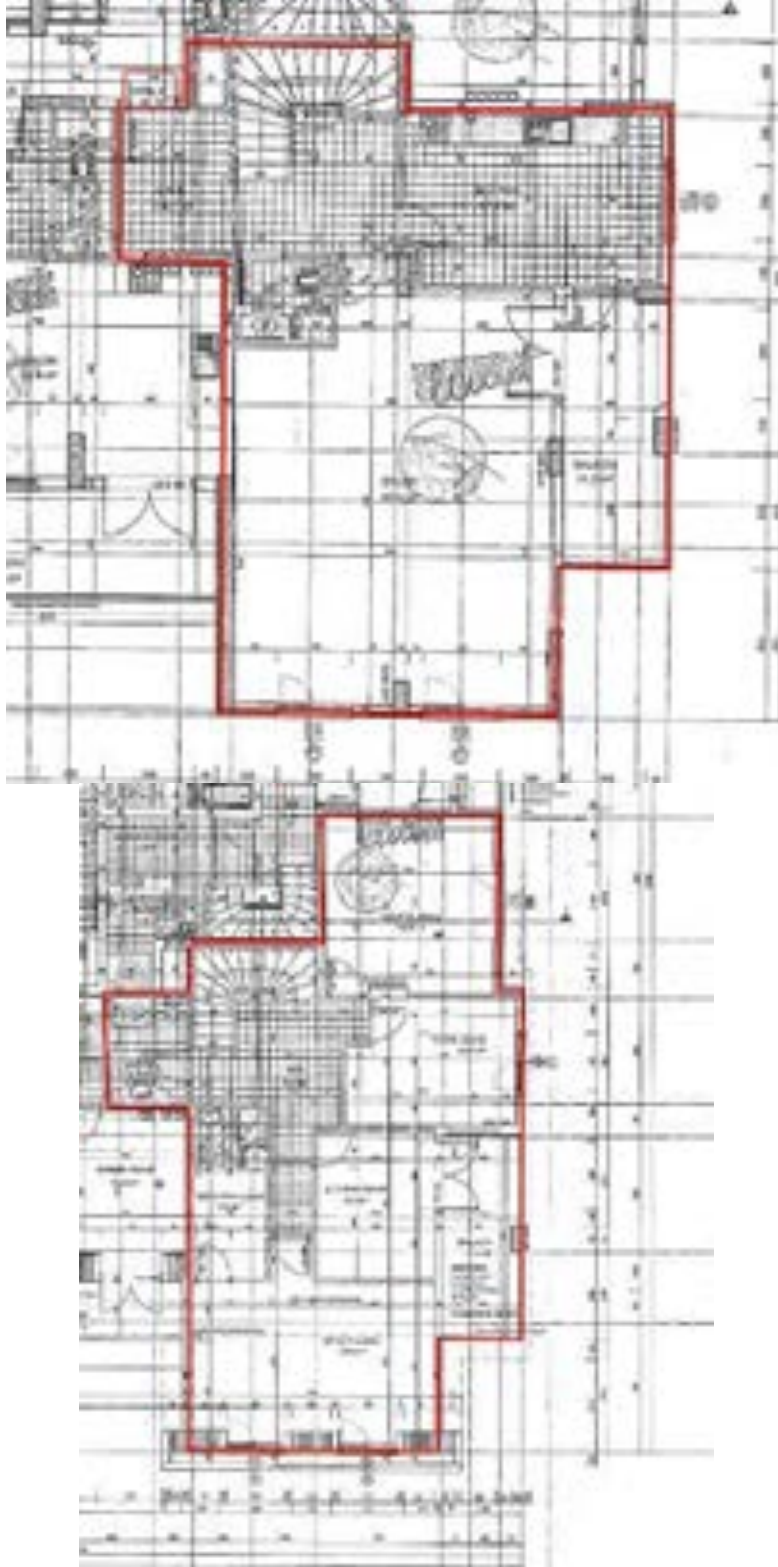


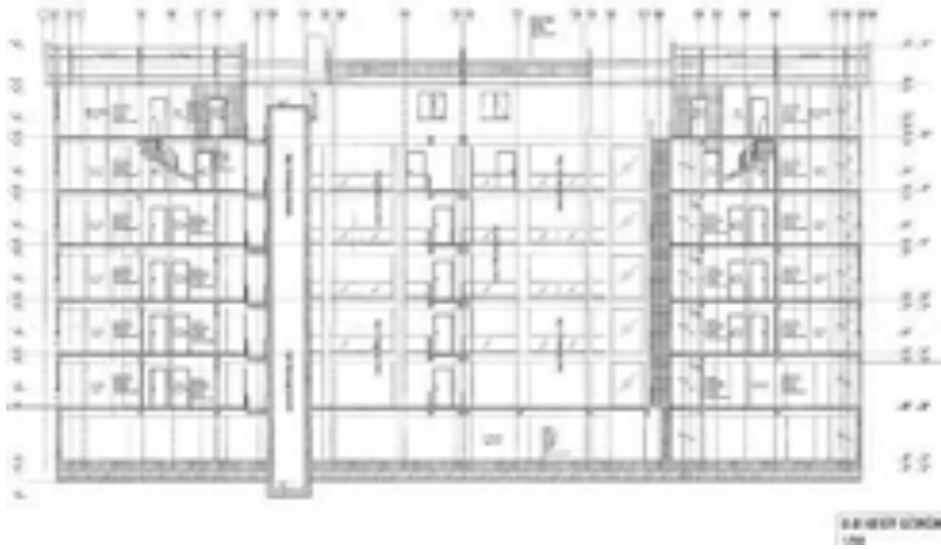
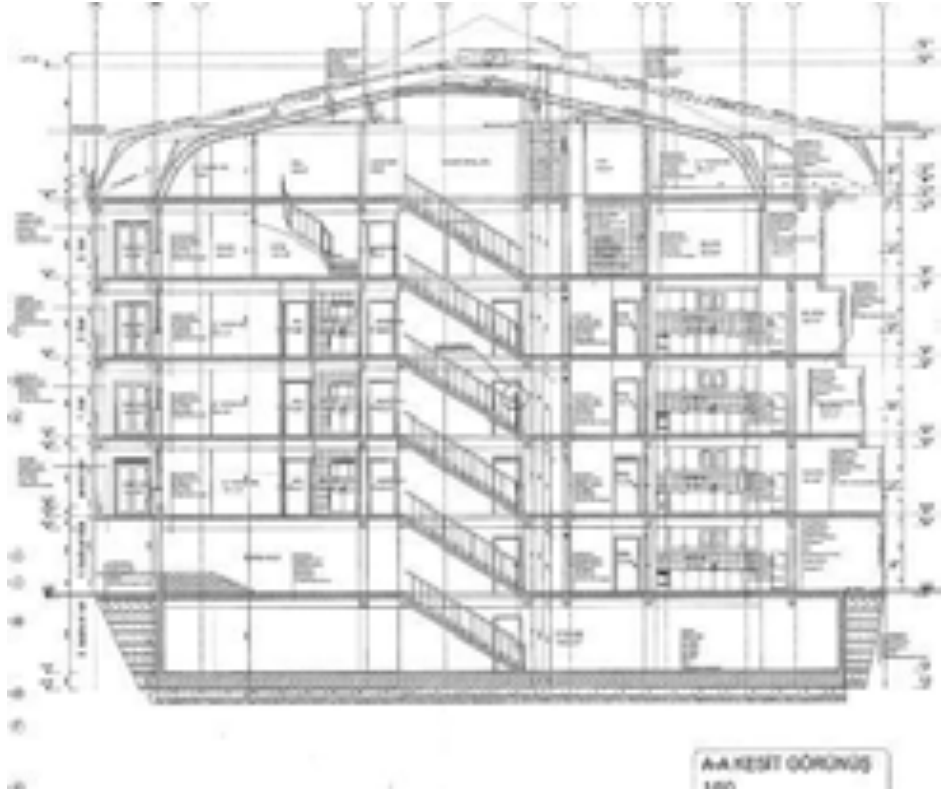
B BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ











This is a screenshot of a document page, likely a technical or administrative form. It features a grid layout with various sections containing text and checkboxes. The text is in Turkish and appears to be related to a project or report. There are some handwritten notes and signatures visible on the page.

This is another screenshot of a document page, similar to the one on the left. It also has a grid layout with text and checkboxes. The text is in Turkish and seems to be part of the same document or a related one. There are some handwritten notes and signatures visible on the page.

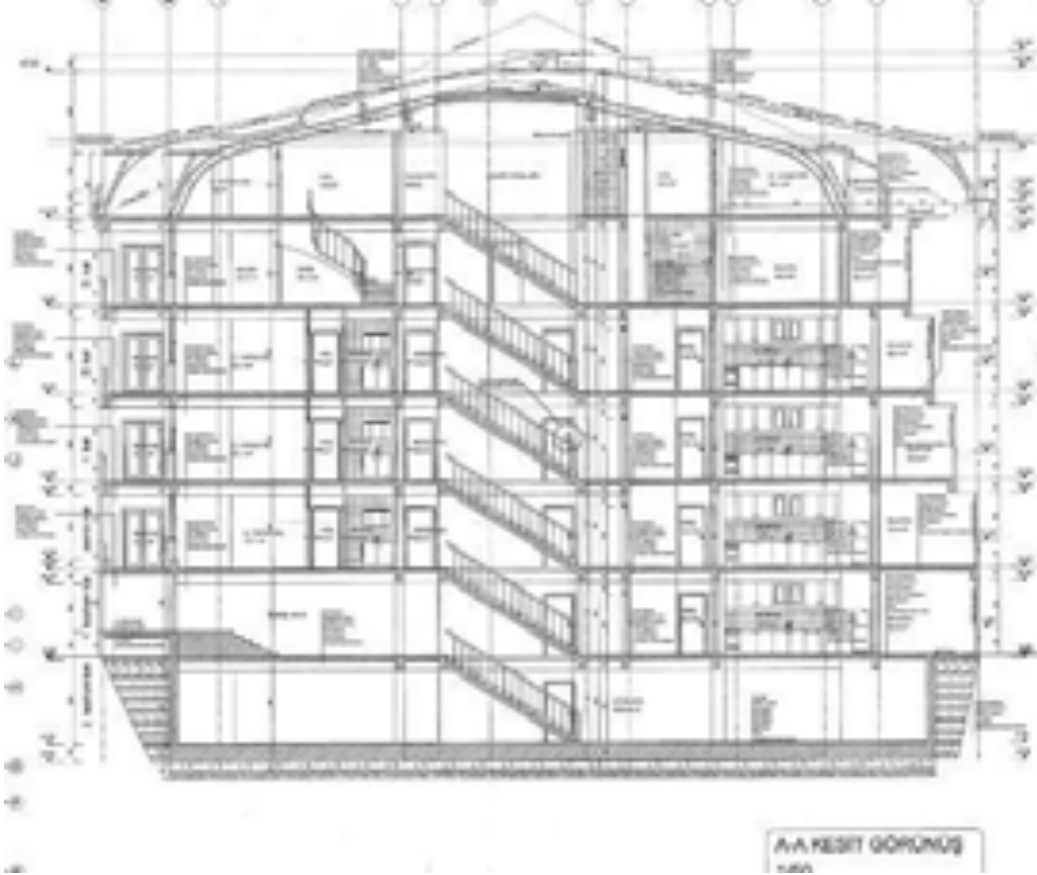
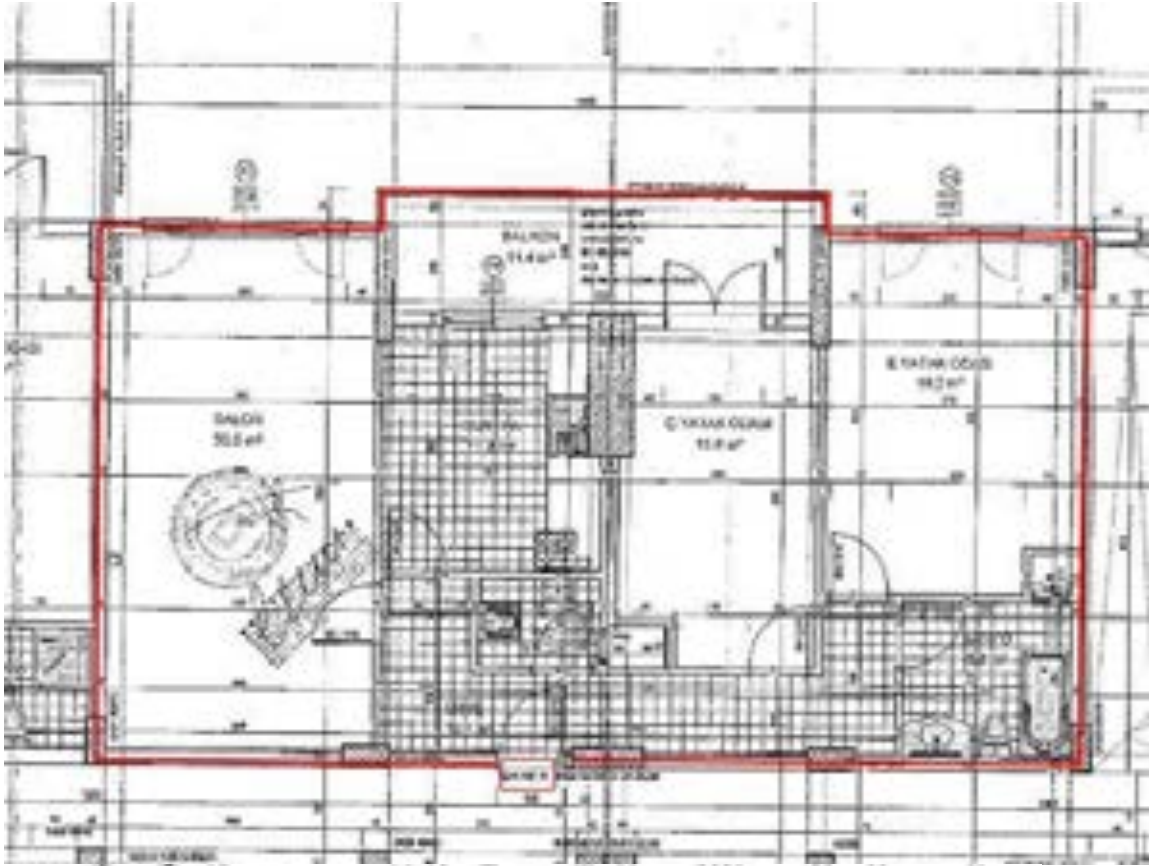
This is a third screenshot of a document page, showing a grid layout with text and checkboxes. The text is in Turkish and appears to be related to a project or report. There are some handwritten notes and signatures visible on the page.

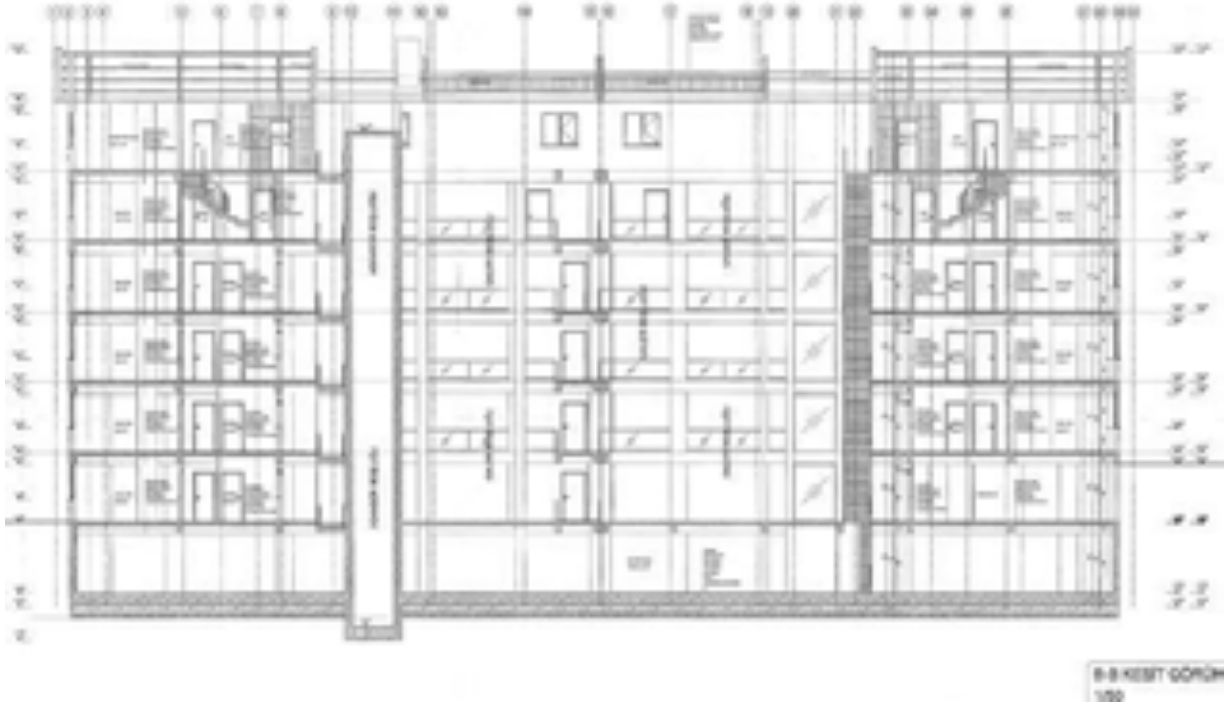
This is a screenshot of an 'ENERJİ KİMLİK BELGESİ' (Energy Identity Document) form. The form is titled 'ENERJİ KİMLİK BELGESİ' and contains various fields for energy-related information. It includes a table with columns for 'Yapı Türü', 'Yapı Kullanım İzinine Tabii Enerji Tüketimi (kWh/m²Yıl)', 'Yapı Enerji Verimliliği', and 'Yapı Enerji Sınıfı'. The table shows data for different building types and their energy consumption and efficiency ratings. There are also some charts and a red circle on the form.

Yapı Türü	Yapı Kullanım İzinine Tabii Enerji Tüketimi (kWh/m ² Yıl)	Yapı Enerji Verimliliği	Yapı Enerji Sınıfı
Yapı	100-150	100-150	A
Yapı	150-200	150-200	B
Yapı	200-250	200-250	C
Yapı	250-300	250-300	D
Yapı	300-350	300-350	E
Yapı	350-400	350-400	F
Yapı	400-450	400-450	G
Yapı	450-500	450-500	H

C BLOK PROJE RUHSAT İSKAN ENERJİ KİMLİK BELGELERİ







This is a screenshot of a document page, likely a technical drawing or report, featuring a grid layout. The text is mostly illegible due to the low resolution, but some words like 'YATIRIMCI' and 'MÜHÜR' are visible. There are some handwritten marks and a blue stamp on the right side.

This is another screenshot of a document page, similar to the one on the left. It also has a grid layout and contains mostly illegible text. A blue stamp is visible on the right side.

This is a third screenshot of a document page, continuing the grid layout. The text is mostly illegible, but some words like 'MÜHÜR' and 'YATIRIMCI' are visible. There are some handwritten marks and a blue stamp on the right side.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi:
Evi: ...
Yatırımcı: ...
Mülk No: ...
Mülk Adres: ...
Mülk Alanı: ...
Mülk Değeri: ...
Mülk Türü: ...

Enerji Verileri:
Isı Yalıtımı: ...
Isıtma Sistemi: ...
Soğutma Sistemi: ...
Yalıtım Kalitesi: ...

Yalıtım Kalitesi:
Isı Yalıtımı: ...
Isıtma Sistemi: ...
Soğutma Sistemi: ...

Yalıtım Kalitesi	Isı Yalıtımı	Isıtma Sistemi	Soğutma Sistemi	Yalıtım Kalitesi
...
...
...
...

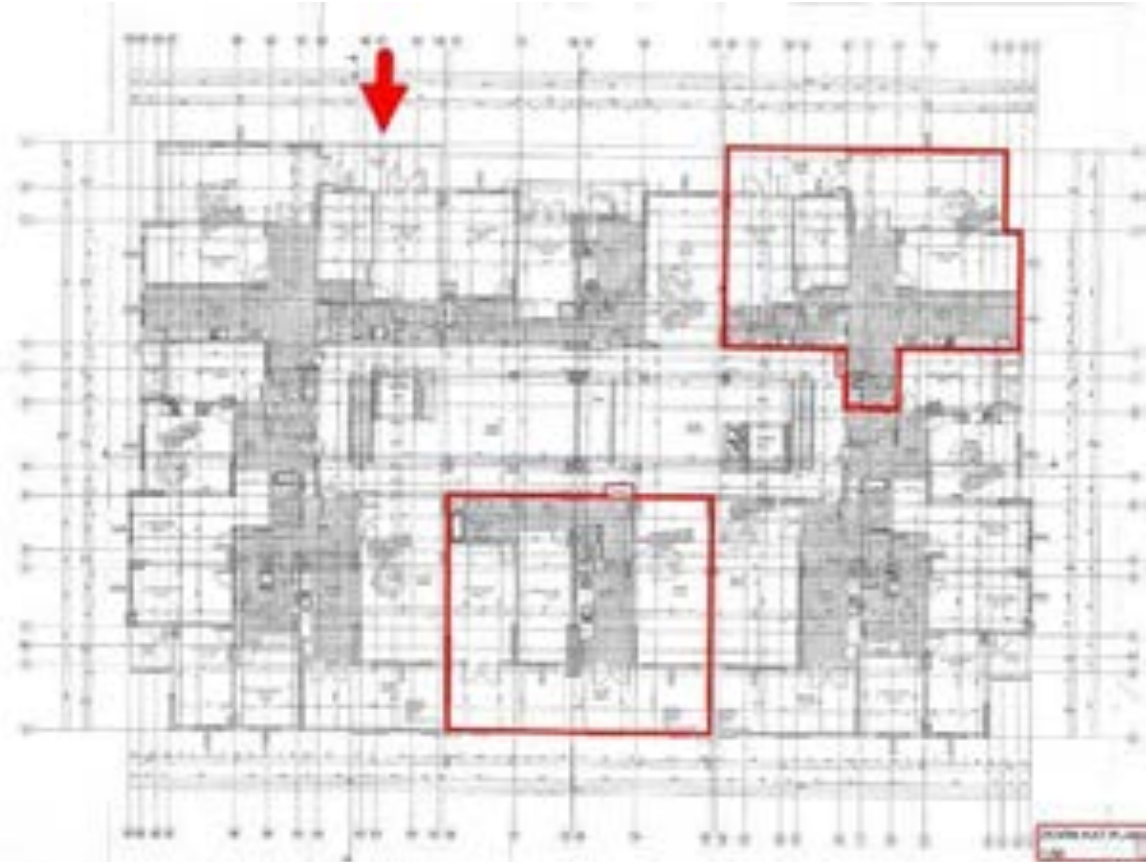
Notlar:
...

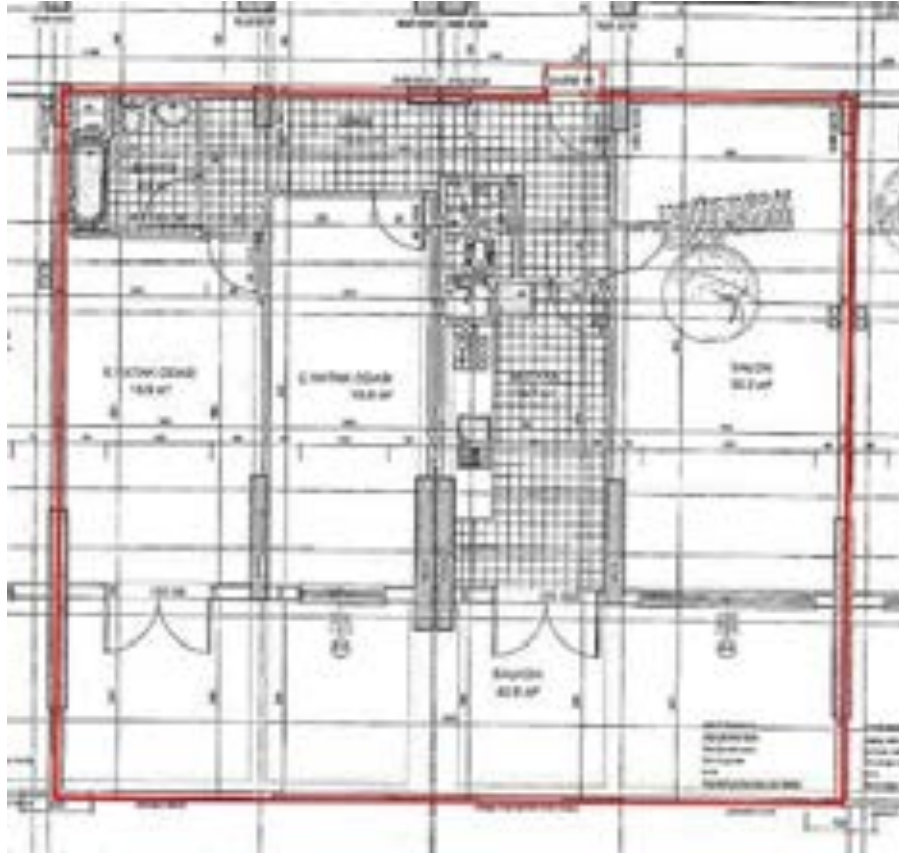
Yatırımcı:
...

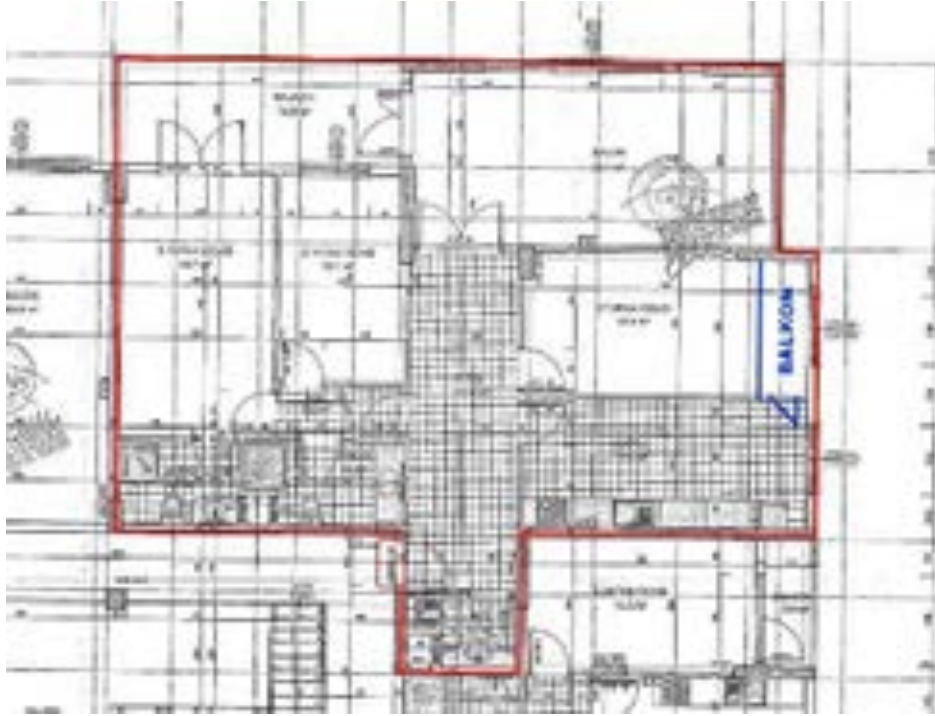
Mülk Değeri:
...

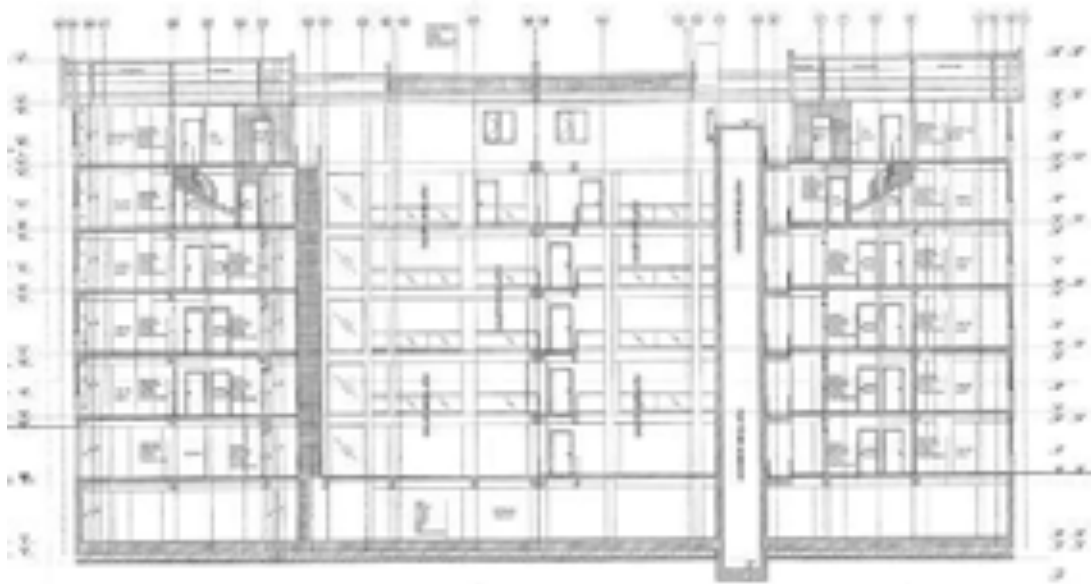
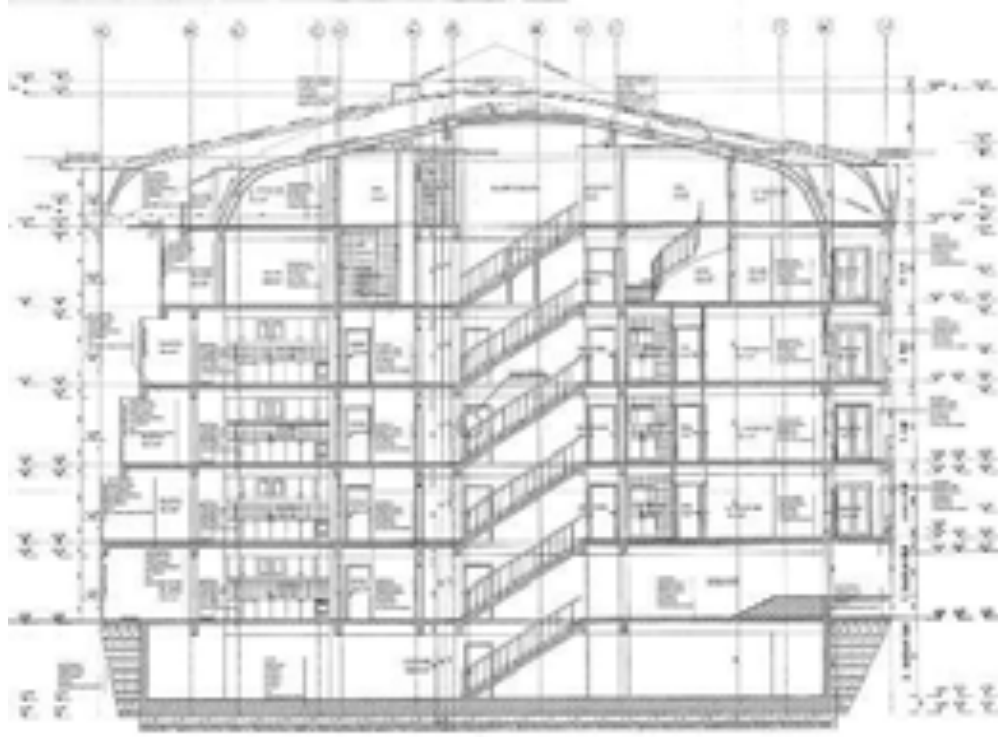
Mülk Türü:
...

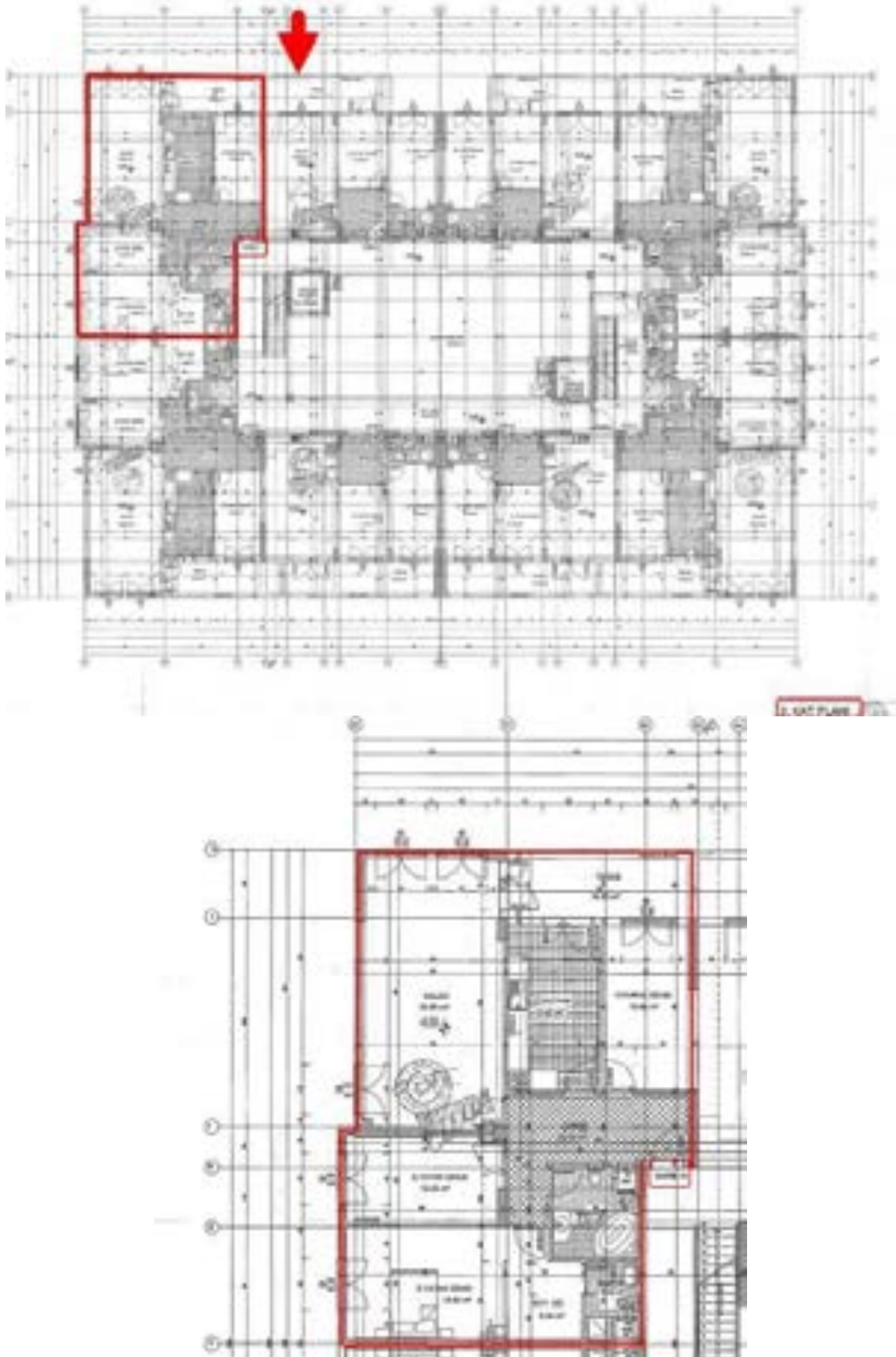
5	D	3. ve Çatı	43	170	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	1.Bodrum	1	134	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM
	D	1.Bodrum	2	236	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM
	D	1.Bodrum	3	284	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM
	D	1.Bodrum	4	81	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM
	D	1.Bodrum	5	230	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM
	D	1.Bodrum	6	171	/	57096	Mesken	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	274	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM
	D	İkinci	24	78	/	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	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	32	159	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	33	302	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	34	186	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	35	364	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	36	174	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	37	296	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	38	158	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	39	260	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	40	172	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	41	178	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	42	159	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	D	3. ve Çatı	43	170	/	57096	Dıştaşı Mutfak	Yok	*	TAM
	E	1.Bodrum	1	158	/	57096	Mesken	Yok	*	TAM

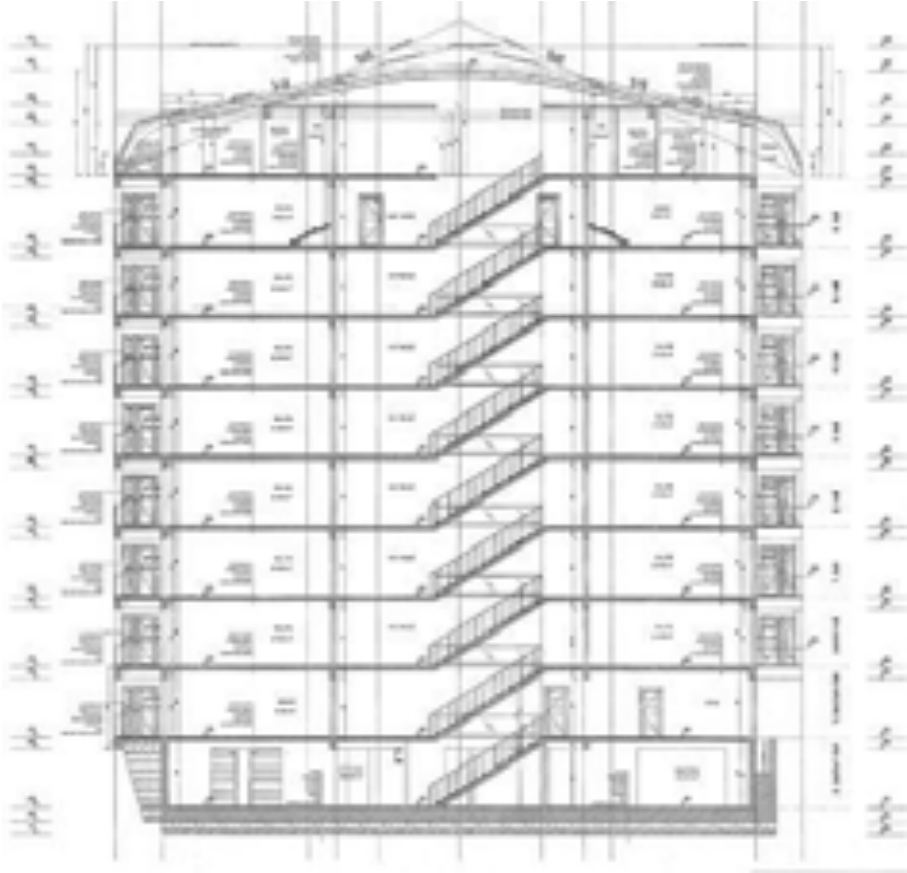












This is a screenshot of a document page, likely a contract or agreement, featuring a grid layout. The text is mostly illegible due to the low resolution, but it appears to contain various clauses and sections. There are some handwritten marks and signatures visible at the bottom of the page.

This is another screenshot of a document page, similar to the one on the left. It also features a grid layout and contains text that is mostly illegible. There are some handwritten marks and signatures visible at the bottom of the page.

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi:

- Tip: ...
- Yapı Türü: ...
- Yapı Yılı: ...
- Yapı Alanı: ...
- Yapı Kullanım Alanı: ...
- Yapı No: ...
- Yapı Adı: ...
- Yapı No: ...

Enerji Performansı:

Yapı Enerji Performansı:

Yapı Enerji Performansı:

Yapı Enerji Performansı:

Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı	Yapı Kullanım Alanı	Yapı No	Yapı Adı	Yapı Alanı	Yapı Kullanım Alanı
...
...
...
...

Bilgi:

- Yapı No: ...
- Yapı Adı: ...
- Yapı Alanı: ...
- Yapı Kullanım Alanı: ...

Bilgi:

- Yapı No: ...
- Yapı Adı: ...
- Yapı Alanı: ...
- Yapı Kullanım Alanı: ...

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Raporu

NO	İSİM	SOY İSİM	İMZA TARİHİ	İMZA YERİ
1
2
3
4
5



Tablo 1: 2021 yılı için alınan kira bedelleri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
2	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
3	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
4	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 1: 2021 yılı için alınan kira bedelleri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
2	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
3	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
4	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 1: 2021 yılı için alınan kira bedelleri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
2	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
3	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
4	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 1: 2021 yılı için alınan kira bedelleri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
2	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
3	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
4	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 1: 2021 yılı için alınan kira bedelleri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
2	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
3	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
4	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 1: 2021 yılı için alınan kira bedelleri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
2	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
3	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00
4	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

Sıra No	Adres	Yıl	Alınan Kira Bedeli (TL)	Alınan Kira Bedeli (USD)
1	Yenişehir Mahallesi, 2021 yılı için alınan kira bedelleri	2021	100.000,00	100.000,00

Tablo 1: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 2: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 1 ve 2, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 3: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 4: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 3 ve 4, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 5: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 6: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 5 ve 6, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 7: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 8: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 7 ve 8, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 9: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 10: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 9 ve 10, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 11: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 12: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 11 ve 12, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 13: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 14: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 13 ve 14, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

Tablo 15: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Tablo 16: 2020-2021 Yılı İstatistikleri

Yıl	İstatistik	Değer	Değişim	Yorum
2020
2021

Not: Tablo 15 ve 16, 2020-2021 Yılı İstatistikleri hakkında detaylı bilgi için raporun diğer sayfalarına bakılmalıdır.

The image displays a grid of 10 screenshots of a web application interface, arranged in 5 rows and 2 columns. Each screenshot shows a data table with columns for 'Gözetim' and 'Değerlendirme' (or 'Değerlendirme'). The tables contain numerical data and are accompanied by a 'Raporu İncele' button. The interface is in Turkish and appears to be a reporting or monitoring tool.

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
Bariş 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

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

Rapor Tarihi: 07.09.2021
Rapor No: Öİ-2021.632

Deniz ARSLAN

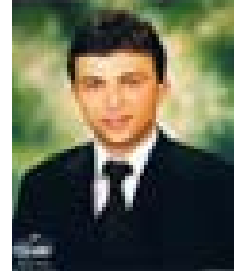
İş Tel: 0 212 211 24 44

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)





SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Etiler Kurumu

Tarih : 29.09.2017 No : 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Barış Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2996

Sayın Banş Can KÜÇÜK

(T.C. Kimlik No: 26802634010 - Lisans No: 407366)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	European Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / ÖI -2022.65
Değerleme Konusu	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Gültepe Mahallesi sınırları dâhilindeki 19743 ada 1 parselde K blok 11 bağımsız bölüm nolu TRAFO nitelikli taşınmaz değerlendirilmesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Gültepe Mahallesi, Gökler Sokak, Green Park Sitesi, K Blok, No:9/11 Odunpazarı / ESKİŞEHİR, (UAVT: 2786540415)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 28.01.2022, Rapor Tarihi: 31.01.2022, Rapor No: ÖI-2022.65
Arsa Yüzölçümü (m²)	3769,52 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	K BLOK 11.88: 38 m2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Bany 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 Kısa Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

European 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, tarafuz, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlandır.
- 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 maddel 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 gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonuçun 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.



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 Arsalarda 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 Müsterek 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 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

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Eurofen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2022 tarihli talebine 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde ÖI-2022.065 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 Tarzı 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 Tarzı 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 imkân 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 28.01.2022, Rapor tarihi 31.01.2022’dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES’in 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 bilgilil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

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

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbîs kayıtlarından incelenmiştir. Takbîs belgesi ile tarafımıza sunulan tapu senedi örneği arasında 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/Mahalle/Mevki/Ada/Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi sunucunda ada, parsel, mahalle, parsel yüzölçümü bilgilerinde değişiklikleri olmuştur. Takbîs belgeleri raporumuz ekinde yer almaktadır. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 31.01.2021 tarihinde ve 11:43 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır:

Beyanlar;

- * 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)(10-09-2019 10:50 - 30115)
- * Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (04-03-2015 08:56 - 5600)
- * Yönetim Planı : 07/11/2013(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (22-11-2013 09:31 - 29095)

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,

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

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

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi altında hizmet veren Odunpazarı Belediyesi, 02.09.1993 tarih ve 504 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilk kademe belediyesi olarak; Bakanlar Kurulu'nun 93/5130 sayılı kararıyla kurulmuştur. 04.04.1994 tarihinden itibaren 2009 yılındaki yerel seçimlere kadar ilk kademe belediyesi olarak hizmet vermiş olan belediyemiz 2009 yerel seçimleriyle birlikte ilçe belediye hüviyetini kazanmıştır. 13.07.2005 tarihli 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile sınırları yeniden belirlenen Odunpazarı İlçesi 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 Sündüken 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.

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 çiyeri asarlar. Hangisi çok dayanırsa orayı yerleşim bölgesi seçeceklerdir. Odunpazarı'na asılan çiyer daha geç bozular ve ilk yerleşim burada oluşur. Odunpazarı'nın tarihi 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 İlçesinde yer almaktadır. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 18 Ağustos 1993'te 496 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile kurulmuş; Mühendislik-Mimarlık, Tıp ve Fen Edebiyat Fakülteleri ile Üniversite Hastanesi Anadolu Üniversitesinden ayrılarak Osmangazi Üniversitesine bağlanmıştır. Eskişehir Sağlık Yüksekokulu ve Sağlık Hizmetleri Meslek Yüksekokulu, Fen Bilimleri, Sağlık Bilimleri, Eğitim Bilimleri ve Sosyal Bilimler Enstitüleri ile yeni açılan İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Osmangazi Üniversitesi adıyla yeniden yapılanmıştır. Osmangazi Üniversitesinin adı, 1 Temmuz 2005 tarihinde 5379 sayılı Kanun ile "Eskişehir Osmangazi Üniversitesi" olarak değiştirilmiştir. Eskişehir Osmangazi Üniversitesinin toplam yerleşke alanı 2.880.830 m2 olup bu alanın 80.000 m2 si derslik-laboratuvar-ofis, 50.000 m2 si sosyal tesis-kütüphane ve 62.000 m2 si sağlık alanı olarak kullanılmaktadır. Meşelik, Bademlik, Çamlık, Ali Numan Kırac, Sivrihisar, Sancakaya, Mahmudiye, Çifteler ve Organize Sanayi Bölgesi Yerleşkelerinde eğitim-öğretim, AR-GE ve sağlık hizmeti faaliyetlerini sürdürmektedir. 50 yıllık bilimsel birikimi ile köklü ve güçlü bir üniversite olan Eskişehir Osmangazi Üniversitesi, 12 Fakülte, 2 Yüksekokul, 5 Meslek Yüksekokulu, 4 Enstitü ve 35 Uygulama ve Araştırma Merkezi ile bilgi üretmeye devam etmekte, çağdaş bilim yolunda kararlı adımlarla ilerlemektedir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu Green Park sitesi Eskişehir Osmangazi Üniversitesine kuş uçuşu yaklaşık 2,2 km. mesafede yer almaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

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 yatırım 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 tok bayına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Bu nedenleridir 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 veya sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

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

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

İç mahal özellikleri: Değerleme konu taşınmaz talep sahibinin bilgisi ve onayı dahilinde tarafınıza ilettiği muvafakatname ile ekspertiz işlemi dışarıdan tamamlanmıştır. Taşınmazın onaylı mimari projesine

uyumlu kat, kullanım alanı olarak inşa edildiği varsayılarak rapor sonuçlandırılmıştır. Taşınmazın giriş kapısının alüminyum doğrama olduğu görülmüştür.

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



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina için düzenlenmiş 27/09/2013 tarih 20131158 sayılı yeni yapı ruhsatı incelenmiştir. Ruhsata göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 3 toplam 4 katlı, 11 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 1089 m2 inşaat alanıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Odunpazarı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina için düzenlenmiş 06/01/2015 tarih 20150123 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Belgeye göre yol seviyesi altı kat sayısı:1 yol seviyesi üzeri kat sayısı: 3 toplam 4 katlı, 11 bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil 1089 m2 inşaat alanıdır.

Mimari Proje: TKGM Webtapu dijital arşivinde değerlendirme konu taşınmazın bulunduğu K blok binaya ait 25/10/2013 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre parsel üzerinde A,B,C,D,E,F,G,H, I ve K bloklar planlanmıştır. A,B,C,D bloklar Gençlik bulvarı, E blok Gençlik Bulvarı ve Hasretlik Sokak, F blok Hasretlik Sokak ve Gökler Sokak, G,H,I ve K bloklar Gökler Sokak cephesidir. Değerleme konu taşınmazın bulunduğu K blok bina Gökler Sokaktan siteye bakıldığında en sağda konumlanmıştır. K blok bina bodrum zemin 2 normal kat ve çatı katı olacak şekilde toplam 5 katlı olarak planlanmıştır. Bodrum katta 9 ve 10 bağımsız bölüm nolu meskenler, 11 bağımsız bölüm nolu trafo ve bina girişi alanı, Zemin katta 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler, 1. Normal katta 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu meskenler, 2. Normal katta 6 bağımsız bölüm nolu mesken ve 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler ve çatı katında 5,7 ve 8 bağımsız bölüm nolu dubleks meskenler eklenti alanları olacak şekilde toplam 11 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki varsayımları ve kısıtlamaları içermektedir. Kullanıma 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 pazarlanabiliridir.
- 2-)Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.

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

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

- Ulaşımın kolay olması.

- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Yapıların kaliteli olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

Taşınmazların değerlendirilmesinde, "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 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.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

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

EMSALLER

Emsal 1: Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada bodrum katta konumlu 2+1 95 m² beyan edilen 80 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 275.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. Büyüktemel Emlak 0 (222) 340 00 06

Emsal 2: Aynı bölgede yaklaşık 5 yıllık binada bodrum katta konumlu 2+1 90 m² beyan edilen 75 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 290.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. Meta Emlak 0 (530) 554 26 16

Emsal 3: Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada bodrum katta konumlu 2+1 95 m² beyan edilen 75 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 285.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. Bolluk Emlak 0 (222) 233 33 12

Emsal 4: Aynı bölgede yaklaşık 25 yıllık binada zemin katta konumlu 2+1 80 m² beyan edilen 80 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 325.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. 0 (543) 409 82 88

Emsal 5: Aynı bölgede yaklaşık 10 yıllık binada bodrum katta konumlu 3+1 115 m² beyan edilen 105 m² alanlı olduğu düşünülen mesken 410.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. Realty Emlak 0 (222) 210 00 44

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 bodrum ve zemin katta konumlu ortalama daire m² fiyatlarının 3.100-3.600 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Değerleme konusu taşınmazın trafo nitelikli olması ve belirli bir amaca özel kullanımlı olması nedeniyle, taşınmaza değer takdir edilmemiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)

Veriler	Değerlendirme Konusu Talebi	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satın/Satış Arz Fiyatı	0	275.000	280.000	285.000	325.000	410.000
Alanı (m ²)	38,00	80	75	75	80	105
m ² Birim Değer		3.438	3.733	3.800	4.063	3.905
Satış Arz Tarihi		Oca.22	Oca.22	Oca.22	Oca.22	Oca.22
Değer Düşülmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m ² Vastası)	0	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Orta Büyük	Büyük
Alana İlişkin Düşülme		0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz
Lokasyona İlişkin Düşülme		0%	0%	0%	0%	0%
Kalite Karşılaştırması		Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz
Kalite İlişkin Düşülme		0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz
Ticari Hareketlilik İlişkin Düşülme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Öldüğü Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz
Sahip Öldüğü Sosyal Donatılar İlişkin Düşülmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz	Benzersiz
İnşa Tarihi İlişkin Düşülme		0%	0%	0%	0%	0%
Finanslama Kaynağı İlişkin Düşülme		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Toplam Düşülme		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	1.907	1.719	1.851	1.900	2.031	1.950
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	DEĞER YAKIN EDİLMİŞTİR.					

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teykin 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)

Tanım: 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 belirlenmesi, anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

Yöntem, belirli bir dönemi, bu dönemdeki birçok finansal değişimi 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 Arsalarda Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

- Fiziksel olarak olan,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasadan uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan makul bir biçimde olan ve yasal kullanımı belirleme çalışması 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 Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Ulaştırma: 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 incelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, ulaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Karıların 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.

SORULAR	CEVAPLAR
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satıp gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenlidir mi?	Evet
Emsaller değerlendirilmesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş?	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet

Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin ulaştırma 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 m ² maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m ² satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteahhüt karı oranı piyasa verileri ile uyumlu mu?	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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken İzin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

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

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



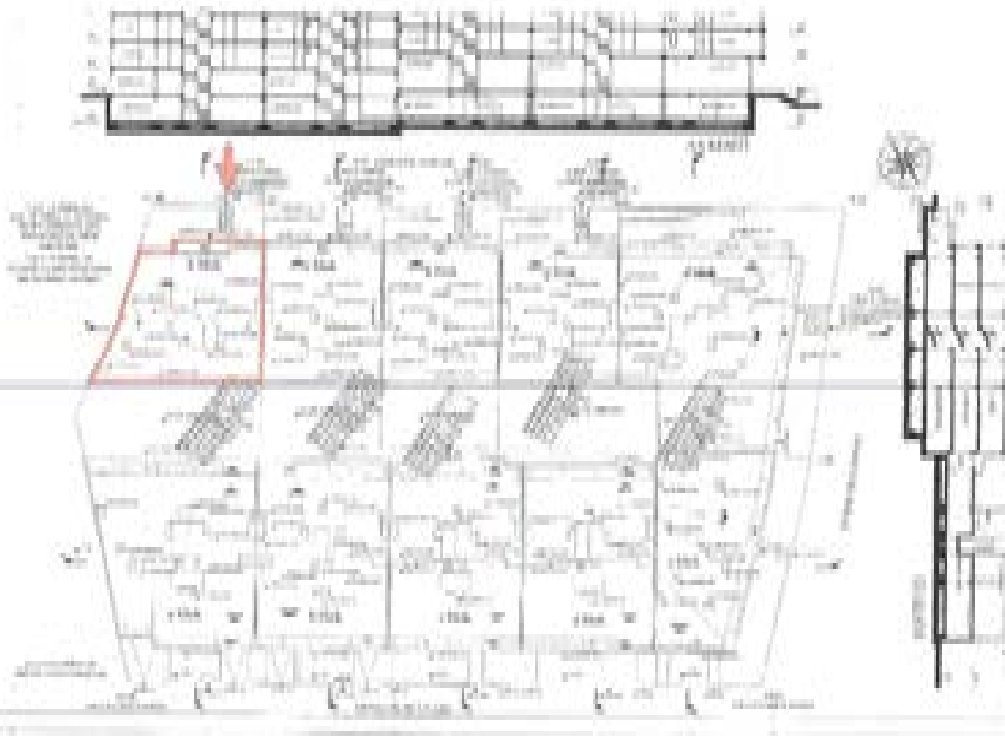


PROJE

01/01	01/01
02/01	02/01
03/01	03/01
04/01	04/01
05/01	05/01
06/01	06/01
07/01	07/01
08/01	08/01
09/01	09/01
10/01	10/01
11/01	11/01
12/01	12/01
13/01	13/01
14/01	14/01
15/01	15/01
16/01	16/01
17/01	17/01
18/01	18/01
19/01	19/01
20/01	20/01
21/01	21/01
22/01	22/01
23/01	23/01
24/01	24/01
25/01	25/01
26/01	26/01
27/01	27/01
28/01	28/01
29/01	29/01
30/01	30/01
31/01	31/01

TOPLAM İNŞAAT ALANI

01/01	01/01
02/01	02/01
03/01	03/01
04/01	04/01
05/01	05/01
06/01	06/01
07/01	07/01
08/01	08/01
09/01	09/01
10/01	10/01
11/01	11/01
12/01	12/01
13/01	13/01
14/01	14/01
15/01	15/01
16/01	16/01
17/01	17/01
18/01	18/01
19/01	19/01
20/01	20/01
21/01	21/01
22/01	22/01
23/01	23/01
24/01	24/01
25/01	25/01
26/01	26/01
27/01	27/01
28/01	28/01
29/01	29/01
30/01	30/01
31/01	31/01





Bariş Can KÜÇÜK

Tel: 0544 490 06 06
Mail: bariscan@ekolgi.com.tr
Adres: Arslan Mh. İki Eylül Cd. No:82/13
Çekirge / 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 Tapınmaz 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, İdeal Statik

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (Lisans No:407368, Tarih:29.09.2017)

TDÜB 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

Mevlâ Durum : Evli

Milliyet : T.C

Doğum Tarihi : 01/02/1986

Doğum Yeri : Kadırlı

İhtiyat : B-D-E

Askerlik Durumu: Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar



Tarih: 29.09.2017

No: 407368

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Bariş Can KÜÇÜK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Deniz ARSLAN
İç 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 Makinaları 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 İsteme 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	: Köyünlüsar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 27/01/2022

№: 000001

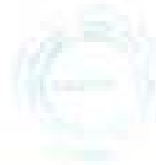
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) bağlı, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulunun Belirlediği İşin Uzmanlığı ve Sorumlu Değerleme İşleri Kurulunda (BDDK) üyeliği

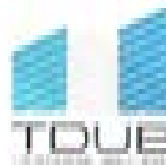
Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Uzmanı olarak belirlenmiştir


Deniz ARSLAN
T.C. MİLLÎ VE
SİVİL HİZMETLER BAKANLIĞI




Mustafa ÖZKURT
T.C. SERMAYE PİYASASI
KURULU BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2018

Belge No: 2018-01.0448

Sayın Deniz ARSLAN

(T.C. Kimlik No: 22451432708 - Lisans No: 400201)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encen AYDOĞDU
Başkan