



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Kırıkkale İli Yahşihan İlçesi
Yenişehir Mahallesi
285 Ada 20 Parsel
68 Bağımsız Bölüm Nolu BÜRO
Nitelikli Taşınmaz Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.66
Değerleme Konusu	Kırıkkale İli, Yahşihan İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 285 Ada 20 Parselde kayıtlı 68 bağımsız bölüm nolu BÜRO nitelikli taşınmaz değerlendirilmesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Yenişehir Mahallesi, 291. Sokak, Evim Rezidans, No:2/68 Yahşihan/ KIRIKKALE. (UAVT: 3360420768)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.02.2022, Rapor Tarihi: 04.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.66
Arsa Yüzölçümü (m²)	736,00 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	68 BB: 35 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Serkan KANCI (Spk No:406072-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 edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

- 4-7-1 Olumlu Faktörler
- 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
- 4-8-1 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-12 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

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

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.nin 28.01.2022 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 04.02.2022 tarihinde Öİ-2022.66 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 Serkan KANCI (SPK Lisans No:406072) 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 01.02.2022, Rapor tarihi 04.02.2022’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 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 04.02.2022'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 27.01.2022 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 Yenişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 285 ada 20 parselde 68 bağımsız bölüm nolu BÜRO nitelikli taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Kırıkkale İli, Yahşihan İlçesi, Yenişehir Mahallesi hudutları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Ankara Kırıkkale Karayolu üzerinden Ankara gidiş istikametine göre sağ tarafa ayrılan 254. Sokak ile 291. Sokak kesişim noktasında konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde konut yerleşim alanları, boş parseller, Fatih Cami, Şehit Bekir Ferhat Kaya İmam Hatip Ortaokulu, Yenişehir Stadyumu ve Kırıkkale Üniversitesi yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge şehrin orta düzey gelir grubu halkı tarafından genellikle konut amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmazın Kırıkkale Üniversitesine yakınlığı sebebi ile gerek taşınmazın yer aldığı bina gerekse bölgede binalar 1+0, 1+1 ve 2+1 olarak inşa edilmiş olup genellikle öğrenciler tarafından tercih görmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup ulaşım kısıtlı bir şekilde toplu taşıma araçları vasıtasıyla sağlanmaktadır.





3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	KIRIKKALE
İLÇE	YAŞİYAN
MAHALLESİ	YENİŞEHİR
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	285
PARSEL	20 (E: 12)
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	736,00
ARSA PAYI	10/736
BLOK	-
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	68
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-Büro-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
CİLT-SAYFA NO	8 - 699
UAVT	3360420768

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örneği tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu sistemindeki halihazır tapu kaydı ile tarafımıza sunulan tapu sureti arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır. 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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Webtapu sisteminde, 14.01.2022 13:59 itibari ile yapmış olduğumuz incelememizde taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanmıştır.

Beyanlar;

*Beyan: Yönetim Planı : 27/06/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) 27.06.2014 tarih, 2027 yevmiye no.

Şerhler;

*Şerh: İcrai Haciz : Eskişehir 7. İcra Dairesi nin 16/03/2021 tarih 2019/10342 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2776.99 TL bedel ile Alacaklı : T. Garanti Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. 17.03.2021 tarih, 1745 yevmiye no.

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin yürürlükteki tebliğe göre 22. Madde c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan haciz kaydı sebebiyle taşınmazın bu haliyle Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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)

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 14.04.2014 tarih 2014/23 numaralı yeni yapı ruhsatı belgesi, 12.08.2014 tarih, 2014/23 numaralı yeniden düzenlenen yapı ruhsatı belgesi, 01.02.2016 tarih, 2014/23 numaralı yenileme yapı ruhsatı belgesi ve 10.02.2016 tarih 2014/23 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklarına ilişkin yürürlükteki tebliğe göre 22. Madde b) maddesinde: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmasına karşın taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. İş bu sebeple taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı projeyi; ANADOLU YAPI DENETİM HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş. Yapı denetim kuruluşu denetlemiş olup daha sonrasında proje tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Çok eski tarihlerde İboğlu, Bük oğlu isminde iki kabile Yahşihan'ın bulunduğu Kızılırmak kenarında güneyi açık bir vadiye yerleşmiş oldukları, ayrıca öksüzce mevkiinde de Öksüz oğulları veya Öksüz Ali namı ile anılan bir kabilede 1 Km. öteye yurt tutmuşlardır. Bu yurt sahipleri 30 haneyi bulunca köy halini almış ve göçebelikten ayrılmıştır. Köylerinin adına da ' Yörük' köy olarak kayda geçirmişlerdir. Edilinen bilgilere göre bu kayıt miladi 1150 senesinde Ankara kayıtlarında yörük Yahşihan ismiyle 40 hane olarak kayda geçtiği iki kabilenin iskaniyle beraber Ankara, Kayseri ve Çorum yollarının üzerinde Kızılırmak Nehri'nin en büyük geçit vadisinde bulunduğundan, yolcuların istirahatı için hanlar yaptıkları ve zamanla bu hanların çoğaldığı görülmüştür. Hatta Timurlenk ve Yıldırım Beyazıt'ın Ankara savaşı sırasında kumandanlarından oğlu veya torunu emrinde bir katar askerle bu hanlarda bir gece istirahat ettikleri ve buraya güzel han anlamına gelen Yahşihan ismini koydukları rivayet edilmektedir.

Osmanlı devrinde bu yöre hanlarıyla şöhret kazanmış, bu nedenle Osmanlılar bu yeri teşkilatlandırılarak, bir karargah haline getirmişlerdir. Bu yerin ehemmiyeti göz önüne alınarak burada demir köprü yapılması icap etmiş Hicri 1321 de inşaatına başlanan bu köprü 1325 yılında tamamlanmış ve Anadolu'nun ilk demir köprüsü olmuştur.

Yahşihan 680 rakımlı, Yahşihan merkez belediyesi 122 km², bağlı Irmak Belde Belediyesi 15 km² ve Kılıçlar Belde Belediyesi de 18 km² olmak üzere toplam 155 km² yüzölçümü olan İlçenin arazileri, Demirlibel, Ardıçlı tepeleri ile Küre ve Delikli dağları ile çevrilmiştir. Arazisi oldukça verimli olup, kaynak suları çoktur. Yahşihan, Kızılırmak Nehri'nin sağ doğu kıyısında, Kara Güney Dağı'nın güney eteklerinde kurulmuştur. Kızılırmak araziye ikiye bölmektedir.

Yahşihan coğrafi konumunun önemi ile Cumhuriyet devrinde tam teşkilatlı bir nahiye merkezi haline gelmiştir. İlçe mücavir alanı içerisinde Kırıkkale Üniversitesi ve Yurt Kur Hizmet Binası, Kırıkkale İl Sağlık Müdürlüğü Hizmet Binası, Kırıkkale Yüksek İhtisas Hastanesi, İl Jandarma Komutanlığı, Mühimmat Ana Depo Komutanlığı, Çevik Kuvvet ve İl Trafik Tescil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, T.M.O. Kırıkkale Şube Müdürlüğü, Çıraklık Eğitim Merkezi, Organize Sanayi Bölgesi, Kırıkkale Küçük Sanayi Sitesi gibi Resmi Kurum - Kuruluşlar ve ticari alanları ile Kırıkkale ilinin en önemli ilçelerinden biri konumundadır.

Ankara -Kırıkkale kara yolu asfaltı ilçemiz içerisinden geçmekte olup, 43 ilin bağlantı yoludur. İlçemizin il merkezine olan uzaklığı 6 km. Ankara İline olan uzaklığı ise 70 Km. dir. Ayrıca Kayseri Demiryolu da İlçemiz

sınırları içerisinde geçmekte olup, Kırıkkale'ye 6 km, Ankara'ya ise 86 Km' lik bir demiryolu ağı ile bağlı bulunmaktadır. Anadolu'nun İlk Demir Köprüsü

Yahşihan Cumhuriyet döneminde nahiye merkezi iken, Kırıkkale'ye sanayi tesislerinin kurulmasına başlanması nedeniyle önemini kaybetmiş ve nahiye merkezi teşkilatı 1924 yılında Kırıkkale'ye nakledilmiştir. 1956 yılında Belediye teşkilatına kavuşmuş, son olarak da 09.05.1990 gün ve 3644 sayılı kanunla İlçe olması kararlaştırılmış ve 17 Ağustos 1991 tarihinde ise İlçe Kaymakamının atanması ile fiilen İlçe olarak faaliyete geçmiştir. İlçe merkezine bağlı Irmak ve Kılıçlar Kasabası ile Hacıballı, Hisar, Keçili, Mahmutlar ve Bedesten olmak üzere 7 köy bağlıdır

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK BÜYÜMELER												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			7,4			22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			1.392.658			1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)			188.920			189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
İhracat (FOB, Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İthalat (CIF, Milyon\$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	

TEMEL EKONOMİK BÜYÜMELER												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	
Kamu Maliyesi												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)												
Gelir	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328	1.407.399
Gider	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829	1.599.642
Faiz Dışı Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936	1.418.790
Denge	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500	-192.244
Faiz Dışı Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392	-11.391
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837,7	1.859,9	1.950,1	1.949,5	2.001,4	2.043,9	2.032,3	2.095,0	2.181,2	2.268,7	2.707,8	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064,3	1.082,6	1.111,2	1.120,0	1.133,3	1.135,4	1.152,4	1.169,1	1.186,7	1.205,0	1.316,3	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773,4	777,3	838,9	829,5	868,1	908,5	879,9	925,9	994,5	1.063,8	1.391,5	
GSYH'ye Oran												
Mali Piyasalar												

TEMEL EKONOMİK BÜYÜMELER	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735	4.526
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)												
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	31,7	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.551.594	3.592.681	3.717.238	3.800.923	3.850.126	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695	4.171.982	4.653.029	4.899.579
Faiz Oranları (Yüzde)												
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	53.367	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
Fiyatlar ve Kurlar												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	26,16	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89

TEMEL EKONOMİK BÜYÜMELER	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,39	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,37	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,92	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

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 veya sınırlayan olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

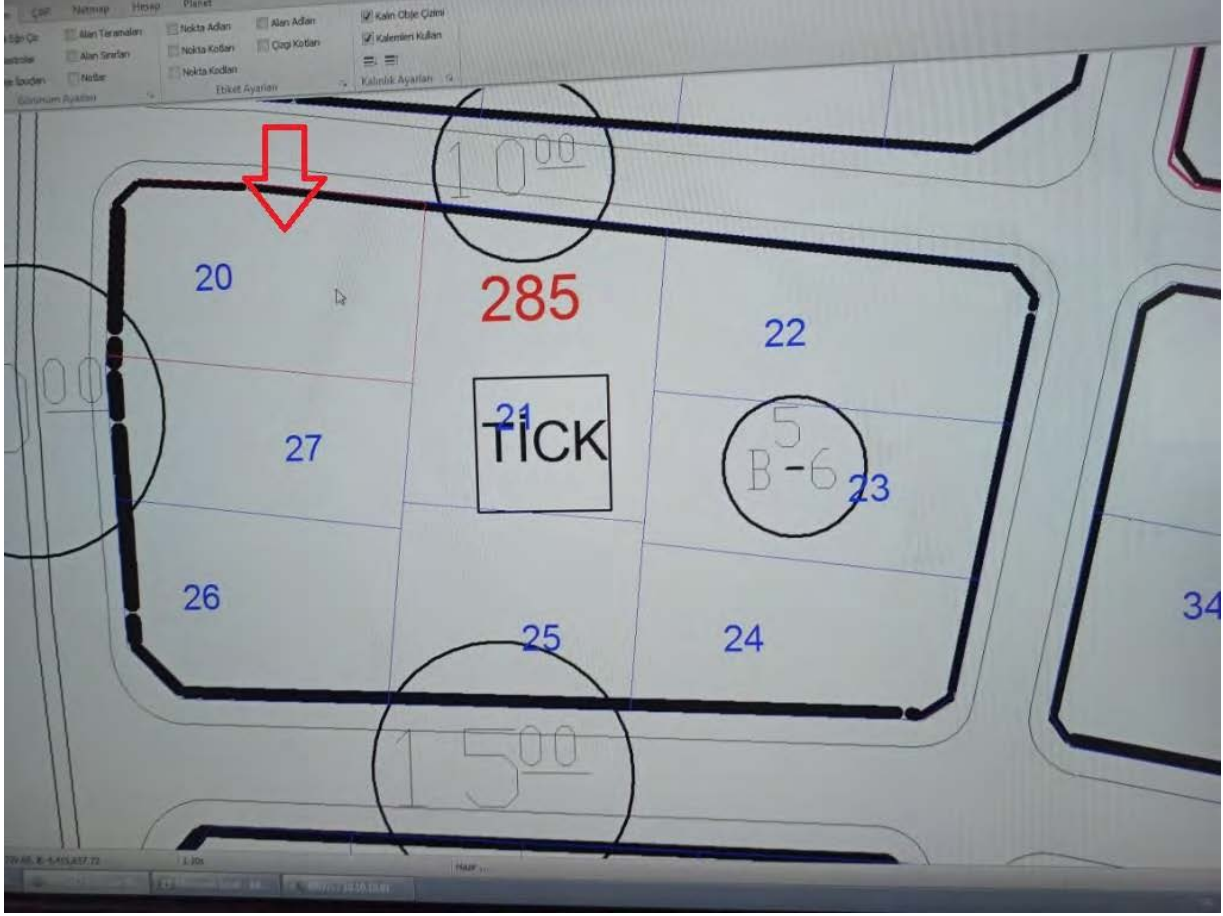
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

285 Ada, 20 Parsel, 736 m2 yüzölçümlü olup oldukça eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde, 1 bodrum + zemin + 5 normal katlı, bitişik nizam, B.A.K. yapı tarzında inşa edilmiş olan bina yer almaktadır. Binanın bodrum katında, sığınak, kapıcı dairesi, kazan dairesi, enerji odası ve 1 adet dükkan; zemin katında, bina girişi ve 10 adet büro; diğer katlarının her birinde onikişer adet mesken yer almaktadır. Toplam 71 adet bağımsız bölümden müteşekkil olan binada elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz ve asansör tesisatları mevcut olup yangın merdiveni bulunmamaktadır. Binadaki bağımsız bölümlerin ısınması kombi vasıtası ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde kat hollerinde ve kat irtibat merdiven basamaklarında zemin döşemesi mermer, duvarlar kağıt kaplama olup korkuluklar demirdir. Binaya giriş zemin kat seviyesinden ve 291.Sokak cephesinden sağlanmaktadır. Bina mahallinde yapmış olduğumuz incelemelerde gözle görünür depremden kaynaklı bir hasara rastlanmamıştır. Detaylı analiz ancak yetkin teknik uzmanlarca yapılacak aletsel destekli incelemeler ile yapılmalıdır.

Değerleme konusu 68 numaralı bağımsız bölüm bulunduğu binanın zemin katında ve zemin kat seviyesinden sağlanan bina girişine göre arka cephesinde yer almaktadır.

İç mahal özellikleri: Mahallinde yapmış olduğumuz ölçümler uyarınca; brüt ~35 m2 alanlı olan taşınmaz, büro, banyo ve 2 oda bölümlerinden müteşekkindir. Taşınmazın zemin döşemesi banyo bölümünde seramik, diğer mahallerde parkedir. Duvarları bölümünde fayans, diğer yaşam mahallerinde plastik boya olan taşınmazın tavanları plastik boyalıdır. Taşınmazın dış pencere doğramaları pvc doğrama, iç kapıları ahşap, dış kapısı çelik olup büro bölümünde mutfak tezgahı ve ahşap mutfak dolapları mevcuttur. Taşınmazın kombisi ve radyatörlerinin sökülmüş olduğu görülmüştür. Bölgede bazı taşınmazların kombisi ve radyatörleri takılmaksızın pazarlanıyor olduğu araştırıldığından, inşaat seviyesi belirlenmemiş, kombisi ve radyatörlerinin takılı olmaması hususu değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

İMAR DURUMU: Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu 285 Ada, 20 Parsel (Eski 12 Parsel), 1/1000 ölçekli, Ticaret + Konut Alanı içerisinde, blok nizam, önden çekme mesafesi 5m ve bodrum hariç 6 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı:

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde tetkik edilmiş olan; 14.04.2014 tarihli, 2014/23 numaralı yeni yapı ruhsatı belgesi uyarınca; parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 katlı; 70 adet bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil toplam 3180m2 inşaat alanıdır.

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde tetkik edilmiş olan; 12.08.2014 tarihli, 2014/23 numaralı yeniden düzenlenen yapı ruhsatı belgesi ve 01.02.2016 tarihli, 2014/23 numaralı yenileme yapı ruhsatı belgesi uyarınca; parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 katlı; 71 adet bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil toplam 3180m2 inşaat alanıdır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde tetkik edilmiş olan; 10.02.2016 tarihli, 2014/23 numaralı yapı kullanma izin belgesi uyarınca; parsel üzerindeki bina, yol seviyesi altındaki kat sayısı 1, yol seviyesi üstündeki kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 katlı; 71 adet bağımsız bölümlü ve ortak alanlar dahil toplam 3180m2 inşaat alanıdır.

Mimari Proje:

TKGM Webtapu sisteminde ve Yahşihan Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde, parsel üzerindeki binaya ait 09.06.2014 tasdik tarihli mimari projeler (söz konusu projeler birbirinin aynısıdır) incelenmiş olup projeye göre taşınmazın da yer aldığı bina, 1 bodrum + zemin + 5 normal katlıdır ve 4.bodrum katında, sığınak, kapıcı dairesi ve 2 adet mesken; 3.bodrum katında, binaya ait depo ve bodrum katında, sığınak, kapıcı dairesi, kazan dairesi, enerji odası ve 1 adet dükkan; zemin katında, bina girişi ve 10 adet büro; diğer katlarının her birinde onikişer adet mesken yer alacak ve toplam 71 adet bağımsız bölümden müteşkil olacak şekilde projelendirilmiştir.

Değerleme konusu 68 nolu bağımsız bölüm tasdikli mimari projeye göre bulunduğu binanın zemin katında ve zemin kat seviyesinden sağlanan bina giriş yönüne göre arka cephesinde konumlandırılmıştır. Mimari proje üzerinden yapılmış olduğumuz ölçümler uyarınca brüt ~35 m2 alanlı olan taşınmaz, büro, banyo ve 2 oda bölümlerinden müteşkilidir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, internet altyapıları 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 Kullanılma Nedenleri

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde 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

- Kırıkkale Üniversitesine yakın konumu itibari ile tercih göre bir lokasyonda yer alması.
- Yapı kullanma izin belgesinin tanzim edilmiş olması.
- Kısmen yeni sayılabilecek asansörlü bir yapı dahilinde yer alması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Şehrin merkezi noktalarına uzak konumda yer alması.
- Büro nitelikli olması nedeniyle belirli bir kullanım amacına hitap eden taşınmaz olması.
- İç yapısının bakımsız olması.
- Halihazırda kat mülkiyetine geçilmemiş olması.
- Parselin yapılaşma koşulları blok/bitişik olması sebebi ile yan parsel bina yapımı sonrasında değerlendirme konusu taşınmazın cephelerinin ışıklığa cepheli olacak olması.
- Yola göre arka cephede yer alması.

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 yanısıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Bölgede konu taşınmaz ile benzer nitelikte büro vasıflı emsal taşınmaz bulunmamaktadır. Ancak bölgede ve binada büro nitelikli taşınmazların konut amaçlı kullanılmalarından ve değerlendirme konusu taşınmazın daha önceki kullanımlarında konut amaçlı kullanılması da dikkate alınmış ve emsal karşılaştırmada konut nitelikli taşınmazlar dikkate alınarak konu taşınmazın değeri belirlenmiştir.

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı binanın, 4.normal katında yer alan, 1+1, brüt ~44 m2 alanlı olduğu ifade edilen mesken satılıktır ve pazarlıklı 115.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Mülk Sahibi: 0543 792 35 17. Emsal taşınmazın kat konumu ve değerlendirme konusu taşınmazın kombi ve radyatörlerinin takılı olmamasından emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 277.Sokak üzerinde benzer özellikte bir binanın, zemin katında yer alan, 1+1, brüt ~75 m2 alanlı olduğu ifade edilen, brüt ~65m2 alanlı olduğu düşünülen mesken satılıktır ve pazarlıklı 160.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Mülk Sahibi: 0555 397 19 88. Değerleme konusu taşınmazın kombi ve radyatörlerinin takılı olmamasından emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı 291.Sokak üzerinde benzer özellikte bir binanın, 1.normal katında yer alan, 2+1, brüt ~65 m2 alanlı olduğu ifade edilen mesken satılıktır ve pazarlıklı 165.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Emlak Ofisi: 0544 299 85 61. Emsal taşınmazın kat konumu ve değerlendirme konusu taşınmazın kombi ve radyatörlerinin takılı olmamasından emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı 266.Sokak üzerinde benzer özellikte bir binanın, 3.normal katında yer alan, 1+1, brüt ~45 m2 alanlı olduğu ifade edilen mesken satılıktır ve pazarlıklı 125.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Mülk Sahibi: 0536 553 81 81. Emsal taşınmazın kat konumu ve değerlendirme konusu taşınmazın kombi ve radyatörlerinin takılı olmamasından emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmazında yer aldığı 286.Sokak üzerinde benzer özellikte bir binanın, 3.normal katında yer alan, 2+0, brüt ~50 m2 alanlı olduğu ifade edilen mesken satılıktır ve pazarlıklı 155.000.TL talep edilmektedir. İrtibat: Mülk Sahibi: 0530 688 82 50. Emsal taşınmazın kat konumu ve değerlendirme konusu taşınmazın kombi ve radyatörlerinin takılı olmamasından emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi daha yüksektir.

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, emsallere şerefiye uygulanmıştır. Konu taşınmazın m2 birim fiyatı 1.850 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	115.000	160.000	165.000	125.000	155.000
Alanı (m2)	35,00	44	65	65	45	50
m2 Birim Değeri		2.614	2.462	2.538	2.778	3.100
Satışa Arz Tarihi		Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	0	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Kat Karşılaştırması		Orta İyi	Benzer	Orta İyi	Orta İyi	Orta İyi
Kata İlişkin Düzeltme		-10%	0%	-10%	-10%	-10%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Toplam Düzeltme		-30%	-20%	-30%	-30%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	1.938	1.830	1.969	1.777	1.944	2.170
Düzeltilmiş toplam Değer (TL)	67.831					

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 ulaşılması yöntemidir.

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen 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 yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatların bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmasına karşın taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazların değerlendirilmesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla 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, spekülatif arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nicel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotda inşa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

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

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatların bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Ayrıca taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi alınmasına karşın taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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 04.02.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümün tamamı için aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

KDV Hariç Değer	:70.000.TL (YetmişBinTürkLirası)
KDV Değeri	:12.600 TL (OnikiBinAltıYüzTürkLirası)
KDV Dahil Değer	:82.600 TL (SeksenikiBinAltıYüzTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.5991.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
Serkan KANCI
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:406072

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













ER-İL MİM.MÜH.İNŞ.LTD.ŞTİ.
ERHAN ERGÜL
MİMAR

ADRES:Yenidoğan mah.Zafer cd.F.Güler işh.7/5 KIRIKKALE

YAPININ	SAHİBİ	NEBİ YILDIZ - ERDAL YILDIZ
	KULLANIM AMACI	KONUT

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	KIRIKKALE	YAHŞIHAN	YENİŞEHİR	---	285	12

TAŞIYICI SİSTEM	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUM TARİHİNO
BETONARME					3B	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

MİMARIN	
ADI SOYADI	ERHAN ERGÜL
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	35935
BÜRO TES.NO	71-0029
	

KAT İRTİFAKI PROJESİ

TARİH : 27.06.2014
YEV : 2027

YAPI DENETİM ONAYI

RUHSAT NO:2014/23
RUHSAT TARİHİ:14.04.2014

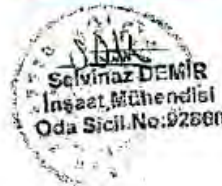
285 ADA
20 PARSEL
OLMUŞTUR.

M

BU PROJE, MÜELLİFİN İZİN OLMADAN, YAYINLANAMAZ, KULLANILAMAZ, DEĞİŞTİRİLEMEZ.
HER HAKKI SAKLIDIR.

BELEDİYE ONAYI

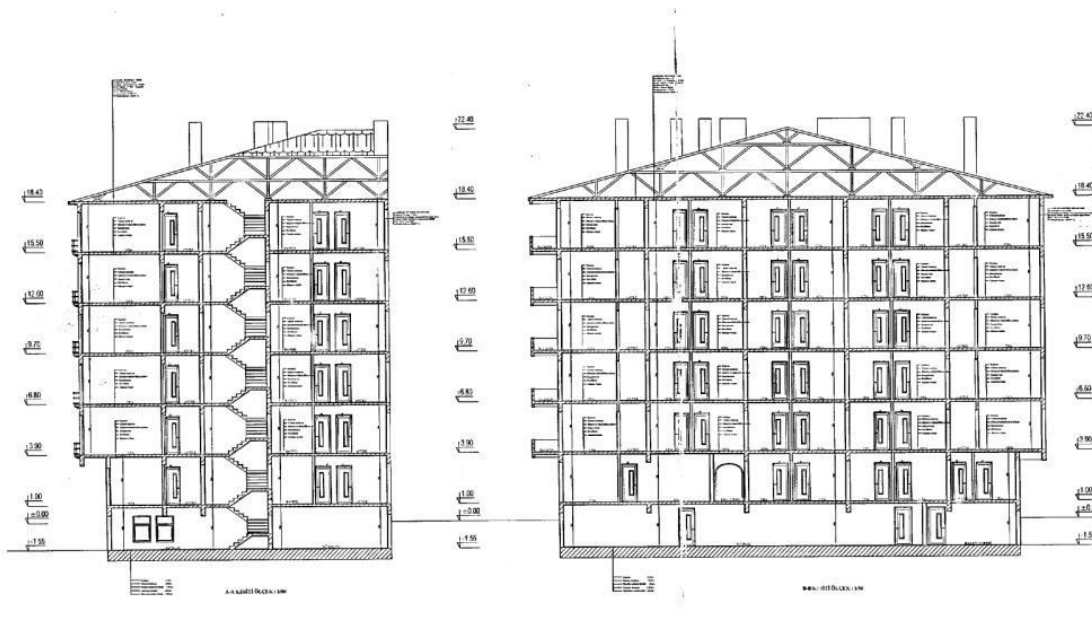
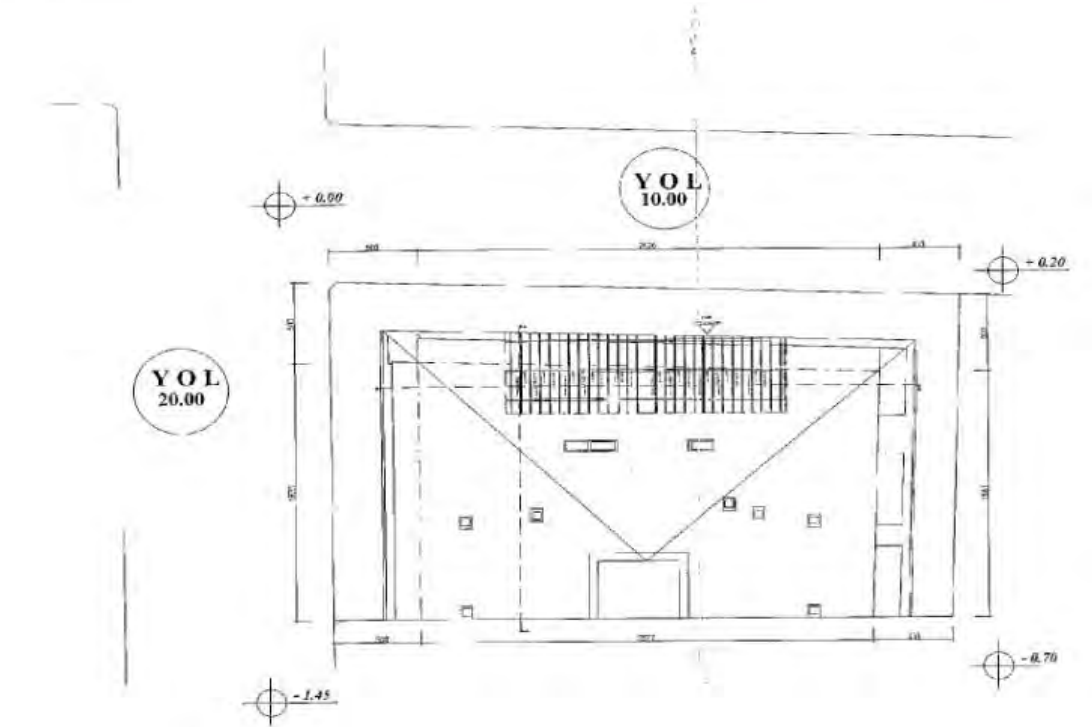
09 Haziran 2014


Selvinaz DEMİR
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 92680

AŞK HESABI:
AREYE 1 OTOPARK — KURALINA GÖRE
DAİRE OLDUĞUNA GÖRE TOPLAM OTOPARK

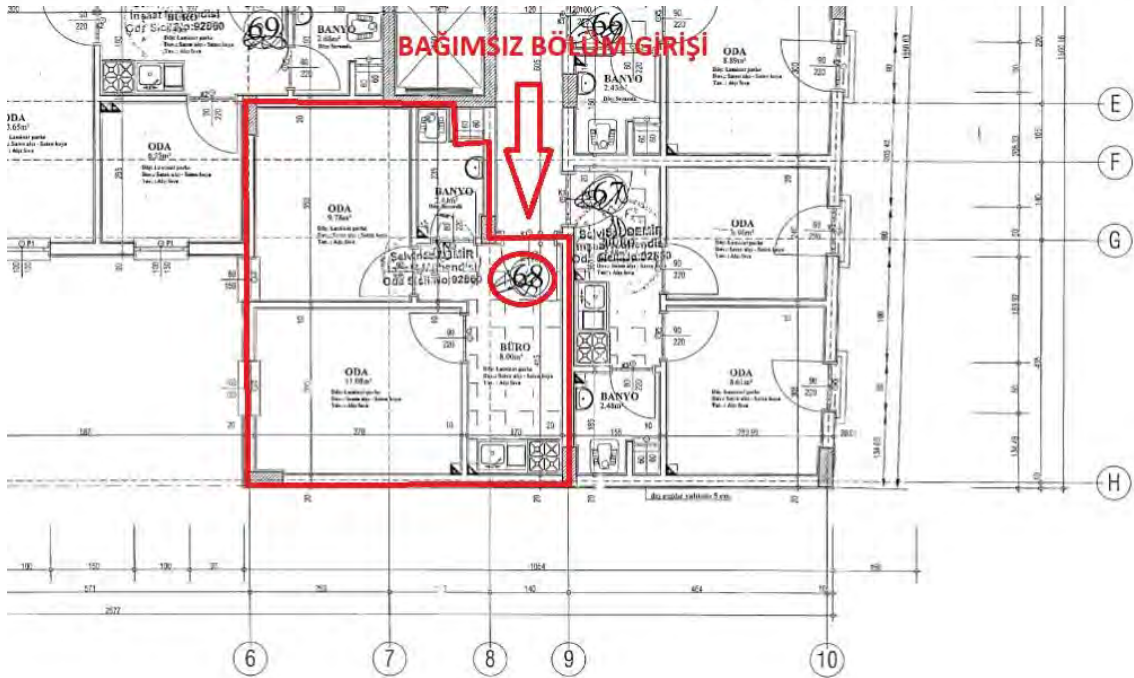
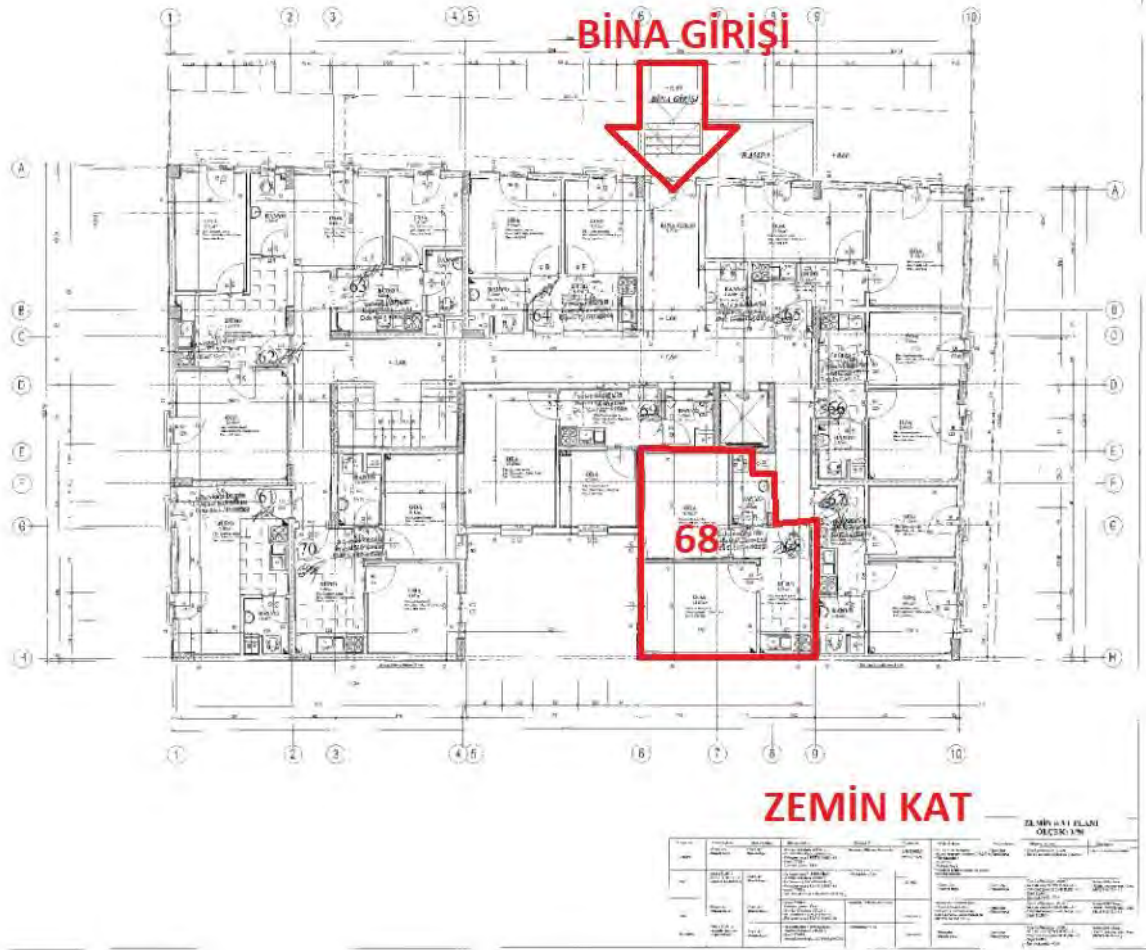
AK HESABI:
Sıra / 20 =
m² / / 20 =
m Signek Alanı m² Olacaktır.

ALANI :
ALAN : 0.30
Alan X Ensal Alan X Kat sayısı =
..... x 0.30 x 5 =



BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

B.B NO	ARSA PAYI	BULUNDUĞU KATI	EKLENTİSİ	NİTELİĞİ
1	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
2	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
3	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
4	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
5	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
6	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
7	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
8	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
9	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
10	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
11	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
12	10/736	1.NORMAL KAT	-	MESKEN
13	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
14	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
15	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
16	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
17	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
18	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
19	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
20	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
21	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
22	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
23	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
24	10/736	2.NORMAL KAT	-	MESKEN
25	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
26	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
27	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
28	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
29	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
30	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
31	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
32	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
33	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
34	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
35	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
36	10/736	3.NORMAL KAT	-	MESKEN
37	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
38	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
39	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
40	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
41	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
42	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
43	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
44	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
45	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
46	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
47	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
48	10/736	4.NORMAL KAT	-	MESKEN
49	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
50	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
51	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
52	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
53	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
54	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
55	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
56	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
57	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
58	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
59	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
60	10/736	5.NORMAL KAT	-	MESKEN
61	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
62	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
63	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
64	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
65	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
66	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
67	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
68	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
69	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
70	10/736	ZEMİN KAT	-	BÜRO
71	36/736	BODRUM KAT	-	BÜRO



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ 101432490

1. Belgesi alan kurum: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
2. Belgesi alan yapımcı kurum: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
3. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
4. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
5. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
6. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
7. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
8. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
9. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
10. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
11. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
12. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
13. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
14. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
15. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
16. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
17. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
18. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
19. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
20. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
21. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
22. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
23. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
24. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
25. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
26. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
27. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
28. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
29. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
30. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ

Yapı Sahibinin 31. Adı Soyadı: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
32. Doğum Tarihi: 01.01.1980
33. T.C. Kimlik No: 31010100000000000
34. Adres: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ

Yapı Müteahhidinin 35. Adı Soyadı: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
36. Doğum Tarihi: 01.01.1980
37. T.C. Kimlik No: 31010100000000000
38. Adres: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ


Şantiye Şefinin 39. Adı Soyadı: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
40. Doğum Tarihi: 01.01.1980
41. T.C. Kimlik No: 31010100000000000
42. Adres: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ

Belge Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri
43. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
44. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
45. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
46. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
47. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
48. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
49. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
50. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
51. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
52. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
53. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
54. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
55. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
56. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
57. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
58. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
59. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm
60. Katmanlar arası ve çatı beton kalınlığı: 150 mm

Yapının Teknik Özellikleri
61. Duvarlar: 1. 150 mm
2. 150 mm
3. 150 mm
4. 150 mm
5. 150 mm
6. 150 mm
7. 150 mm
8. 150 mm
9. 150 mm
10. 150 mm
11. 150 mm
12. 150 mm
13. 150 mm
14. 150 mm
15. 150 mm
16. 150 mm
17. 150 mm
18. 150 mm
19. 150 mm
20. 150 mm
21. 150 mm
22. 150 mm
23. 150 mm
24. 150 mm
25. 150 mm
26. 150 mm
27. 150 mm
28. 150 mm
29. 150 mm
30. 150 mm
31. 150 mm
32. 150 mm
33. 150 mm
34. 150 mm
35. 150 mm
36. 150 mm
37. 150 mm
38. 150 mm
39. 150 mm
40. 150 mm
41. 150 mm
42. 150 mm
43. 150 mm
44. 150 mm
45. 150 mm
46. 150 mm
47. 150 mm
48. 150 mm
49. 150 mm
50. 150 mm
51. 150 mm
52. 150 mm
53. 150 mm
54. 150 mm
55. 150 mm
56. 150 mm
57. 150 mm
58. 150 mm
59. 150 mm
60. 150 mm
61. 150 mm
62. 150 mm
63. 150 mm
64. 150 mm
65. 150 mm
66. 150 mm
67. 150 mm
68. 150 mm
69. 150 mm
70. 150 mm
71. 150 mm
72. 150 mm
73. 150 mm
74. 150 mm
75. 150 mm
76. 150 mm
77. 150 mm
78. 150 mm
79. 150 mm
80. 150 mm
81. 150 mm
82. 150 mm
83. 150 mm
84. 150 mm
85. 150 mm
86. 150 mm
87. 150 mm
88. 150 mm
89. 150 mm
90. 150 mm
91. 150 mm
92. 150 mm
93. 150 mm
94. 150 mm
95. 150 mm
96. 150 mm
97. 150 mm
98. 150 mm
99. 150 mm
100. 150 mm

Yapının Bilen Kısımın İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin
91. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
92. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
93. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
94. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
95. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
96. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
97. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
98. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
99. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
100. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ

Könet ile İlgili Özellikler
101. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
102. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
103. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
104. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
105. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
106. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
107. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
108. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
109. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ
110. Alan: YATIRIMCI Sİ. ZİNCİRLİ



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 3.155,19
Ada, Parseli : 285/12
Adresi : YAHSIHAN /YENİŞEHİR Yahsihan/KIRIKKALE


Bina Sahibinin

Adı Soyadı : NEBİ YILDIZ VE ERDAL YILDIZ
Adresi : YAHSIHAN /YENİŞEHİR


Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)

Adı Soyadı : NEBİ YILDIZ VE ERDAL YILDIZ
Adresi : YAHSIHAN /YENİŞEHİR

Binanın Resmi

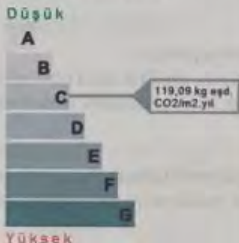


Enerji Performansı



352,30 kWh/m2.yıl


Sera Gazı Emisyonu



119,09 kg eşd. CO2/m2.yıl

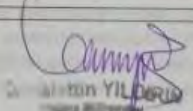
Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nispet (kWh/yıl)	Birimet (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		1.111.576,07	1.561.026,05	352,30	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	550.902,97	550.902,97	174,60	ABCDEF G
SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	230.195,18	230.195,18	72,96	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	293.326,32	692.250,12	92,97	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Kompakt floresan	37.151,60	87.677,78	11,78	ABCDEF G

Açıklamalar



Cemalettin YILDIRIM
Mühür No: 50206
Ticari No: 0631 325 44 81

Belgenin


Numarası : 534BE432DDEC7
Veriliş Tarihi : 25.12.2015
Son Geçerlilik Tarihi : 26.12.2025

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : Cemalettin YILDIRIM
Firması : RECEP NIGAR İsi Teknik Adi Ortakligi
Oda Sicil Nosu : MMO-06-Y006

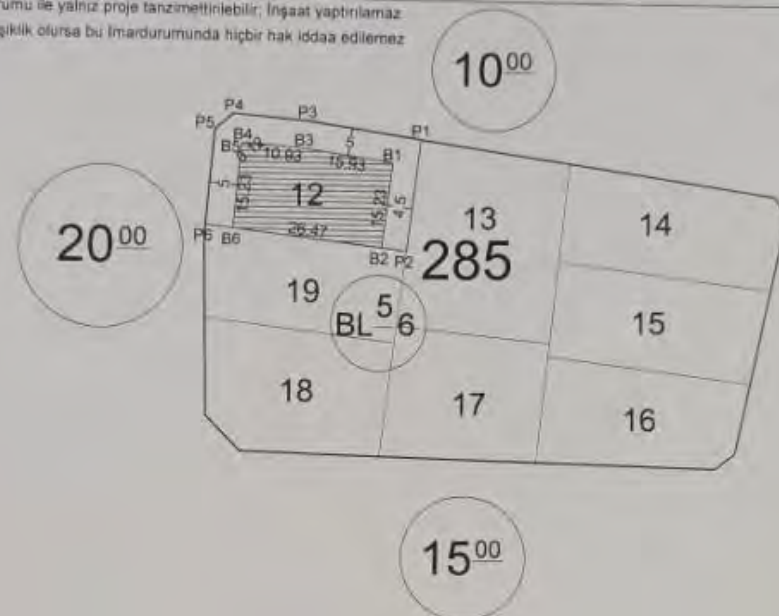
2014-27

T.C
YAHŞIHAN BELEDİYESİ
IMAR YAPI KİMLİĞİ



MALİK ADI SOYADI : NEBİ YILDIZ VE HİS	
MAHALLESİ : YENİŞEHİR	ADA : 285
İNŞAAT NIZAMI : BLOK	PARSEL : 12
KAT ADEDİ : 6	İNŞAAT TARAH ALANI
EVRAK NO : 21.02.2014/214	413.00M2
ARSA ALANI : 736.00M2	

NOT:1-İşbu İmar durumu ile yalnız proje tanzimettinlebilir; İnşaat yapıtırlamaz
2-İmar planında değişiklik olursa bu İmar durumunda hiçbir hak iddaa edilemez

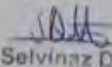



RUHSATA ESAS ŞARTLAR:

YAPI YÜKSEKLİĞİ	-18.50-
YAPI DERİNLİĞİ	KROKİYE GÖRE
YAPI CEPHESİ	KROKİYE GÖRE
ÖN BAHÇE MESAFESİ	-5.00-
ARKA BAHÇE MESAFESİ	KROKİYE GÖRE
KOMŞU BAHÇE MESAFESİ	KROKİYE GÖRE
TAKSİT/KAKS	KROKİYE GÖRE

PARSEL VE BINA KOORDİNATLARI

NoktaNo	Y	X
B1	539735.302	4415662.589
B2	539733.532	4415647.473
B3	539719.537	4415684.920
B4	539708.645	4415685.808
B5	539708.551	4415685.728
B6	539707.244	4415650.550
P1	539740.337	4415686.912
P2	539738.001	4415646.950
P3	539720.105	4415689.890
P4	539708.993	4415670.959
P5	539703.746	4415668.213
P6	539702.276	4415651.131

HAZIRLAYAN
24 Şubat 2014

Selvinaz DEMİR
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil.No:92860

ONAY
24 Şubat 2014

Nebi YILDIRIM
İmar ve Şehircilik Müdürü

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-16:21

**Kayıd Oluşturan: DENİZ ARSLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
008922012766	2022000441182290	1276

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	285/20
Taşınmaz Kimlik No:	102187906	AT Yüzölçüm(m2):	736.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞİHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	-Büro-
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/68
Cilt/Sayfa No:	8/699	Arsa Pay/Payda:	10/736
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 27/06/2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşihan - 27-06-2014 15:33 - 2027	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
558532865	(SN:8095540) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 06-01-2021 82	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir 7. İcra Dairesi nin 16/03/2021 tarih 2019/10342 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2776.99 TL bedel ile Alacaklı : T. Garanti Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yahşihan - 17-03-2021 09:18 - 1745	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sP9fg0ujH4N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3






BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
210417309	285	12	-	71450	Bina Ana Giriş	-	EVİM REZİDANS	2	3360420768	68	Mesken	Özel	İskan	58

★ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3360420768

ANA GAYRİMENKULÜN		İli		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi		KIRIKKALE				Fotoğraf		
Mahallesi		YAHŞİHAN						
Köyü		YENİŞEHİR						
Sokağı								
Mevkii								
Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
		285	20	arsa		ha	m ²	
							736,00 m ²	
Sınırı		Plasmandır		Zemin Sistem No : 102187906 QRKode kullanılarak tapunun haritasına ulaşabilirsiniz.				
KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI		<input checked="" type="checkbox"/>		
DEVRE MÜLK		<input type="checkbox"/>						
Sabıç Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bir. No.	
35.606,00		-Büro-		10736	-	ZEMİN	68	
Edinme Sebebi		Tamamı HARUN ERDOĞAN : İLHAMİ Oğlu adına kayıtlı olan EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN PLANI : Yönetim Planı : 27/06/2014						
Sahibi		EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi	
Cilt No.		82	8	699		06/01/2021	Cilt No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
<small>NOT : - Mülklerin parçaları halinde satışları için tapu kanununa istisnaat uygulanır. - Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.</small>								

DMC Basım İş. Nö. Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

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

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

Rapor Tarihi: 04.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.66

Serkan KANCI

0 555 817 69 07 - 0530 591 65 06
Emrah Mah. Camiönü Sok. Kahramaner Apt.No:4/20 İncirli
Keçiören-ANKARA

Tc Kimlik No: 12700214120

serkank@ekolgd.com.tr



Mesleği / Unvanı

Değerleme Uzmanı

Eğitim

İncirli Anadolu ve Teknik Meslek Lisesi 2005-2009

Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi
Bölümü 2010 - 2015

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	12.02.2018 / Devam Ediyor
Karel Elektronik A.Ş.	Giriş Kalite Kontrol	05.01.2016 / 05.05.2016
Türk Traktör A.Ş.	Kalite Kontrol	10.03.2011 / 26.03.2015

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı

406072 / 03.02.2017

SPL Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Mesleki Uygulama Eğitimi (Tecrübe Eğitimi)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Az

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 25/06/1991
Doğum Yeri : Altındağ/Ankara
Ehliyet : Mevcut / B-E Class
Askerlik : Tamamlandı (Kısa Dönem)

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar





Tarih : 03.02.2017

No : 406072

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

Serkan KANCI

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: 2019-02.2710

Sayın Serkan KANCI

(T.C. Kimlik No: 12700214120 - Lisans No: 406072)

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

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

Rapor Tarihi: 04.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.66

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)





EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Konya İli Meram İlçesi Yenişehir
Mahallesi
40374 Ada 1 Parsel Arsa
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.067
Değerleme Konusu	Konya İli, Meram İlçesi, Yenişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 40374 ada 1 parselde yer alan arsa hissesi değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Yenişehir Mahallesi 40374 Ada 1 Parsel Selçuklu / KONYA.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.02.2022, Rapor Tarihi: 04.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.67
Arsa Yüzölçümü (m²)	19.824,49 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yapılaşma bulunmamaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Ali TÜTÜNCÜ (Spk No: 407143-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 edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2022 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 04.02.2022 tarihinde Öİ-2022.67 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 Ali TÜTÜNCÜ (SPK Lisans No: 407143) 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 01.02.2022, Rapor tarihi 04.02.2022'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 bilgilili ve basiretli bir şekilde zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gereken 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 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 04.02.2022'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 27.01.2022 tarihli görevlendirmesine dair tutanaktır.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

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

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

2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, İmişehir Mahallesi sınırları dâhilindeki 17442 ada 1 parsel üzerindeki fabrika taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Konya İli Meram İlçesi Yenişehir Mahallesi sınırları dahilinde konumlandır. Taşınmaz şehir merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almakta olup yakın çevresinde Kurtuluş Mezarlığı, Meram Belediyesi Hizmet Binası, Tema Şehir yer almaktadır. Bölge genelinde 18.madde uygulaması yapılmış ve birçok parsel bir araya getirilerek tek parsel haline getirilmiştir. Bölgede 1-2 katlı müstakil konutlar yoğunluktadır.





3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	KONYA
İLÇE	MERAM
MAHALLESİ	YENİŞEHİR
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	40374
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	19.824,99
ARSA PAYI	19808/1982449
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ(19808/1982449)
CİLT-SAYFA NO	1 / 54
UAVT	-

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, 01.02.2022 tarihinde ve 10:32 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Tapu kaydı belgesi toplam 23 sayfadan ibaret olup ekte değerlemesi talep edilen hisseyi ilgilendiren kısımların kayıtları mevcuttur.

Beyanlar;

*Krokisinde E1, E4, E7, E8, E20, E21, E22, E23, E24, E44, E45, E42, E46 ile gösterilen yapının imar yoluna kısmen tecavüzü vardır(Şablon: Diğer Beyanlar) Meram - 23-06-2020 11:09 -13554

*İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi.27-07-2012 16:25 -14071

*İrtifak H M:BU PARSEL ALEYHİNE MERAM BELEDİYESİ LEHİNE MÜRÜR HAKKI. (Şablon: Geçit Hakkı) (SN:2103644) MERAM BELEDİYESİ VKN:6160016236 Meram - 03-09-1998 00:00 – 4902

MUHDESAT BİLGİLERİ:

Krokisinde E47 ile gösterilen yapı HATİCE YARAŞ a E46 ile gösterilen yapı ALİ OSMAN ERTURAN a E42,E43 ile gösterilen yapılar ÖMER SELVİ e E41 ile gösterilen yapı MEHMET EROĞLU a E40 ile gösterilen yapı FATMA DİLEK e E39 ile gösterilen yapı SELİM ŞAŞI a E37 ile gösterilen yapı MEVLÜT KAZAK a E38 ile gösterilen yapı MEVLÜT KAHREMAN a E36 ile gösterilen yapı HAMDİ ATICI a E24 ile gösterilen yapı FATMA DEMİREL e E35 ile gösterilen yapı MUSTAFA KOÇAL a E34 ile gösterilen yapı ZEKERİYA SARI a E28,E29 ile gösterilen yapılar ZÜLFİYE SAKMAN a E30,E31 ile gösterilen yapılar LÜTFİ MUCUK a E32 ile gösterilen yapı FARUK ÇETİN e E23 ile gösterilen yapı FATMA AKIN a E22 ile gösterilen yapı KAZIM AKIN a E25 ile gösterilen yapı ÜMMÜ ÇELİK e E26 ile gösterilen yapı ALİ SİNCAR a E27 ile gösterilen yapı AHMET ÖNCEL e E16,E17,E18 ile gösterilen yapılar NURİ AKBIYIK a E21 ile gösterilen yapı İLYAS AKBIYIK a E10,E11 ile gösterilen yapılar AYŞE İNCE e E12 ile gösterilen yapı ÜZEYİR EKŞİCİ e E13,E14,E15 ile Meram - 23-06-2020 11:09 - 13554

Diğer gösterilen yapılar ALİ İNCE e E1,E2 ile gösterilen yapılar ABDULLAH DÖKME e E4 ile gösterilen yapı HALİL UÇMAK a E9,E7 ile gösterilen yapılar HAMDİ ATICI a E8 ile gösterilen yapı FARIYE AKDAĞ a aittir

****Taşınmaz 18.madde uygulaması sonrasında çok sayıda kişi arasında hisseli bir şekilde dağıtılmış olup bu kişilerin sahip olduğu hisseler üzerinde çeşitli ipotek ve hacizler mevcuttur. Ancak EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin malik olduğu hisse üzerinde herhangi bir ipotek ve şerh kaydına rastlanmamıştır.**

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

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

Taşınmaz 18.madde uygulaması sonrasında çok sayıda kişi arasında hisseli bir şekilde dağıtılmış olup bu kişilerin sahip olduğu hisseler üzerinde çeşitli ipotek ve hacizler mevcuttur. Ancak EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ nin malik olduğu hisse üzerinde herhangi bir ipotek ve şerh kaydına rastlanmamıştır.

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde herhangi takyidat kaydı olmadığından taşınmazın, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Meram Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede;parsel üzerinde farklı kişilere ait çok sayıda ruhsat olduğu görülmüştür. Ancak EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı herhangi bir ruhsat – projeye rastlanmamıştır. Parselin 18.madde uygulaması görmeden önceki ada parselinin de öğrenilememesi nedeni ile (18.madde uygulamasında sonra satış görmüş olması nedeni ile)önceki ada-parselle ait ruhsat olup olmadığı tespiti yapılamamış ve yalnızca arsa değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz hisseli mülkiyet yapısında olup, 18. Madde uygulaması sonrasında hisseli hale gelmiştir. Parsel üzerinde EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NE ait bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın arsa olarak portföye alınmasına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz hisseli mülkiyet yapısında olup, 18. Madde uygulaması sonrasında hisseli hale gelmiştir. Parsel üzerinde EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'NE ait bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle yapı denetimden sorumlu olmayıp yapı denetim firması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

20.06.1987 günü T.B.M.M. de kabul edilerek 27.06.1987 gün ve 19500 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3399 sayılı Kanun gereğince Konya İl Merkezi Büyükşehir statüsüne kavuşarak Karatay, Selçuklu ve Meram adıyla üç ilçeye ayrılır. İlçenin kuruluş çalışmaları 08.08.1988 tarihinde resmen bitirilerek hizmete başlamıştır.

İlçemizin rakımı 1016 m. yüzölçümü 1949 km²'dir. Meram ilçesi, Konya'nın güney ve güney batısında yer alır. Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir. Kuzeyinde Selçuklu; güneyinde Çumra, Akören ve Bozkır; batısında Beyşehir ve Seydişehir; doğusunda Karatay ilçeleri vardır.

Tarımsal alanların çok olması ve günümüzde büyük değer kazanan organik tarım nedeniyle bu üretim alanında önemli merkezlerden biri olma yolunda ilçemizin hızla ilerlemesine yol açmıştır. İlçemizin kuzeyi ve batısı dağlar ve tepeler ile çevrilidir. Güney kısmı ise açık ve ovalıktır. Kara iklimimin hâkim olduğu ilçede sulama ihtiyacı büyük ölçüde ilçe sınırları içerisinde yer alan Altınapa Barajı'ndan karşılanırken,

son yıllarda baraj sularının Konya'ya şebeke suyu olarak verilmesiyle kısmen barajdan ve kısmen de yer altı sularından karşılanmaktadır. Altınapa Barajı'ndan gelerek şehre su veren Meram Çayı da üzerindeki tarihi köprü ile ayrı bir ilgi kaynağıdır.

Meram ilçe sınırları içerisinde yer alan mahalle sayısı 69'dur. Şehrin gürültüsünden uzak olması sebebiyle her zaman yerleşimde ön sırayı alan ilçemizin nüfusu da son yıllarda ciddi artışlar göstermiştir. 2019 yılı itibariyle adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçe nüfusu 344.546 olarak tespit edilmiştir. Nüfusun oturduğu evler büyük oranda betonarme ve çok katlıdır. İlçe merkezinden uzaklaştıkça Meram'a yeni katılan ve eskiden köy olan mahallelerde ise genel olarak evler kerpiçten ve ahşaptan üretilmiştir. İlçe Belediyesi tarafından gerek toplu konut projeleri ve gerekse kentsel dönüşüm kapsamında başlatılan başarılı hamlelerle, doğaya uyumlu, modern ve daha yaşanabilir konutlar olarak insanımızın hizmetine sunulmaktadır.

İlçede okuma yazma oranı %98'lerin üzerindedir. Bünyesindeki birçok ilk ve orta öğretim kurumu yanında iki de üniversite bulunmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK VERİLER												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			7,4			22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			1.392.658			1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)			188.920			189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
İhracat (FOB, Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İthalat (CIF, Milyon\$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	

TEMEL EKONOMİK VERİLER												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	
Kamu Maliyesi												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)												
Gelir	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328	1.407.399
Gider	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829	1.599.642
Faiz Dışı Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936	1.418.790
Denge	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500	-192.244
Faiz Dışı Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392	-11.391
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837,7	1.859,9	1.950,1	1.949,5	2.001,4	2.043,9	2.032,3	2.095,0	2.181,2	2.268,7	2.707,8	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064,3	1.082,6	1.111,2	1.120,0	1.133,3	1.135,4	1.152,4	1.169,1	1.186,7	1.205,0	1.316,3	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773,4	777,3	838,9	829,5	868,1	908,5	879,9	925,9	994,5	1.063,8	1.391,5	
GSYH'ye Oran												
Mali Piyasalar												

TEMEL EKONOMİK VERİLER	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735	4.526
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)												
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	31,7	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.551.594	3.592.681	3.717.238	3.800.923	3.850.126	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695	4.171.982	4.653.029	4.899.579
Faiz Oranları (Yüzde)												
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	53.367	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
Fiyatlar ve Kurlar												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	26,16	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89

TEMEL EKONOMİK VERİLER	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,39	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,37	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,92	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

Kaynak: <https://www.hmb.gov.tr/ekonomik-gostergeler>

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

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 40374 ada 1 parsel arsa vasfında olup parsel üzerinde arsa hissedarlarına ait çok sayıda müstakil konut mevcuttur. Parsel sınırları çıplak durumda olup halihazırda imar yolları da açılmamış durumdadır. Parsel herhangi bir geometrik formda olmayıp düzgün bir topoğrafyaya sahiptir.

İMAR DURUMU: Meram İmar servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz 1/1000 uygulama imar planında konut sahasında kalmakta olup ayrık nizam 6 kata müsaadelidir.T AKS:0,25 E:1,40 Hmax:6 kat yapılaşma şartlarına sahiptir. **Değerleme konusu taşınmaza ait yazılı imar durum belgesi bulunmamakta olup yazılı imar durum belgesinin alınması önerilmektedir.**

Plan Notu: Konut adalarında, ada bazında veya 10.000 m² ve üzerinde parsel yapılması halinde 0.1 EMSAL artışı verilecek ve Konut alanlarında konut olarak kullanılan her bağımsız bölüm için yer altında 1 (BİR) adet otopark yapılacaktır. Ancak Zemin katın Ticaret olması durumunda Ticari faaliyetin otopark ihtiyacı, yeraltında veya otopark yönetmeliğine uygun, zeminde çözülecektir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Takyidatlar arasında muhdesat bilgileri içerisinde parsel üzerindeki yapılardan EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ne ait bir yapı olmadığı bilgisi bulunmaktadır. Bu nedenle Değerlemesi yapılan arsa müşteri hissesine denk gelen pay olup boş arsa olduğundan yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Takyidatlar arasında muhdesat bilgileri içerisinde parsel üzerindeki yapılardan EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ne ait bir yapı olmadığı bilgisi bulunmaktadır. Bu nedenle Değerlemesi yapılan arsa müşteri hissesine denk gelen pay olup boş arsa olduğundan yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje: Takyidatlar arasında muhdesat bilgileri içerisinde parsel üzerindeki yapılardan EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ne ait bir yapı olmadığı bilgisi bulunmaktadır. Bu nedenle Değerlemesi yapılan arsa müşteri hissesine denk gelen pay olup boş arsa olduğundan mimari proje bulunmamaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanımına ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-)** Bu raporu veya kopyasını elde 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

- Gelişmekte olan bir bölgede bulunması
- Talep gören bir bölde bulunması
- Sosyal donatılara yakın olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Çok sayıda hissedar bulunması
- Hisselere ait çok sayıda takyidat belgesinin 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

düzeltilmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

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

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı imar durumuna sahip 1.100 m2 lik hisseli arsa pazarlıklı 3.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 2.700.000 TL baz alındığında m2 birim fiyatı 2.454 TL olarak hesaplanmıştır.Mesken EMLAK GAYRİMENKUL 0 (332) 236 33 25

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı imar durumuna sahip 758 m2 lik hisseli arsa pazarlıklı 1.895.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 1.700.000 TL baz alındığında m2 birim fiyatı 2.242 TL olarak hesaplanmıştır. KANBER EMLAK : 0 (332) 352 11 63

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede aynı imar durumuna sahip 396 m2 lik hisseli arsa pazarlıklı 990.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 900.000 TL baz alındığında m2 birim fiyatı 2.272 TL olarak hesaplanmıştır. ÇAĞLAYAN EMLAK : 0 (332) 123 45 67

Emsal 4: Bölgede yer alan benzer imar durumuna sahip arsa m2 birim fiyatlarının 2.200 TL -2.500 TL aralığında olduğu beyan edilmiştir. EMR Emlak: 0 (332) 353 23 53

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına yakındır.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-). Konu taşınmaz arsa m2 birim fiyatı 2.250 TL/m2 olarak belirlenmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -ARSA

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış/Satışa Arz Fiyatı		3.300.000	1.895.000	990.000
Alanı (m2)	198,08	1.100	758	396
m2 Birim Değeri		3.000	2.500	2.500
Satışa Arz Tarihi	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon)		0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Çok Büyük	Büyük	Orta Büyük
Alana İlişkin Düzeltme		-15%	-15%	-20%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	10%	10%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Kötü
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		5%	5%	5%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme		-20%	-10%	-15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	2.258	2.400	2.250	2.125
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	447.331			

Notlar:

- 1) Emsallerde 4 emsal belirtilmiş olmasına karşın 4.emsalin görüş niteliğinde olması ve nihai takdir değeri ile uyumlu olması sebebiyle emsal tablosuna eklenmemiştir.
- 2) Diğer emsaller, aynı bölgede, yakın konumlu (ancak konum şerefiyeleri farklı) ve aynı imar durumuna sahip emsallerden seçilmiştir.

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.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerlemede maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz hisseli mülkiyet yapısında sahiptir. Değerlemede EUROOPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesine düşen değer baz alınarak sonuç elde edilmiştir.

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 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.

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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 04.02.2022 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda ulaşılan değer aşağıda verilmiştir.

ALAN(m2)	HİSSE	HİSSEYE DÜŞEN ARSA(m2)	TL/M2	DEĞER
19824,49	19808/1982449	198,08	₺2.250,00	₺450.000,00

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal ve Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 450.000 TL (Dört yüzellibin Türk Lirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 81.000 TL (Seksenbirbin Türk Lirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 531.000 TL (Beş yüzotuzbirbin Türk Lirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.5783 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.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Ali TÜTÜNCÜ
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:407143



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









BU BELGE TOPLAM 23 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-2-2022-10:32

**Kayıd Oluşturan: DAVUT CÜNEYT ÖZİRFAİOĞLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
032722055962	2022000452887779	5596

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	40374/1
Taşınmaz Kimlik No:	109396491	AT Yüzölçüm(m2):	19824.49
İl/ilçe:	KONYA/MERAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Meram	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİŞEHİR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/54	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Krokisinde E1, E4, E7, E8, E20, E21, E22, E23, E24, E44, E45, E42, E46 ile gösterilen yapının imar yoluna kısmen tecavüzü vardır(Şablon: Diğer Beyanlar)		Meram - 23-06-2020 11:09 - 13554	-
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar		Meram -	-

1 / 23

	Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		27-07-2012 16:25 - 14071	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Meram - 27-07-2012 16:25 - 14071	-
Beyan	3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİ UYGULAMA ŞERHİ T:17/4/2002 Y:3530(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Meram - 17-04-2002 00:00 - 3530	-
İrtifak	H M:BU PARSEL ALEYHİNE MERAM BELEDİYESİ LEHİNE MÜRÜR HAKKI. (Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:2103644) MERAM BELEDİYESİ VKN:6160016236	Meram - 03-09-1998 00:00 - 4902	-

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
2540157	Diğer	Krokisinde E47 ile gösterilen yapı HATİCE YARAŞ a E46 ile gösterilen yapı ALİ OSMAN ERTURAN a E42,E43 ile gösterilen yapılar ÖMER SELVİ e E41 ile gösterilen yapı MEHMET EROĞLU a E40 ile gösterilen yapı FATMA DİLEK e E39 ile gösterilen yapı SELİM ŞAŞI a E37 ile gösterilen yapı MEVLÜT KAZAK a E38 ile gösterilen yapı MEVLÜT KAHREMAN a E36 ile gösterilen yapı HAMDİ ATICI a E24 ile gösterilen yapı FATMA DEMİREL e E35 ile gösterilen yapı MUSTAFA KOÇAL a E34 ile gösterilen yapı ZEKERİYA SARI a E28,E29 ile gösterilen yapılar ZÜLFİYE SAKMAN a E30,E31 ile gösterilen yapılar LÜTFİ MUCUK a E32 ile gösterilen yapı FARUK ÇETİN e E23 ile gösterilen yapı FATMA AKIN a E22 ile gösterilen yapı KAZIM AKIN a E25 ile gösterilen yapı ÜMMÜ ÇELİK e E26 ile gösterilen yapı ALİ SİNCAR a E27 ile gösterilen yapı AHMET ÖNCEL e E16,E17,E18 ile gösterilen yapılar NURİ AKBIYIK a E21 ile gösterilen yapı İLYAS AKBIYIK a E10,E11 ile gösterilen yapılar AYŞE İNCE e E12 ile gösterilen yapı ÜZEYİR EKŞİCİ e E13,E14,E15 ile	Meram - 23-06-2020 11:09 - 13554	

2 / 23

2540158	Diger	gösterilen yapılar ALİ İNCE e E1,E2 ile gösterilen yapılar ABDULLAH DÖKME e E4 ile gösterilen yapı HALİL UÇMAK a E9,E7 ile gösterilen yapılar HAMDİ ATICI a E8 ile gösterilen yapı FARIYE AKDAĞ a aittir	Meram - 23-06-2020 11:09 - 13554	-
---------	-------	--	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
526396161	(SN:77292645) ÜMMÜ ÇELİK : ALİ Kızı	-	14752/198 2449	147.52	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396107	(SN:16932454) AHMET SOYYIĞIT : MEHMET ALİ Oğlu	-	19572/198 2449	195.72	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396109	(SN:16932456) DURMUŞ ALİ ÖZYER : İSMAİL Oğlu	-	44204/198 2449	442.04	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396110	(SN:16932465) MUSTAFA KAYA : BEDİH Oğlu	-	75954/198 2449	759.54	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396111	(SN:16932466) HAMDİ ÖZKAN : İBRAHİM Oğlu	-	63295/198 2449	632.95	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396112	(SN:16932467) KEZİBAN ÖZKAN : ETHEM Kızı	-	63294/198 2449	632.94	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396113	(SN:16932468) FAHRİ ÖZKAN : HAMDİ Oğlu	-	18251/198 2449	182.51	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396114	(SN:16932469) FAHRİ ÖZKAN : HAMDİ Oğlu	-	14569/198 2449	145.69	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020	-

3 / 23

526396115	(SN:16932474) MEHMET ÖZKAN : HAMDİ Oğlu	-	23762/198 2449	237.62	19824.49	13554 İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396116	(SN:177861969) SALİHA PARLAK : MUHAMMET Kızı	-	23339/198 2449	233.39	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396117	(SN:16932375) İPEK YILDIRIM : YUSUF Kızı	-	20739/198 2449	207.39	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396118	(SN:16932491) YASİN ÇÖNDÜ : ALİ	-	20285/198 2449	202.85	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396119	(SN:16932492) HACER ATAY : BAYRAM Kızı	-	17619/198 2449	176.19	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396120	(SN:16932493) EYUP CENGİZ : ALİ RIZA Oğlu	-	32278/198 2449	322.78	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396121	(SN:16932420) İLYAS SOYTÜRK : ALİ İHSAN Oğlu	-	25322/198 2449	253.22	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396122	(SN:16932494) ABDULLAH ŞAHİN : ALİ Oğlu	-	11730/198 2449	117.30	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396123	(SN:16932495) AYŞE SOYYIĞIT : İSMAİL Kızı	-	11729/198 2449	117.29	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396124	(SN:16932442) ALİ YAŞA : SEYİT Oğlu	-	25244/198 2449	252.44	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396125	(SN:16932496) ALİ YAŞA : SEYİT Oğlu	-	33602/198	336.02	19824.49	İmar (TSM)	-

4 / 23

			2449			23-06-2020 13554	
526396126	(SN:16932497) MEHMET ALI DEMİR : ABDULLAH Oğlu	-	61975/198 2449	619.75	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396127	(SN:32333047) MURAT ATAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	10524/198 2449	105.24	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396128	(SN:17093525) MUHAMMET ATAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	9384/1982 449	93.84	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396129	(SN:17093526) MURAT ATAŞ : HÜSEYİN Oğlu	-	9383/1982 449	93.83	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396130	(SN:2103644) MERAM BELEDİYESİ V	-	45240/198 2449	452.40	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396131	(SN:2103644) MERAM BELEDİYESİ V	-	3642/1982 449	36.42	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396132	(SN:16935578) MEHMET ASLAN : KUDDUSİ Oğlu	-	2997/1982 449	29.97	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396133	(SN:16935579) TENZİLE ASLAN : HASAN Kızı	-	22155/198 2449	221.55	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396134	(SN:172572543) ÇAĞLAYAN ASLAN : HİKMET Oğlu	-	9477/1982 449	94.77	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396135	(SN:172572543) ÇAĞLAYAN ASLAN : HİKMET Oğlu	-	4658/1982 449	46.58	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-

5 / 23

526396136	(SN:62545274) HATİCE YARAŞ : HASAN Kızı	-	19305/198 2449	193.05	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396138	(SN:16935628) ÖMER SELVİ : M.KAŞİF Oğlu	-	19185/198 2449	191.85	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396139	(SN:16935629) ŞERİFE SELVİ : ALİ Kızı	-	14719/198 2449	147.19	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396140	(SN:113154252) MEHMET EROĞLU : ALİ Oğlu	-	18637/198 2449	186.37	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396141	(SN:16932395) FATMA DİLEK : MEHMET Kızı	-	9922/1982 449	99.22	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396142	(SN:16935631) SELİM ŞAŞI : RAMAZAN Oğlu	-	16040/198 2449	160.40	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396143	(SN:16932436) ABDULHAMİT EKŞİCİ : MEHMET Oğlu	-	18119/198 2449	181.19	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396145	(SN:16935632) MEVLÜT KAHREMAN : AHMET Oğlu	-	15754/198 2449	157.54	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396146	(SN:16935633) HAMDİ ATICI : MEMİŞ Oğlu	-	29406/198 2449	294.06	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396147	(SN:16935634) MEHMET İNLİDERE : ALİ Oğlu	-	12236/198 2449	122.36	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396148	(SN:16935636) FATMA DEMİREL : NURİ Kızı	-	12616/198 2449	126.16	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020	-

6 / 23

						13554	
526396149	(SN:16935637) AYŞE KARACA : HASAN Kızı	-	18317/198 2449	183.17	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396150	(SN:16935638) MUSTAFA KOÇAL : MEHMET Oğlu	-	17259/198 2449	172.59	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396151	(SN:16935639) MUSTAFA KOÇAL : MEHMET Oğlu	-	16217/198 2449	162.17	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396152	(SN:16932438) ZEKERİYA SARI : İSMAİL Oğlu	-	14746/198 2449	147.46	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396153	(SN:16935640) ZÜLFİYE SAKMAN : HASAN Kızı	-	28737/198 2449	287.37	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396154	(SN:16935641) LÜTFİ MUCUK : AHMET Oğlu	-	14942/198 2449	149.42	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396155	(SN:112043897) FARUK ÇETİN : SALİH Oğlu	-	15585/198 2449	155.85	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396156	(SN:105843719) HATİCE EKİZ : AHMET Kızı	-	10955/198 2449	109.55	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396157	(SN:169878406) KEZİBAN KAZAK : KAZİM Kızı	1	21540/198 2449	215.40	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396158	(SN:180831737) ÖMER AKIN : KAZİM Oğlu	1	0/1	0.00	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396159	(SN:172308371) SULTAN KAYA : KAZİM Kızı	1	0/1	0.00	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-

7 / 23

	KAZİM Kızı					23-06-2020 13554	
526396160	(SN:180831772) ZELİHA SARI : KAZİM Kızı	1	0/1	0.00	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396108	(SN:16932455) AHMET SOYIĞİT : MEHMET ALİ Oğlu	-	20647/198 2449	206.47	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396162	(SN:16935650) ÜMMÜ ÇELİK : ALİ Kızı	-	15816/198 2449	158.16	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396163	(SN:160781710) ALİ SİNCAR : HÜSEYİN Oğlu	-	8210/1982 449	82.10	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396164	(SN:16935652) BEDRİYE SİNCAR : ŞÜKRÜ Kızı	-	8210/1982 449	82.10	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396165	(SN:16935653) AHMET ÖNCEL : MUSTAFA Oğlu	-	15209/198 2449	152.09	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396166	(SN:16935654) NURİ AKBIYIK : ALİ Oğlu	-	34878/198 2449	348.78	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396167	(SN:16935655) RAZİYE AKBIYIK : HASAN Kızı	-	20772/198 2449	207.72	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396168	(SN:16935656) İLYAS AKBIYIK : ALİ Oğlu	-	32163/198 2449	321.63	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396169	(SN:16935657) SİDİKA AKBIYIK : HASAN Kızı	-	12452/198 2449	124.52	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-

8 / 23

526396170	(SN:16935658) ŞEVKİ BAYSAL : FAHRI Oğlu	-	51637/198 2449	516.37	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396171	(SN:16935660) ÜZEYİR EKŞİCİ : MEHMET Oğlu	-	16545/198 2449	165.45	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396172	(SN:16935661) ALİ İNCE : MUSTAFA Oğlu	-	18944/198 2449	189.44	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396173	(SN:16935662) ABDULLAH DÖKME : HALİL Oğlu	-	20065/198 2449	200.65	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396174	(SN:16935663) HALİL UÇMAK : MEVLÜT Oğlu	-	17822/198 2449	178.22	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396175	(SN:155452254) HAMDİ ATICI : MEMİŞ Oğlu	-	20419/198 2449	204.19	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396176	(SN:166591994) FARIYE AKDAĞ : HASAN Kızı	-	22484/198 2449	224.84	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396177	(SN:54141512) RAMAZAN LÖK : AHMET Oğlu	-	21612/198 2449	216.12	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396178	(SN:16932418) TEVFIK KÖSE : AHMET Oğlu	-	25577/198 2449	255.77	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396179	(SN:185383492) ASIYA ÖZKAN : ZEYNEL Kızı	-	29282/198 2449	292.82	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396180	(SN:16935693) CEMAL AYGÜN : İSMAİL Oğlu	-	21315/198 2449	213.15	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020	-

9 / 23

						13554	
526396181	(SN:16932419) KAZIM ŞAFAKCI : MEHMET Oğlu	-	21969/198 2449	219.69	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396183	(SN:16935694) İDRİS BEKLER : HASAN Oğlu	-	21373/198 2449	213.73	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396184	(SN:79500476) MEVLÜT ESKİCİ : ALİ Oğlu	-	40717/198 2449	407.17	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396186	(SN:16932379) MEHMET ŞEN : İHSAN Oğlu	-	31597/198 2449	315.97	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396187	(SN:16932380) CENGİZ KUNT : ŞEVKİ Oğlu	-	16670/198 2449	166.70	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396188	(SN:16937182) YAKUP ESENKAYA : MEHMET ALİ Oğlu	-	16536/198 2449	165.36	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396189	(SN:16937681) NAZMİ KANEL : CEMAL Oğlu	-	16480/198 2449	164.80	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396190	(SN:16937682) ADNAN ARI : RAMAZAN Oğlu	-	15654/198 2449	156.54	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396191	(SN:16937683) RAMAZAN ARI : HASAN Oğlu	-	32201/198 2449	322.01	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396192	(SN:16935617) ALİ OSMAN ERTURAN : HASAN Oğlu	-	23374/198 2449	233.74	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396193	(SN:173707865) AYŞE ERTURAN : ALİ	-	7791/1982	77.91	19824.49	İmar (TSM)	-

10 / 23

	OSMAN Kızı		449			23-06-2020 13554	
526396194	(SN:166703811) ZÜBİDE ERTURAN : ABDULHALİM Kızı	-	7792/1982 449	77.92	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396195	(SN:180831772) ZELİHA SARI : KAZİM Kızı	-	2293/1982 449	22.93	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396196	(SN:172308371) SULTAN KAYA : KAZİM Kızı	-	2293/1982 449	22.93	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396197	(SN:169878406) KEZİBAN KAZAK : KAZİM Kızı	-	2619/1982 449	26.19	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396198	(SN:180831737) ÖMER AKIN : KAZİM Oğlu	-	5893/1982 449	58.93	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396199	(SN:167393648) ALİ İNCE : MEHMET Oğlu	-	8357/1982 449	83.57	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396200	(SN:177850179) HAVVA KIYAK : MEHMET Kızı	-	4143/1982 449	41.43	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
526396201	(SN:177850206) HASİBE İNCE : MEHMET Kızı	-	4142/1982 449	41.42	19824.49	İmar (TSM) 23-06-2020 13554	-
529502385	(SN:181678407) BAYRAM ADAR : İSMAIL Oğlu	-	12393/198 2449	123.93	19824.49	Satış 23-07-2020 18210	-
529502387	(SN:181678417) SEYİT ALİ ADAR : İSMAIL Oğlu	-	12393/198 2449	123.93	19824.49	Satış 23-07-2020 18210	-

11 / 23

529502388	(SN:181678428) MUSTAFA ADAR : İSMAIL Oğlu	-	12393/198 2449	123.93	19824.49	Satış 23-07-2020 18210	-
529502389	(SN:181678442) DEVRİŞ ADAR : İSMAIL Oğlu	-	12393/198 2449	123.93	19824.49	Satış 23-07-2020 18210	-
529502386	(SN:172158380) İBRAHİM CAN : SEDAT Oğlu	-	12393/198 2449	123.93	19824.49	Satış 23-07-2020 18210	-
567583180	(SN:170218156) AHMET GÜL : SEYİT MEHMET Oğlu	-	5190/2832 07	363.30	19824.49	Satış 15-02-2021 5540	-
587550231	(SN:8305251) EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	19808/198 2449	198.08	19824.49	Satış 15-06-2021 21033	-
602192274	(SN:184892107) EMİNE SAYRUGAÇ : İHSAN Kızı	10020589 7	65181/792 9796	162.95	19824.49	İntikal 24-08-2021 30676	-
602192275	(SN:184892139) ZEHRA YALÇIN : YAŞAR Kızı	10020589 7	195543/39 648980	97.77	19824.49	İntikal 24-08-2021 30676	-
602192276	(SN:184892167) AHMET SAYRUGAÇ : YAŞAR Oğlu	10020589 7	195543/39 648980	97.77	19824.49	İntikal 24-08-2021 30676	-
602192278	(SN:184899482) MUSTAFA SAYRUGAÇ : YAŞAR Oğlu	10020589 7	195543/39 648980	97.77	19824.49	İntikal 24-08-2021 30676	-
602192279	(SN:184439158) DİLEK BÜYÜKDEMİRER : YAŞAR Kızı	10020589 7	195543/39 648980	97.77	19824.49	İntikal 24-08-2021 30676	-
602192280	(SN:184892223) HATİCE ALICI : YAŞAR Kızı	10020589 7	195543/39 648980	97.77	19824.49	İntikal 24-08-2021	-

12 / 23

						30676	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Kamu Haczi : MEVLANA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2008 tarih 20165 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 YTL (Alacaklı : 0)	ŞERİFE SELVİ		Meram - 29-08-2008 15:49 - 22185	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2017 tarih 2015/11416 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1400.00 TL bedel ile Alacaklı : Hasan SONEL lehine haciz işlenmiştir.	ŞERİFE SELVİ		Meram - 19-12-2017 11:06 - 36396	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/08/2018 tarih 2015/11416 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.392.00 TL bedel ile Alacaklı : HASAN SONEL lehine haciz işlenmiştir.	ŞERİFE SELVİ		Meram - 18-09-2018 11:41 - 23358	
Serh	İcrai Haciz : Konya 4. İcra Dairesi nin 17/10/2019 tarih 2015/11416 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1272.81 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sonel lehine haciz işlenmiştir.	ŞERİFE SELVİ		Meram - 18-10-2019 11:22 - 27678	
Serh	İcrai Haciz : Konya 4. İcra Dairesi nin 17/10/2020 tarih 2015/11416 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1354.14 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sonel lehine haciz işlenmiştir.	ŞERİFE SELVİ		Meram - 19-10-2020 10:24 - 29996	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ	FATMA		Meram -	

13 / 23

	nin bila tarih 2009/1210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 2.468,4 TL . (Alacaklı : medaş a.ş.)	DEMİREL		24-04-2009 15:08 - 6743	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 2.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/10/2009 tarih 2009/1210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL . (Alacaklı :-)	FATMA DEMİREL		Meram - 23-10-2009 09:37 - 22441	
Serh	KONYA 2. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/11/2009 tarih 2009/1210 sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	FATMA DEMİREL		Meram - 02-12-2009 09:24 - 28204	
Serh	İcrai Haciz : Konya 3. İcra Dairesi nin 11/07/2019 tarih 2019/7316 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3389.40 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Aş. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 12-07-2019 09:17 - 17399	
Serh	İcrai Haciz : Konya 5. İcra Dairesi nin 23/12/2019 tarih 2019/11618 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22485.84 TL bedel ile Alacaklı : Ss Selçuklu Esnaf Ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 23-12-2019 17:06 - 34579	
Serh	İcrai Haciz : Konya 2. İcra Dairesi nin 28/02/2020 tarih 2020/1718 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1153.70 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 28-02-2020 11:12 - 6576	
Serh	İcrai Haciz : Konya 3. İcra Dairesi nin 27/07/2020 tarih 2019/7316 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4425.10 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Aş. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 28-07-2020 08:37 - 18868	

14 / 23

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi nin 07/09/2020 tarih 2020/8780 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3036.97 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell Finansman Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 08-09-2020 11:08 - 24719	
Serh	İcrai Haciz : Konya 3. İcra Dairesi nin 12/10/2020 tarih 2020/3964 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12531.12 TL bedel ile Alacaklı : Selçuklu Esnaf San Kef Koop lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 13-10-2020 10:15 - 29191	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesi nin 19/10/2020 tarih 2020/8780 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3094.15 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell Finansman Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 21-10-2020 08:29 - 30377	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 05/03/2021 tarih 2021/17288 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1043.51 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 05-03-2021 14:03 - 8523	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 33. İcra Dairesi nin 30/04/2021 tarih 2021/42318 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 540.64 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 01-05-2021 15:19 - 16816	
Serh	İcrai Haciz : Konya 3. İcra Dairesi nin 30/06/2021 tarih 2019/7316 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5277.31 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Aş. lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 30-06-2021 16:49 - 23416	
Serh	İcrai Haciz : Konya 6. İcra Dairesi nin	FARUK		Meram -	

15 / 23

	09/08/2021 tarih 2021/3812 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 887.29 TL bedel ile Alacaklı : Talipsan Mağazacılık Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ÇETİN		09-08-2021 12:09 - 28399	
Serh	İcrai Haciz : Bursa 2. İcra Dairesi nin 03/11/2021 tarih 2021/9598 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 627.34 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 04-11-2021 19:14 - 42016	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 19/01/2022 tarih 2021/17288 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1130.66 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	FARUK ÇETİN		Meram - 20-01-2022 09:40 - 2824	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/02/2014 tarih 2014/356 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : merve ekiz duman 12.477,00 lehine haciz işlenmiştir.	HATİCE EKİZ		Meram - 12-03-2014 16:31 - 5803	
Beyan	BATMAN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 29/05/2019 tarih 2019/935 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır.	ALİ SİNCAR		Meram - 30-05-2019 09:15 - 13775	
Serh	HACİZ:411.500.000 TL İÇİN KONYA 3.İCRA MD. 07/11/1999 T. 1999/8032 SA.YAZISI İLE 05/11/1999 Y:7222	ŞEVKİ BAYSAL		Meram - 05-11-1999 00:00 - 7222	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 7. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/06/2015 tarih 2009/2739 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17248.36 TL bedel ile Alacaklı : emin köse lehine haciz işlenmiştir.	TEVFİK KÖSE		Meram - 11-06-2015 11:16 - 16963	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 13. İCRA	TEVFİK		Meram -	

16 / 23

	MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/02/2018 tarih 2017/12807 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4538.26 TL bedel ile Alacaklı : yapı ve kredi bankası lehine haciz işlenmiştir.	KÖSE		08-02-2018 13:37 - 3916	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2018 tarih 2017/12805 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 41708.28 TL bedel ile Alacaklı : Yapı Kredi Bankası lehine haciz işlenmiştir.	TEVFIK KÖSE		Meram - 08-02-2018 14:20 - 3945	
Serh	İcrai Haciz : KONYA 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/01/2019 tarih 2019/108 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 950.50 TL bedel ile Alacaklı : mustafa yıldız lehine haciz işlenmiştir.	TEVFIK KÖSE		Meram - 17-05-2019 11:16 - 12529	
Serh	İhtiyati Tedbir: KONYA 6. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/02/2018 tarih 2019/53 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Manevi tazminat davası)	YAKUP ESENKAYA		Meram - 06-02-2019 16:32 - 3290	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

17 / 23

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2064681) S.S.SELÇUKLU ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7600152819	Evet	60000.00 TL	%6 değişken	1/0	F.B.K.	Meram - 24-06-2011 11:54 - 11584
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - YENİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 40374 Ada - 1 Parsel	14752/198 2449	(SN:77292645) ÜMMÜ ÇELİK : ALI Kızı	60000.00 TL	Meram - 24-06-2011 11:54 - 11584		

18 / 23

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7866215) SINIRLI SORUMLU SELÇUKLU ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞI VKN:7600152819	Evet	120000.00 TL	%7.8 DEĞİŞKEN	2/0	F.B.K.	Meram - 14-01-2013 16:53 - 836
İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - YENİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 40374 Ada - 1 Parsel	14752/198 2449	(SN:77292645) ÜMMÜ ÇELİK : ALİ Kızı	120000.00 TL	Meram - 14-01-2013 16:53 - 836	-	

19 / 23

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2064681) S.S.SELÇUKLU ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7600152819	Hayır	200000.00 TL	%5 DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Meram - 08-02-2017 14:24 - 3592
İpotegın Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - YENİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 40374 Ada - 1 Parsel	15585/198 2449	(SN:112043897) FARUK ÇETİN : SALİH Oğlu	200000.00 TL	Meram - 08-02-2017 14:24 - 3592	-	

20 / 23

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2064681) S.S.SELÇUKLU ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ VKN:7600152819	Evet	40000.00 TL	%12	1/0	F.B.K.	Meram - 05-03-2009 11:48 - 3431
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - YENİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 40374 Ada - 1 Parsel	15816/198 2449	(SN:16935650) ÜMMÜ ÇELİK : ALI Kızı	40000.00 TL	Meram - 05-03-2009 11:48 - 3431		

21 / 23

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7866215) SINIRLI SORUMLU SELÇUKLU ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞI VKN:7600152819	Evet	110000.00 TL	% 5 değişken	2/0	F.B.K.	Meram - 30-05-2014 08:34 - 11998
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - YENİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 40374 Ada - 1 Parsel	15816/198 2449	(SN:16935650) ÜMMÜ ÇELİK : ALI Kızı	110000.00 TL	Meram - 30-05-2014 08:34 - 11998		

22 / 23

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7866215) SINIRLI SORUMLU SELÇUKLU ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ VE KEFALET KOOPERATİFİ BAŞKANLIĞI VKN:7600152819	Evet	250000.00 TL	% 5 değişken	3/0	F.B.K.	Meram - 24-05-2018 15:48 - 14421
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Meram - YENİŞEHİR Mah. - (Aktif) - 40374 Ada - 1 Parsel	15816/198 2449	(SN:16935650) ÜMMÜ ÇELİK : ALI Kızı	250000.00 TL	Meram - 24-05-2018 15:48 - 14421		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s7D34_65Hml kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ		
İl	KONYA	
İlçe	MERAM	
Mahalle/Çay.	YENİŞEHİR	
Ada		
Alan	40374	
Yüz Ölçümü	19.024,49 m ²	
İnşaat	1 - 34	
Alan		

MALLİK BİLGİLERİ		
Pat. Sicil No/Defter No:	İhtisarı:	Ekonomik Değeri (TL)
EHİBİFEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19808/1082449	198.08

TESCİLE İLAKIN BİLGİLERİ		İşlem Bilgileri	
Tapusuzluk No:	109396491	İşlem Türü:	Satış
İşlem Bedeli:		İşlem Bedeli:	145.000,00
Kısmi İşlem:		İşlem Tarihi:	15/06/2021
QR Kodu:		İşlem No:	1506/2021 - 21033
		İşlem Yeri:	Konya ÇINIKAYA
		İşlem Yeri:	Yeni Şehir

Amiriyetin emsalinde satış ve satın alma işlemlerinde (çift taraflı) zorunlu olarak kullanılması gerekmektedir.

Ali Tütüncü

0 (545) 2658045
alitu@ekolgd.com.tr

Yazır Mah. Temizcanlar Sk. A Blok No:4/11
Selçuklu/KONYA



Tc Kimlik No: 23138314320

Mesleği / Unvanı

Harita Mühendisi / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Kulu Anadolu Lisesi	1996-2004
Selçuk Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü	2005-2012

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	03.12.2013 / Devam Ediyor
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd.	01.03.2011 / 30.11.2012
Barem Gayrimenkul Değerl.A.Ş.	Değerleme Uzmanı Yrd.	08.2009 / 11.2010

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, (Lisans No:407143, Tarih:21.07.2017)
- 02/2008 Mapinfo Temel Seviye Başarı Sertifikası (Başarsoft)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce : İyi

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C.
Doğum Tarihi : 07/11/1986
Doğum Yeri : Konya/Kulu
Ehliyet : Mevcut / B Sınıfı
Askerlik Durumu : Tamamlandı-2013

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB



Tarih : 21.07.2017

No : 407143

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

ALİ TÜTÜNCÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.11.2019

Belge No: 2019-01.2162

Sayın Ali TÜTÜNCÜ

(T.C. Kimlik No: 23138314320 - Lisans No: 407143)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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

Rapor Tarihi: 04.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.067

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)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.09.2004 No : 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2446

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Kütahya İli Merkez İlçesi Siner
Mahallesi
115 Ada 1 Parsel Mesken
Değerlemesi**

Sayfa 1

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.68
Değerleme Konusu	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Siner Mahallesi sınırları dâhilindeki 115 ada 1 parselde yer alan, E blok, 1. Kat, 4 Nolu Mesken değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Zafertepe Mahallesi, Konuralp Caddesi, E blok, Bina No: 3, Kat: 1, Daire:4 Merkez / KÜTAHYA.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.02.2022, Rapor Tarihi: 02.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.068
Arsa Yüzölçümü (m²)	6.960,00 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 112 m ² Mevcut: 112m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Ali Ozan FİRUZBAY (Spk No: 400209- Sorumlu 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 edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



EKOL
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO 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 Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2022 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 02.02.2022 tarihinde Öİ-2022.68 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 Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No: 400209) 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 01.02.2022, Rapor tarihi 02.02.2022'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nın 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri"dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 1 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 02.02.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 27.01.2022 tarihli görevlendirmesine dair tutanaktır.

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

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

paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır. Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

2020 yılı itibarıyla 1550 çalışanı ve 5 üretim 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 HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, Siner Mahallesi sınırları dâhilindeki 115 ada 1 parsel üzerindeki E blok 1.kat 4 nolu mesken vasıflı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Zafertepe Mahallesi, Konuralp Caddesi, Yaşam Kent Sitesi, E blok, Bina No: 3, daire 4 nolu meskendir. Taşınmaza ulaşım için Kütahya İl merkezinde önemli ulaşım arterlerinden İmam Gazali Caddesi referans alındığında, kuzeydoğu istikametinde yaklaşık 450 metre ilerlendiğinde sağ kol üzerinde site içerisinde yer almakta olup, konu taşınmaz parselin kuzeydoğu cephesinde yer alan 3 kapı numaralı E bloğun 1. normal katında yer almaktadır. Parsel girişi Konuralp Caddesi üzerinden, Blok girişleri site içerisinden ve Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgedeki araç ve yaya trafiği orta seviyelerde seyretmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Konuralp Lisesi, Nafi Güral Fen Lisesi ve Ümran Aygen İlköğretim Okulu gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki yapılaşma, Ayrık Nizam, 3-4 katlı toplu yapılaşmış site içinde konumlu, apartman tipi yapılar mevcuttur. Rapora konu mülkün konumlu olduğu site içerisinde, İmam Gazali Caddesi cephesinde, zemin katları ticari kullanım amaçlı inşa edilmiştir.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	KÜTAHYA
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	SİNER
MEVKİ	-
PAFTA	16P1
ADA	115
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	6.960,00
ARSA PAYI	151/13992
BLOK	E
KAT	1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	4
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	MESKEN
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	19/1847
UAVT	2515048821

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, 31.01.2022 tarihinde ve 10:18 saatinde, TKGGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

*3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.) Tarih: 30-03-2021 ve Yevmiye: 11207

*KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/06/2014 tarih 2014/247 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) Tarih: 30-06-2014 ve Yevmiye: 11426

*Yönetim Planı : 18/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih: 20-07-2012 ve Yevmiye: 11426

Şerhler;

*İhtiyati Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2014/247 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İhtiyati Tedbir) Tarih: 13-04-2017 ve Yevmiye: 8330

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan ihtiyati tedbir ve davalıdır kaydı nedeniyle taşınmazın, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Kütahya Belediyesi İmar ve Arşiv Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 25.05.2012 tarih 2012/291-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmakta olup Yapı Kullanım İzin Belgesi bulunmamaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerleme taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde, A, B, C, D, E ve F blok olmak üzere toplamda 6 adet konut bloğu projelendirilmiş olup yerinde yapılan incelemelerde, A, B, C ve F blokların yaklaşık % 78 inşaa seviyeli olduğu, D bloğun inşaaasına henüz başlanmadığı, rapora konu taşınmazın yer aldığı E bloğun ise yaklaşık % 35 inşaa seviyeli olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan bloklarda uzun yıllardır herhangi bir inşaa faaliyet bulunmamakta olup rapora konu 4 nolu taşınmaz natamam vaziyettedir. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz tamamlanmamış ve yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Taşınmaz kat mülkiyetine geçmediğinden taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınması engel teşkil etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı E blokta, ruhsat kesildiği tarihte DETAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ., Yapı Denetim kuruluşu denetlemesine başlamış olduğu, mevcutta yağı denetim sözleşmesinin fesh edilmiş olduğu, yapı denetim kuruluşunun halihazırda kapanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı sitede mevcutta herhangi bir inşaa faaliyet bulunmamakta olup 5 yıllık yapı ruhsatı sürelerinin dolmuş olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya merkezinin güneydoğusunda konumlu Siner Mahallesi sınırları içerisinde. Taşınmaz Siner Mahallesi ile şehir Merkezi arasındaki ulaşımı sağlayan İmam Gazali Caddesi üzerinde, Kütahya-Afyon Karayoluna 430 metre mesafede konumludur. Taşınmazın konumlu olduğu Siner mahallesi Kütahya'nın güneydoğusunda olup bölge Sporkent olarak adlandırılan bir nevi banliyo bölgesi olarak gelişme göstermektedir. Bölge neredeyse tamamı toplu yapılaşmış konut siteleri ve münferit tipte yapılaşmış apartmanlar yer almakta olup doğu yönünde yaklaşık 6 km mesafede Kütahya Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Bölgenin şehir merkezine ulaşımı toplu taşıma ve bireysel araçlar ile sağlanabilmektedir. Bölgenin sosyal donatılar yeterlidir. Bölgeye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup mahallede elektrik ve su sabit telefon vs gibi altyapı olanakları mevcuttur. Taşınmazların içinde konumlu olduğu bölgede genel olarak güvenli sitelerden oluşmakta ve orta gelir seviyesindeki bireylere hitap etmektedir. Bölgede ticari potansiyel düşük küçük ölçekli işletmeler mevcuttur. Bölge iskân bölgesi olarak gelişmektedir.

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

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)		7,4				22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)		1.392.658				1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)		188.920				189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İhracat (FOB, Milyon \$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
İthalat (CIF, Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)												

Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139
Kamu Maliyesi											
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328
Gelir											1.407.399
Gider	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829
Faiz Dışı Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936
Denge	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500
Faiz Dışı Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)											
Denge											
Faiz Dışı Denge											
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837,7	1.859,9	1.950,1	1.949,5	2.001,4	2.043,9	2.032,3	2.095,0	2.181,2	2.268,7	2.707,8
GSYH'ye Oran											
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064,3	1.082,6	1.111,2	1.120,0	1.133,3	1.135,4	1.152,4	1.169,1	1.186,7	1.205,0	1.316,3
GSYH'ye Oran											
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773,4	777,3	838,9	829,5	868,1	908,5	879,9	925,9	994,5	1.063,8	1.391,5
GSYH'ye Oran											
Mali Piyasalar											
Bankacılık Sektörü											
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9										
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.592,68	3.717,23	3.800,92	3.850,12	3.900,78	3.881,10	3.903,55	4.023,69	4.171,98	4.653,02	4.899,57
Faiz Oranları (Yüzde)	1	8	3	6	9	4	3	5	2	9	9
İnşale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gececik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gececik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	54,495	50,894	46,915	48,721	59,240	64,128	77,956	83,204	84,105	87,024	72,564
Fiyatlar ve Kurlar											
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

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

4-3 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 taşınmaz 115 ada 1 parsel üzerinde, E blok dâhilinde yer alan 4 bağımsız bölüm nolu meskendir. Parsel üzerinde toplam 6 adet konut bloğu bulunmakta olup parsel 6.960,00 m2 yüzölçümlü batı yönünden doğuya doğru kısmen eğimli bir topoğrafik yapıda ve dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir.

A, B, C, D, E ve F blok olmak üzere toplamda 6 adet konut bloğu projelendirilmiş olup yerinde yapılan incelemelerde, A, B, C ve F blokların yaklaşık % 78 inşa seviyeli olduğu, D bloğun inşasına henüz başlanmadığı, rapora konu taşınmazın yer aldığı E bloğun ise yaklaşık % 35 inşa seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

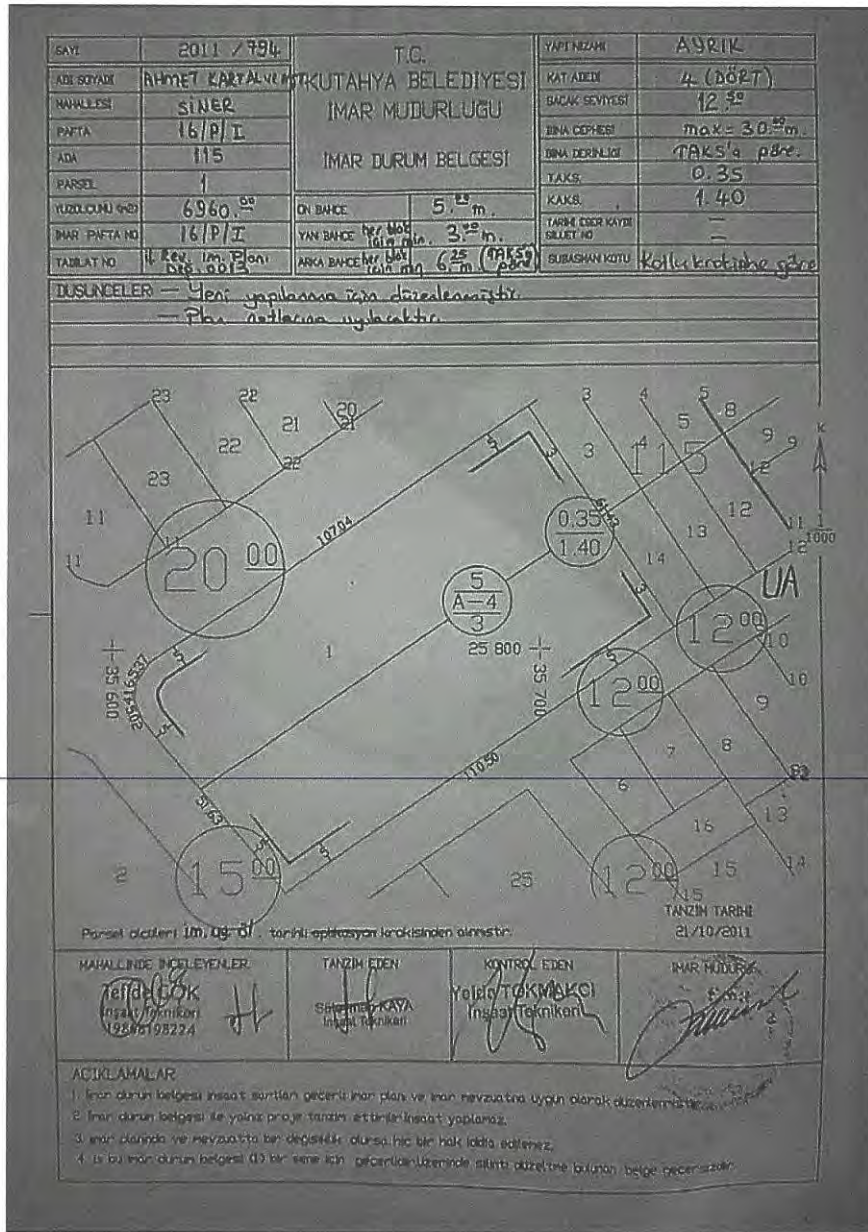
Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 6.960,00 m2 alanlı arsa üzerinde, betonarme yapı tarzında, A, B, C, D, E ve F blok olmak üzere 6 blok olarak projelendirilmiştir. Taşınmazın konumlandığı E Blok parselin kuzeydoğu cephesinde yer almaktadır. Site dâhilindeki bloklardan A, B, C ve F blokların yaklaşık % 78 inşa seviyeli olduğu, D bloğun inşasına henüz başlanmadığı, rapora konu taşınmazın yer aldığı E bloğun ise yaklaşık % 35 inşa seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

Sitede inşaat faaliyetlerinin uzun süre önce durmuş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı E blok bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı olarak proje ve inşaa edilmiştir. Binanın bodrum katında sığınak, jeneratör odası, enerji odası, bayan wc-duş, bay wc-duş ve bina girişi bulunmaktadır. Zemin katında 13 nolu iş yeri, 1. Katında 1, 2, 3 ve 4 nolu meskenler, 2. Katında 5, 6, 7 ve 8 nolu meskenler 3. Katında 9, 10, 11 ve 12 nolu meskenler olmak üzere toplamda 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada betonarme karkas taşıyıcı sistemi tamamlanmış, zemin kat ve 3. Kat seviyesinde yatayda 7-5 aksları ile 3-1 aksları arasında dış cephe tuğla duvarı örülmüş vaziyette olup başkaca herhangi bir imalat bulunmamakta ve yaklaşık % 35 inşaat seviyelidir.

Site içerisinde çevre düzenleme işlemleri natamam vaziyette olup herhangi bir güvenlik önleminin bulunmaması nedeniyle yapısal hasarlar oluşmakta (Cam, kapı kırıkları vs) olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz E blok dahilinde, 1. Normal katta konumlu olup güneydoğu ve güneybatı cepheli 4 bağımsız bölüm nolu meskendir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 112 m2 kullanım alanı olup salon, mutfak, 3 oda, wc, banyo, hol ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

İMAR DURUMU: Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde görevli memurdan alınan sözlü bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı ada/parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde Konut alanında kalmakta olup, Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Hmaks: 12,50 m, Ön Bahçe: 5 m, Yan Bahçe: 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşulları mevcuttur. Yol, yeşil alan vb. faktörlerden etkilenmemektedir. Herhangi bir terki bulunmayan parsel, belediye sınırları içerisindedir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Kütahya Belediyesi İmar ve Arşiv Müdürlüğünde yapılan incelemelerde;

- 25/05/2012 tarih ve 2012/291-1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yol kotu altı 1 kat, yol kot üstü 4 kat, toplam 5 kat 13 bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 2312,50 m2 inşaat alanı için verilmiştir

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Kütahya Belediyesi İmar ve Arşiv Müdürlüğünde yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje: Kütahya Belediyesi ve TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde ait bila tarih ile kayıtlı onaylı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi yapılan taşınmazın bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır. Taşınmazın kat ve konum olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları bölgede tamamlanmış olup taşınmazın yer aldığı blokta yalnızca Kanalizasyon sisteminin bağlanmış vaziyettedir.

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

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

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

neden olabilecek bu gibi maddelerin 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 sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

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

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

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

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

- Site içerisinde yer alması
- Ara katta konumlu olması
- Ulaşım kolaylığı

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Natamam vaziyette olması,
- Ruhsatın geçerliliğini yitirmiş olması
- Davalı taşınmaz olması
- Şehir merkezine uzak mesafede yer alması

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 taşınmaza yakın mesafede, benzer konum ve özellikte, aynı yapılaşma özelliklerine haiz, 139 ada 14 parsel üzerinde, 5.102,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 6.700.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 6.400.000-TL, arsa birim m2 fiyatı pazarlıklı 1.254-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇINAR EMLAK 0 274 666 00 99

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, benzer konum ve özellikte, aynı yapılaşma özelliklerine haiz, 117 ada 1 parsel üzerinde, 9.231,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 13.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 12.000.000-TL, arsa birim m2 fiyatı pazarlıklı 1.299-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. BŞR EMLAK 0 532 587 56 10

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, daha kötü konum ve özellikte, aynı yapılaşma özelliklerine haiz, 3.510,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 4.250.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Pazarlıklı fiyatı 4.000.000-TL, arsa birim m2 fiyatı pazarlıklı 1.139-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. BŞR EMLAK O 532 587 56 10

Emsal 4: Rapora konu mülke yakın mesafede, orta nitelikte işçilik ve malzeme kalitesine sahip, yeni binada, 2. katta konumlu, 130 m2 beyan edilen, 115 m2 kullanım alanlı, 3+1 planlı daire için 580.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (5.043-TL/m2, % 5 pazarlık payı ile 4.791,-TL/m2,) MARKA EMLAK O (274) 333 22 22

Emsal 5: Rapora konu mülke yakın mesafede, orta nitelikte işçilik ve malzeme kalitesine sahip, yeni binada, 1. katta konumlu, 125 m2 beyan edilen, 110 m2 kullanım alanlı, 3+1 planlı daire için 575.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (5.227-TL/m2, % 5 pazarlık payı ile 4.965,-TL/m2,) DORA EMLAK O (555) 637 04 80

Emsal 6: Rapora konu mülke yakın mesafede, orta nitelikte işçilik ve malzeme kalitesine sahip, yeni binada, 2. katta konumlu, 135 m2 beyan edilen, 120 m2 kullanım alanlı, 3+1 planlı daire için 625.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (5.208-TL/m2, % 5 pazarlık payı ile 4.947,-TL/m2,) ÖNCÜ EMLAK O (545) 515 44 54

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer yapılaşma özelliklerine haiz parsellerin m2 fiyatlarının 1.200-1.400 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı zamanda yakın çevrede, orta bakım ve özellikle, 3+1 tipte yeni binalarda mesken m2 birim fiyatlarının 4.700 – 5.000 TL/m2 arasında olduğu tespit edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

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 butunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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 Metodlarının 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.

SORULAR	CEVAPLAR
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
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
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 metotta 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 Aşgari 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 izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

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

Rapora konu taşınmazın tapu takyidatları üzerinde, İhtiyati Tedbir ve Kütahya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/06/2014 tarih ve 2014/247 Esas Sayılı davalı olduğu belirtmeleri bulunmaktadır. Bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar ve taşınmazın kat mülkiyetine geçmemiş olması, taşınmazın uzun süredir natamam vaziyette bulunması ve ruhsat süresinin dolmuş olması nedeniyle taşınmazın Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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 02.02.2022 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.

Rapora konu taşınmazın tamamlanması halinde Yasal ve Mevcut Durum Değeri

$$112 \text{ m}^2 \times 5.000\text{-TL/m}^2 = 560.000\text{-TL}$$

Taşınmazın natamam vaziyette Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

$$\text{Arsa Payı Değeri; } (6960 \text{ m}^2 \times 1.250\text{-TL/m}^2) \times (151/13992) = 95.000\text{-TL}$$

Taşınmazın ruhsat süresinin dolmuş olması, inşaa faaliyetlerinin devam etmemesi ve değerlemeye konu olacak inşaa seviyede olmaması sebebiyle yasal ve mevcut değer arsa payı değeri takdir edilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 95.000 TL (DOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI)
KDV Değeri Yasal Değer : 17.100 TL (ONYEDİBİNYÜZTÜRLİRASI)
KDV Dahil Yasal Değer : 112.100 TL (YÜZONİKİBİNYÜZTÜRLİRASI)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 95.000 TL (DOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI)
KDV Değeri Yasal Değer : 17.100 TL (ONYEDİBİNYÜZTÜRLİRASI)
KDV Dahil Yasal Değer : 112.100 TL (YÜZONİKİBİNYÜZTÜRLİRASI)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.4731 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
Ali Ozan FİRUZBAY
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



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



Şirket Kaşe ve İmza

EKOL
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



EKLER

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







PROJE

MÖTEAHHİT	PROJE İNŞAAT	KTC.57
-----------	--------------	--------

KÖ		KÜTAHYA TAPU
KA-mim İNŞAAT - MİMARİ		MAH : Siner
ÖMER KAMİL Aİ		ADA : 115
CUMHURİYE MH. CENGİZ TOPEL CD. NAĞI		PARSEL : 1
		TASINMAZ NO : 21443564
		TARİH : 2002.012
		YEVMIYE : 11426
		YEVMIYE : 11426
		TASITICI SİSTEME DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ

Diğer	YAPI DENETİM
PROJE	STATİK
HİZMETLERİ	TESİSAT
MÖELLİFLERİ	ELEKTRİK

BELEDİYE ONAYLARI:	Y.O. ONAYLARI:
ASLI İMZA İÇİ	Y.O. ONAYLARI
BURCU KÖRÜKÇÜ	Y.O. ONAYLARI
Seda TÜNCAY	Y.O. ONAYLARI
19030100000000000000	Y.O. ONAYLARI
İnşaat Teknikeri	Y.O. ONAYLARI

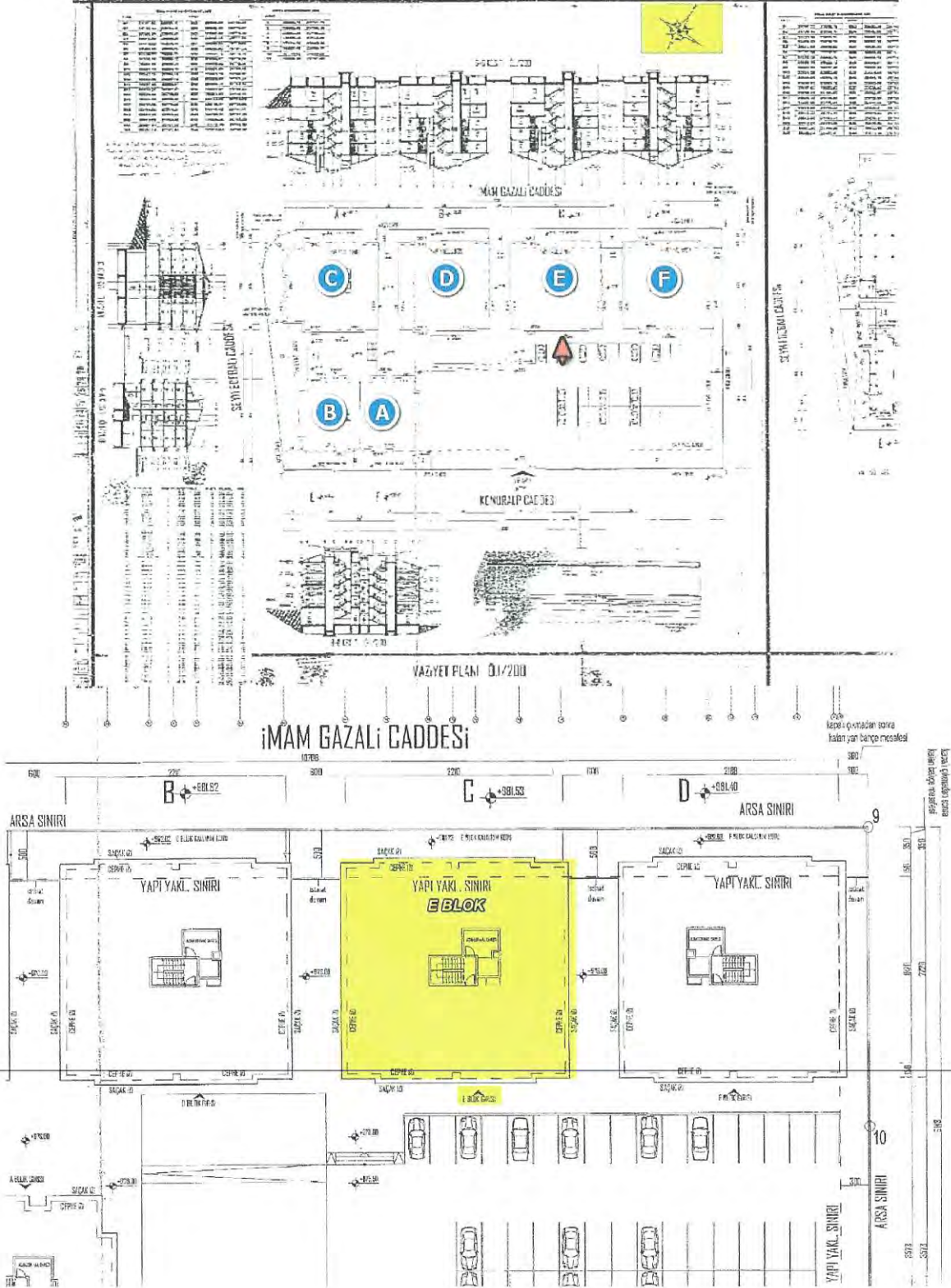
DETAY YAPILAR	YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Detaylı Yapı Denetim	YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Detaylı Yapı Denetim	YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Detaylı Yapı Denetim	YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

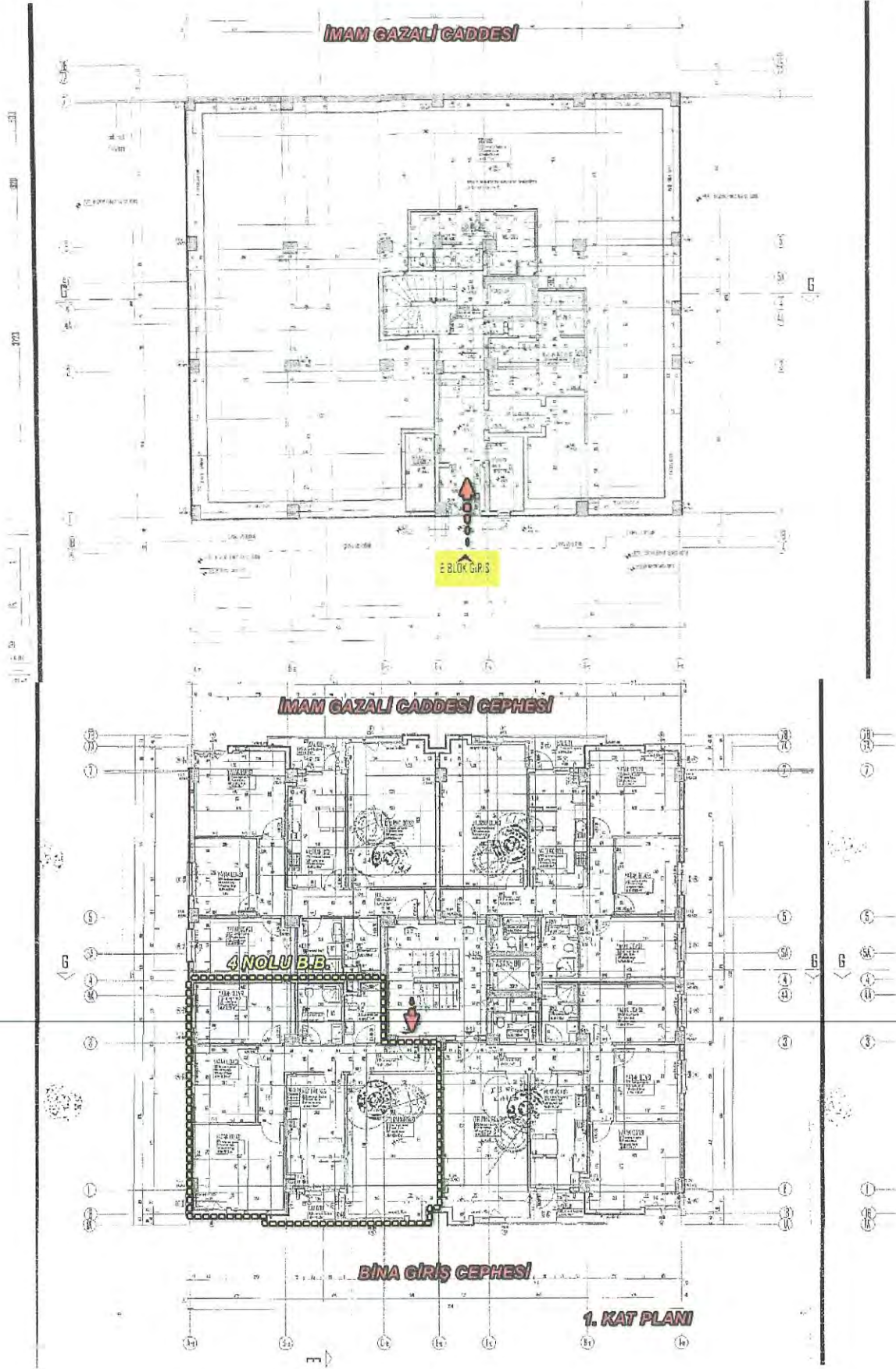
A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPILANLARIN	B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPILANLARIN	
1	VERGİ DAİRESİ YUNUSEMRE	11	VERGİ DAİRESİ TARBASI	
2	SİCİL NO 4840725613	12	SİCİL NO 908 002 69 33	
3	SOYADI (ÖNYANI) ARSLAN	13	SOYADI (ÖNYANI) SPUR-ES İNŞAAT	
4	ADI ÖMER KAMİL	14	ADI GÖNENG ÜNAL	
5	BABA ADI FİKRET	15	MAH. & SEMT KIRMIZI TOPRAK MAH.	
6	DOĞUM TARİHİ 1972	16	CADDE SOKAK ALI FLAT GÜVEN CAD.	
7	DOĞUM YERİ ESKİŞEHİR	17	KAPI NO 5/8	
8	MESLEĞİ MİMAR	18	DAİRE NO	
9	BAGLILIK BÜĞÜL ODA ESKİŞEHİR S.B.	19	İL ESKİŞEHİR	
10	ODA SİG. NO 23640	20	İLÇE MERKEZ	
plan, proje, resim ve hesaplar	21	ÇESİDİ	MİMARİ	
Adı Soyadı:	22	ODA PROJE KAYIT NO		
İmzası:	23	ADA NO 115	24	PARSEL NO 1

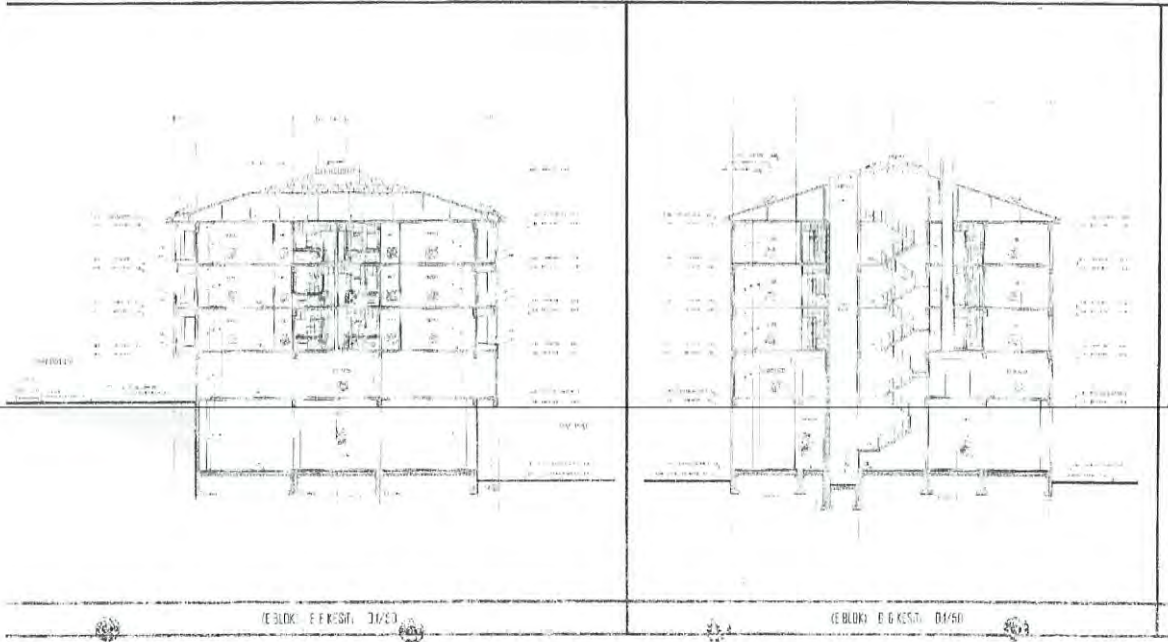
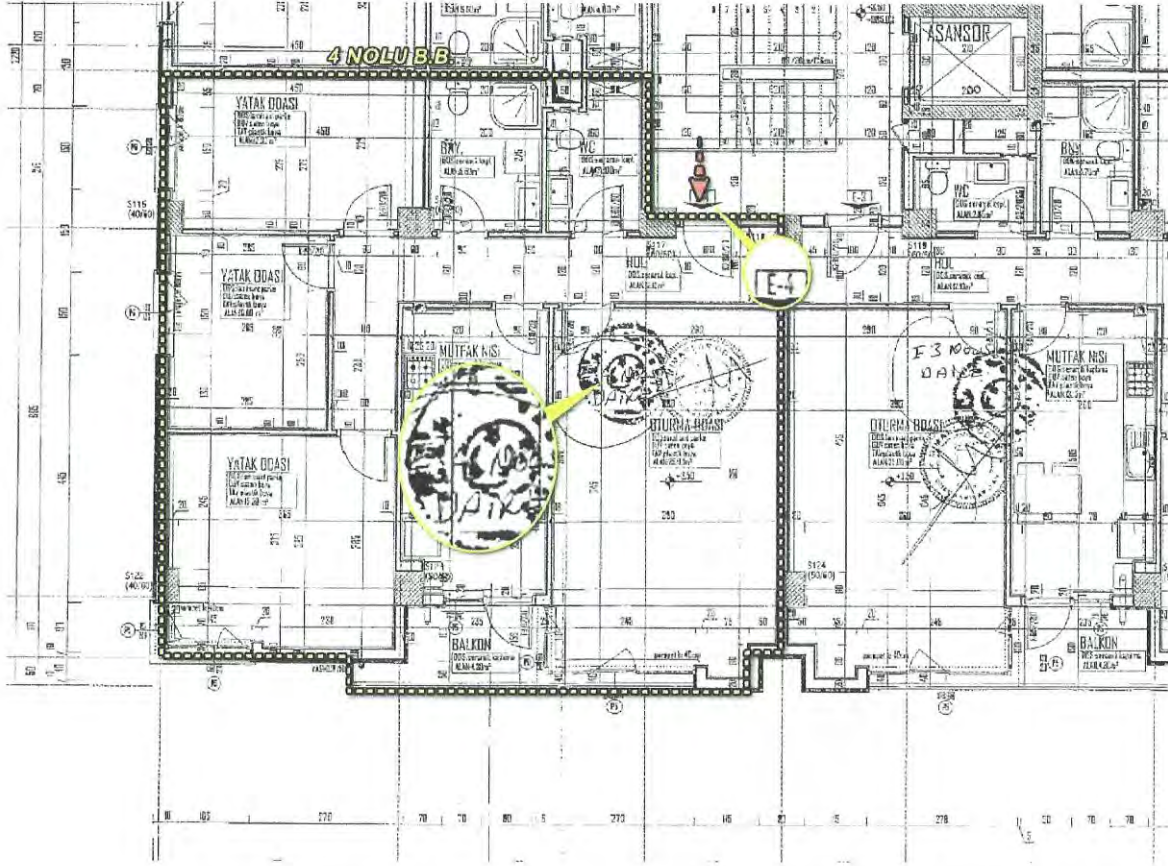
YAPININ	SAHİBİ	FANMET KARTAL - FATH KARTAL	E BLOK
	MÖTEAHHİTİ	SPOROS İNŞAAT	
	KULLANMA AMAÇI	KONUT + İS YERİ	

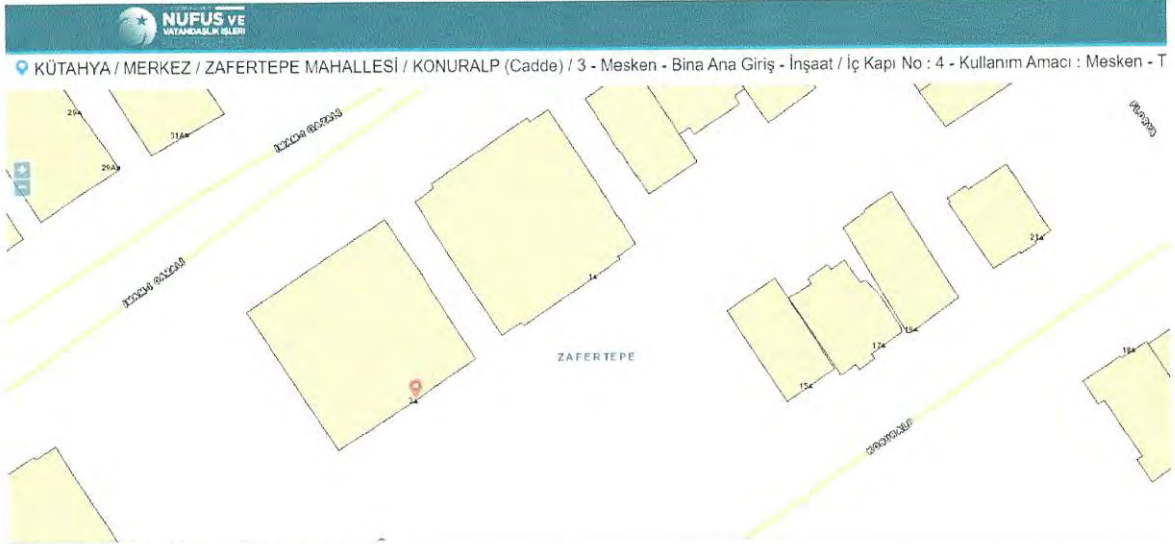
ARSANIN	İL	İLÇESİ	SOKAĞI	PAFTA - ADA	PARSEL	ALAN	İMAR DUR.
	KÜTAHYA	MERKEZ	KONURALP CAD.	16-P-1	115	1	6960m ² -A-4

ODALAR ARASI	İmarat	Statik	Malîyet	Kat adedi	Alan	İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat	İnşaat
ORTAK	Hizmet	İnşaat	çalıştır	alan	alan	alan	alan	alan	alan	alan
ESAŞA GÖRE	3A	3A	3A	B+Z+3	11879	1 YIL	KARKAS			









✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2515048821





YAPILAN BİLEŞENLER				YAPI RUHSATI											
MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		MUTAVİTA BİLEŞENLERİ			
YAPILAN KENT				YAPILAN KENT				YAPILAN KENT				YAPILAN KENT			
Yapı Mühendisinin				Yapı Mühendisinin				Yapı Mühendisinin				Yapı Mühendisinin			
Santiye Şefinin				Santiye Şefinin				Santiye Şefinin				Santiye Şefinin			
Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler				Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
Teknik Özellikleri				Teknik Özellikleri				Teknik Özellikleri				Teknik Özellikleri			
Proje Elemanları				Proje Elemanları				Proje Elemanları				Proje Elemanları			

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:18



Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085122046434	2022000432469014	4643

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	115/1
Taşınmaz Kimlik No:	78340314	AT Yüzölçüm(m2):	6960.00
İl/ilçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİNER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/BİRİNCİ//4
Cilt/Sayfa No:	19/1847	Arsa Pay/Payda:	151/13992
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Kütahya - 30-03-2021 16:09 - 11207	-
Serh	İhtiyati Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin		Kütahya -	-

1 / 3

	12/04/2017 tarih 2014/247 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İhtiyati Tedbir)		13-04-2017 17:02 - 8330	
Beyan	KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/06/2014 tarih 2014/247 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 30-06-2014 09:27 - 11124	
Beyan	KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/06/2014 tarih 2014/247 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 30-06-2014 09:27 - 11124	
Beyan	Yönetim Planı : 18/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kütahya - 20-07-2012 11:48 - 11426	
Beyan	Yönetim Planı : 18/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kütahya - 20-07-2012 11:48 - 11426	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
246542821	(SN:7824544) HATIPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-09-2013 13874	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sE15VdWVFrQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



Ali OZAN FİRUZBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)

Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995



Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli

Milliyet : T.C

Doğum Tarihi : 02/04/1974

Doğum Yeri : İstanbul

Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2474

Sayın Ali Ozan FİRUBAY

(T.C. Kimlik No: 15938353074 - Lisans No: 400209)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



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)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 27.09.2019

No: 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İbrahim ARİKAN
GENEL SEKRETER V.




Mustafa DEMİRİBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Malatya İli Yazıhan İlçesi Yazıhan
Mahallesi
256 Ada 5 Parsel Zemin Katlı
Dükkân Ve Normal Katlı Bahçeli
Karkas Bina Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Euroopen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	02.02.2022 / Öİ -2022.69
Değerleme Konusu	Malatya İli, Yazıhan İlçesi, Yazıhan Mahallesi sınırları dâhilindeki 256 ada 5 parselde yer alan Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Doğuş Mahallesi Halepçe Sokak No:11/1 Yazıhan/Malatya (Uavt: 2342826894)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 31.01.2022, Rapor Tarihi: 02.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.69
Arsa Yüzölçümü (m²)	341,56 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 240 m ² Mevcut: 380 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Yusuf Sercan ÇIRPICI (Spk No: 408821-Gayrimenkul 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

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2021 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 02.02.2022 tarihinde Öİ-2022.69 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 Yusuf Sercan ÇIRPICI (SPK Lisans No: 408821) 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 31.01.2022, Rapor tarihi 02.02.2022’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 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 02.02.2021'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 27.01.2022 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.), 07.12.2004 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 Malatya İli, Yazıhan İlçesi, Yazıhan Mahallesi sınırları dâhilindeki 256 ada 6 parsel üzerindeki Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Doğu Mahallesi Halepçe Sokak No:11/1 Yakınca/Malatya (Uavt: 2342826894) adresinde yer almaktadır. Açık tarifi ile Malatya Sivas karayolu üzerinde 32 km. kuzey istikametinde takip edilir. Söz konusu yol üzerinde ilerlerken sol kolda dik kesen Abdurrahman Serttaş Caddesine dönülür. Söz konusu cadde üzerinde batı istikametinde 300 m ilerledikten sonra sağ kolda dik kesen Halepçe sokağına dönülür. Söz konusu sokak üzerinde 900 m ilerledikten sonra sağ kol üzerinde bulunan konu taşınmazın bulunduğu binaya ulaşılır. Yakın çevresinde doğusunda Malatya Sivas karayolu ve güneyinde Abdurrahman Serttaş Caddesi yer almaktadır. Alt yapı hizmetleri tamamlanmış olup istifadesi tamdır. Ulaşım toplu taşınma araçlarıyla Halepçe sokak üzerinden sağlanmaktadır. Doğu Mahallesi, Malatya İli, Yazıhan İlçesi sınırları içinde bir mahalle olup ilçenin gelişmekte olan mahallelerinden biridir. Söz konusu mülk sosyal donatı alanlarına yakın konumda bulunmakta olup ulaşım imkânlarının kolay olduğu bölgede altyapı hizmetlerinden eksiksiz olarak faydalanılmaktadır. Bölgenin konut ağırlıklı olarak gelişmiş olduğu gözlemlenmektedir. Betonarme tarzı yapılaşmaların bulunduğu bir bölgede yer almakta olup yapılaşma oranı % 20 civarındadır. Bölgedeki cadde cephe binaların zemin katları genellikle dükkan, kısmen mesken ve normal katları mesken; ara sokaklardaki binaların zemin ve normal katları meskenler açısından tercih edilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölgedeki binalar orta grubuna hitap etmektedir.



3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	MALATYA
İLÇE	YAZIHAN
MAHALLESİ	YAZIHAN
MEVKİ	KÖYÜÇİ
PAFTA	-
ADA	256
PARSEL	5
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	341,56
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (TAM)
CİLT-SAYFA NO	16 / 1533
UAVT	2342826894

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.

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, 31.01.2022 tarihinde ve 11:45 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi kayda rastlanmamıştır. Tapu Kütüğünü görmek mümkün olmamıştır.

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

Taşınmaz tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmadığından yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil bir durum bulunmamaktadır.

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)

Taşınmaz parselin üzerinde bulunan yapıya ait Yazihan Belediyesi arşiv biriminde yapılan incelemelerde yapı ruhsatı belgesine, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi olmadığı tespit edilmiştir.

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

Taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak olmaması nedeniyle yürürlükteki mevzuata göre 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 taşınmazın ile ilgili yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Yazihan ilçesinin tarihi tam olarak incelenememiştir. Yazihan ilçesi Çin'in başkenti Pekin'den başlayıp MS 14. yüzyıla kadar uzanan **İpek Yolu** - Bakır Yolu kervanlarının konakladığı Suriye-Malatya, Gürün-Kayseri, Hekimhan-Sivas, tali yolu üzerinde yer almış, tarihi MÖ'ye kadar dayanmaktadır.

Yerleşim yeri olarak 16. Yüzyıla dayanan Fakat Buzluk mahallesindeki yapay mağaralardan anlaşıldığına göre, ilk yerleşimin milattan önceki yıllara kadar uzandığı bilinmektedir. Özellikle Fethiye Köyü içinde bulunan höyük ve Kuruçay boyuca sıralanmış olan höyükler Geç Hitit dönemi yerleşmelerinin tipik özelliklerini göstermektedir. Ayrıca Ansır vadisine yer alan tarihi yerleşmeler ise Roma, Bizans ve Hrsitiyanlık dönemi izleri taşımaktadır.

Günümüze kadar çeşitli toplulukların yönetiminde kalan ilçe toprakları Osmanlı Devleti'nin eline geçtikten sonra imar görmeye başlamıştır. Yazihan'da yerleşim, mezra olarak başlamış 1936 yılında demiryolunun, 1937 yılında karayolunun gelmesiyle önce köy; daha sonra 1947 yılında nahiye statüsünü kazanmıştır. Yazihan Malatya'ya 40 km.uzaklıkta 900 rakımında, doğusunda Fırat Nehri'nin kolu (Kuruçay) ve Elazığ il sınırı, batısında Hekimhan, kuzeyinde Arguvan-Hekimhan, güneyinde Malatya il merkezi ile Akçadağ bulunmaktadır.

İlçeye isim olan Han da, bu dönemden kalan en önemli tarihi yapılardan biri sayılır. Merkez ilçeye bağlı bir köy iken, 9 Mayıs 1990 tarih ve 3644 sayılı kanunla ilçe haline getirilen Yazihan'da belediye teşkilatı 20 Ağustos 1990 tarihinde kurulmuştur.

İlçe, yeryüzü şekli itibarıyla güneyden kuzeye bir eğim göstermektedir. Kuzey tarafından dağlık ve vadilik alanlar, arazinin % 50'sini oluşturmaktadır. İlçenin % 50'si yarı sulu düz arazi olmakla beraber tarıma ve yerleşime müsaittir. İlçe arazisinin % 60'ı dağlık, % 40'ı ise tarıma elverişlidir.

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 DENGİ	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGİ / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)			
KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9

KİT	0,1	0,2	0,1
MAHALLİ İDARELER	0,6	0,1	0,1
DÖNER SERMAYELİ KURULUŞLAR	0,0	0,0	0,0
SOSYAL GÜVENLİK KURUMU	0,0	0,0	0,0
İŞSİZLİK SİGORTASI FONU	-0,3	0,0	-0,2
FONLAR	0,1	0,1	0,1

GENEL DEVLET BORÇLANMA GEREĞİ (MİLYON TL)

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

MERKEZİ YÖNETİM İÇ VE DIŞ BORÇ STOKLARI

İÇ BORÇLAR (MİLYON TL)	586.142	755.052	
İÇ BORÇLAR (MİLYON \$)	111.415	127.109	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON TL)	480.973	573.700	
DIŞ BORÇLAR (MİLYON \$)	91.424	96.579	
İÇ BORÇLAR / GSYH (%)	15,7	17,6	
DIŞ BORÇLAR / GSYH (%)	12,9	13,4	

AB TANIMLI GENEL YÖNETİM BORÇ STOKU

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

DÖVİZ KURLARI

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

İŞSİZLİK

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8
--------------------	------	------	------

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

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

Gerçekleme Tahmini ve Program verilerinin kaynağı "(2020-2022) YEP" ile "2020 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı"dır.

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

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

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Ana taşınmaz 341,56 m² yüz ölçümlü 256 ada 5 parsel üzerinde konumlu Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Binadır. Değerleme konusu taşınmaza ait hiç bir resmi evrak bulunmamaktadır. Mahallen dışarda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaz zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Malatya Kadastro müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat ve 1. Normal katın işli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2 normal katı kadastro paftasında işli olmadığı tespit edilmiştir. Zemin katta 3 adet dükkan 1. normal katta 1 adet mesken ve 2. Normal katta 1 adet mesken bulunmaktadır. Bina girişi mahallinde zemin kat seviyesinden batı cephesinden sağlanmaktadır.

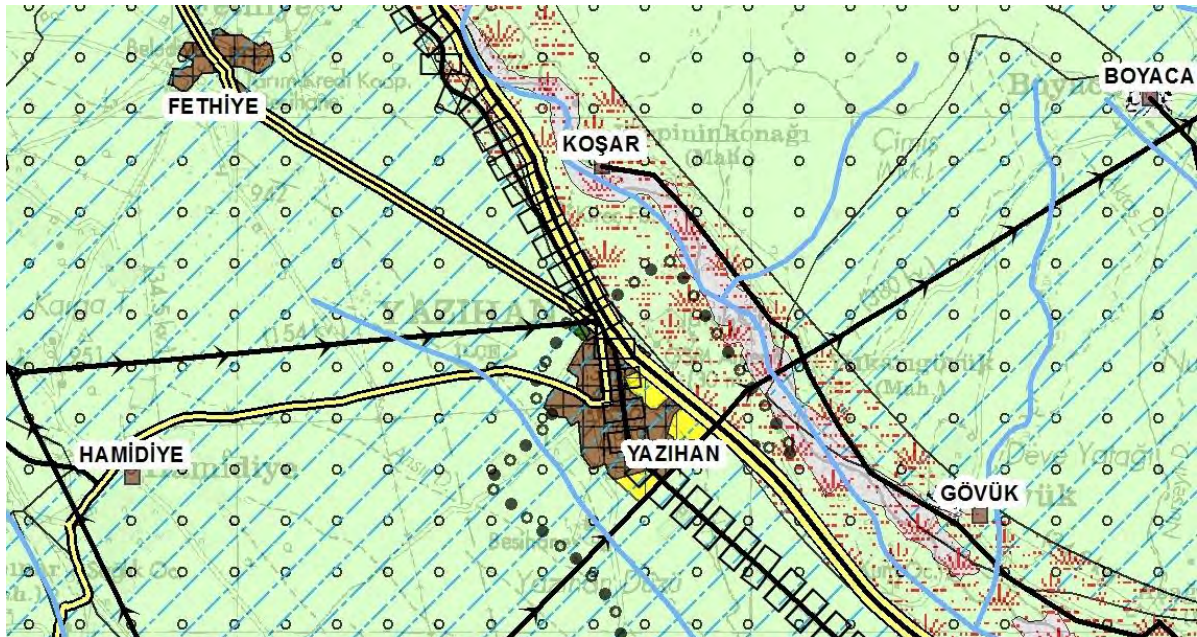
Bina dış cephesi normal dış cephe boyalı olup bina giriş kapısı camlı demir doğramadır.

Değerleme konusu taşınmazın zemin katı 120 m² alana sahip 3 adet dükkandan oluşmakta olup 1. Normal katın 130 m² alana sahip 1 adet mesken 2. Normal katın 130 m² alana sahip mesken bulunmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde dışardan ekspertiz yapılmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Tip	Yön	Alanı, m ²
3 adet dükkan	Zemin Kat	-	Batı	120,00
1 adet mesken	1.Normal kat		Doğu Batı	130,00
1 adet mesken	2. Normal kat		Doğu Batı	130,00



İMAR DURUMU: Yazihan Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel 02.06.2017 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Yazihan Revize Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik nizam 3 kat yapılaşma şartları altında "Konut + ticaret" alanında kalmakta olduğu öğrenilmiştir. Yazihan Belediyesi İmar müdürlüğünde imar paftasının fotoğrafının çekilmesine izin verilmemiştir. Malatya kadastro müdürlüğünde pafta incelemesi yapılmış olup fotoğraf çekilmesine izin verilmemiştir.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Taşınmaza ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Yazıhan ilçe merkezinde yer alan taşınmaz kanalizasyon (şebeke), elektrik, su, internet altyapıları bulunmakta olup mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlemesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

Bu 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 kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içindeki veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde 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 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

- Bölge halkı tarafından tercih edilen bir bölgede yer alması
- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- İlçe merkezine yakın konumda olması
- Sosyal ve kültürel merkezlere yakın olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Kadastro paftası işli olmayan 1 kat daha bulunması
- Yapı ruhsatı olmaması
- Kat irtifakı kurulmamış olması
- İç mekan özelliklerinin görülememesi

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

Taşınmazların değerlemesinde, "**Maliyet 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 (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri Maliyet Yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.

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. Raporla nihai değer Maliyet Yaklaşımı ile takdir edilmiş olmasına karşın Maliyet Yaklaşımının girdisi olan arsa değerinin tespitinde Emsal (Pazar) Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu kapsamda arsa değerinin tespiti aşağıdaki kriterlerle gerçekleştirilmiştir.

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: Aynı bölgede daha kötü konumda 661 m² alana sahip imarlı arsanın 167.000 TL ye, pazarlık düşülerek 155.000 TL ye satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz 2 kata imarlı olmasından dolayı daha az değerlidir. (235 TL/m²) SAHİBİNDEN 0 (545) 688 53 92

Emsal 2: Aynı bölgede daha kötü konumda 608 m² alana sahip imarlı arsanın 170.000 TL ye, pazarlık düşülerek 155.000 TL ye satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emsal taşınmaz 2 kata imarlı olmasından dolayı daha az değerlidir. (255 TL/m²) EMLAK OFİSİ 0 (506) 499 07 00

Emsal 3: Aynı bölgede benzer konumda 544 m² alana sahip konut + ticaret imarlı arsanın 186.000 TL ye, pazarlık düşülerek 170.000 TL ye satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (312 TL/M²) EMLAK OFİSİ 0 (532) 794 24 02

Emsal 4: Bölgeye hâkim Büker Emlakten beyanına göre imarlı arsaların 250-350 TL/m2 arası değiştiğini bazı yerlerin 2 kata imarlı bazı yerlerin 3 kata imarlı olduğu ana yola yakın olan ve ilçe merkezine yakın parsel daha değerli olduğu bilgisine ulaşılmıştır. EMLAK OFİSİ 0 507 659 44 96)

Bu verileri tabloda analiz eder isek;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)					
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	167.000	170.000	186.000	300
Alanı (m2)	1,00	661	608	544	1
m2 Birim Değeri		253	280	342	300
Satışa Arz Tarihi	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		10%	10%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Kötü	Orta Kötü	Benzer	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		10%	5%	0%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme		10%	5%	-10%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	295	278	294	308	300

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

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

- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında Doğu Mahallesi ortalama arsa m2 fiyatlarının 250-325 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiş olup nihai olarak 295.TL/m² olarak takdir edilmiştir.
- 4-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

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 kullanılmıştır.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Arsa değeri + Yapı Değeri x (1-amortisman)'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; inşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Arsa : 341,56	295	100.760,20	100.000,00
Bina : 240,00	1050	252.000,00	250.000,00
Toplam			350.000,00

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve 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 (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için maliyet yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri tek yöntem olarak **Maliyet Yöntemi** ile gerçekleştirilmiştir.

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

Parsel üzerinde yer alan yapıya ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. 2 kat için kadastro paftasına işli olup son kat işli değildir. Yapının tamamı için iskân bulunmadığından belgeler tam olarak kabul edilmemiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde bulunan taşınmaz hiçbir resmi evrakı bulunmamakta olup kadastro paftasından ve dosyasında yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın zemin ve 1. Normal katının işli olduğu 2. Normal katın işli olmadığı tespit edilmiştir. Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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 02.02.2022 tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu gayrimenkul Malatya İli, Yazıhan İlçesi, Yazıhan Mahallesi, 256 ada 5 parsel üzerinde konumlu zemin + 2 normal kattan oluşan taşınmazdır. Raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, Değerleme aşamasında Maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın konumu, yola cephesi, merkeze uzaklığı, tercih edilebilirliği, imar durumu gibi olumlu ve olumsuz etkenler dikkate alınarak değer takdir yapılmıştır. Değerleme konu taşınmazın iç hacimleri görülememiş olup, dışarıdan yapılan gözlemlere göre; yapı kalitesinin düşük olduğu kanaatine varılmış ve bu husus değerlemede dikkate alınmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan tarlaların birim fiyatının tarlaların 50-75 TL/m² dolaylarında olduğu, imarlı arsaları ilçe merkezine yakınlık mesafesi ve cephesine göre 250 – 325 TL/m² arası satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır. Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imara açılması, yerleşim yerlerine yakın oluşuyla birlikte imar uygulaması gelmeyen yerlerin imar beklentilerinin oluşmasıyla gerçekçi olmayan spekülasyondan ibaret olan rakamların söz konusu olması durumları dikkate alınarak, taşınmazın arsa m² birim fiyatının 295 TL/m² dolaylarında satılabileceğine kanaat edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri:

Arsa Alanı (m²) x Arsa birim değeri (₺/m²) + Binanın Alanı (m²) x Birim Değer (₺/m²) x Amortisman olarak hesaplanmıştır.

Yasal durum Değeri

Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Arsa : 341,56	295	100.760,20	100.000,00
Bina : 240,00	1050	252.000,00	250.000,00
Toplam			350.000,00

Sonuç olarak zemin + 1 normal kat değeri **350.000,00 ₺ (Üçyüzellibin TürkLirası)** olarak yasal durum değeri hesap ve takdir edilmiştir. Değerleme esnasından 1. Normal kat kadastro paftasına işli olan 120 m2 yasal durum değeri olarak değerlendirilmiştir.

Mevcut durum Değeri

Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Arsa : 341,56	295	100.760,20	100.000,00
Bina : 380,00	1050	399.000,00	400.000,00
Toplam			500.000,00

Sonuç olarak zemin + 2 normal kat değeri **500.000,00 ₺ (BeşYüzbin TürkLirası)** olarak mevcut durum değeri hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün vasfında “zemin katlı dükkân ve normal katlı bahçeli karkas bina” olarak nitelendirilmiş olmasına karşın yerinde, zemin+2 normal katlıdır. Kadastro paftasında işli olan 120.m2 zemin kat ve 120.m2 normal kat olmak üzere 240.m2’lik alan yasal kabul edilmiş ancak yerinde görülen ilave kat ile oluşan 380.m2 ise mevcut durum değeri olarak raporda bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 350.000,00 TL (ÜçyüzElliBinTürkLirası)
KDV Değeri Yasal Değer : 63.000,00 TL (AtmışÜçBinTürkLirası)
KDV Dahil Yasal Değer : 413.000,00 TL (DörtYüzOnüçBinTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer : 500.000 TL (BeşyüzBinTürkLirası)
KDV Değeri Mevcut Değer : 90.000 TL (DoksanBinTürkLirası)
KDV Dahil Mevcut Değer : 590.000 TL (BeşyüzDoksanBinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.4111 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.)

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan
Yusuf Sercan ÇIRPICI
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:408821



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





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 31-1-2022-11:45

webtopu
TANIMLA VE DEĞERLE

Kayıd Oluşturan: ALİ OZAN FIRUZBAY

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
080122012010	2022000434752770	1201

TAPU KAYIT BİLGİSİ

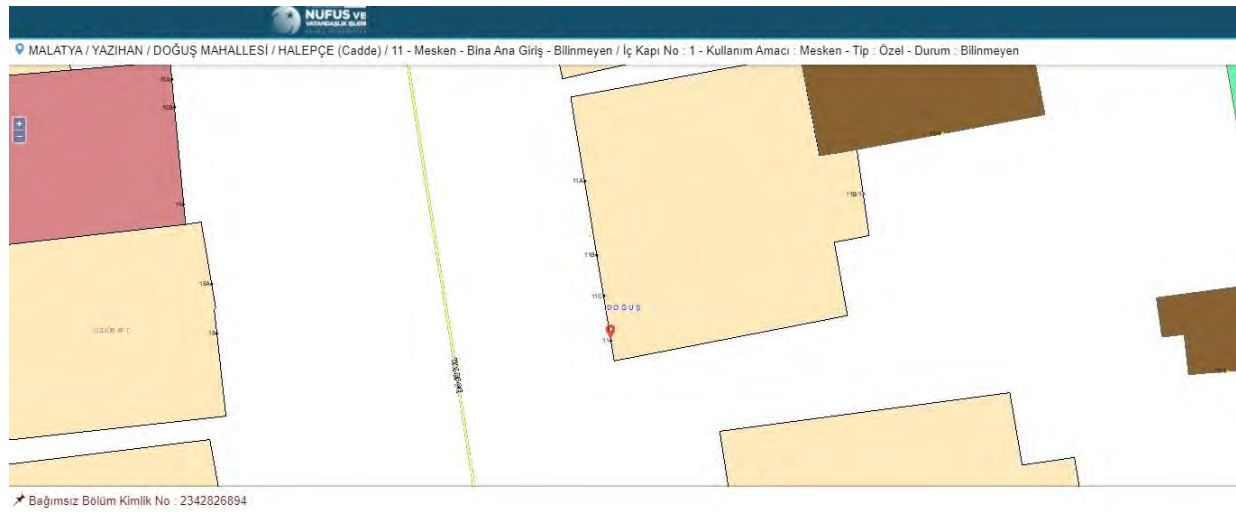
Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	256/5
Taşınmaz Kimlik No:	101B96630	AT Yüzölçümü(m2):	341.56
İl/İlçe:	MALATYA/YAZIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kırsım Adı:	Yazihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAZIHAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüçü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1533	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina

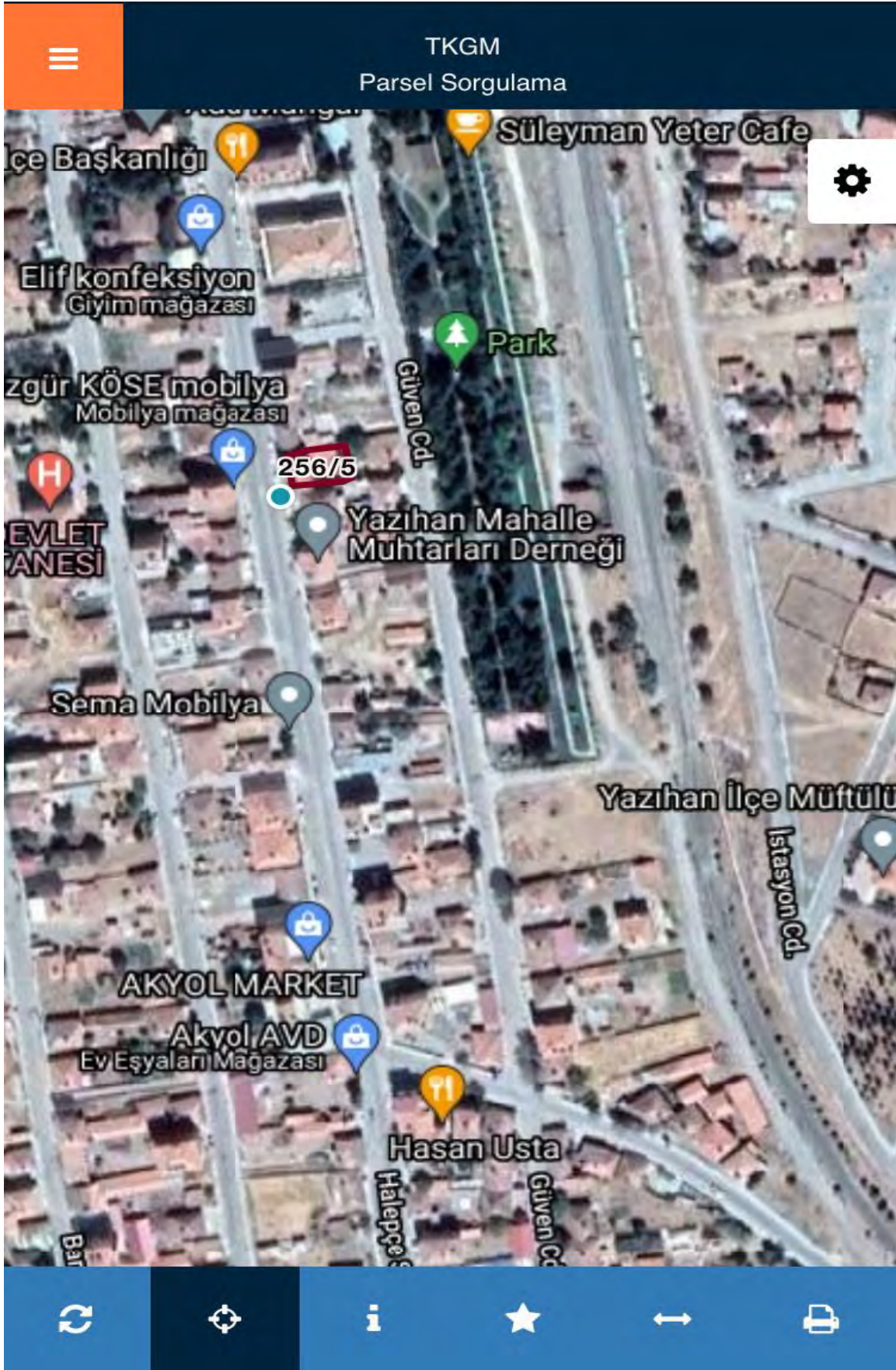
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 2

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
447752208	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	341.56	341.56	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 24-09-2018 2597	





Yusuf Sercan ÇIRPICI

Cep Telefonu: 0539 930 64 06 – 0532 617 14 03

Mail Adresi: yusufc@ekolgd.com.tr İkametgah
Adresi: Tecde Mah. Kamelyam Sok. Kule Elif Life A
Blok No:7/1 D:16 Yeşilyurt/Malatya

TC Kimlik No:10844763238

Mesleği / Unvanı

Su Ürünleri Mühendisi / Değerleme Uzmanı



Eğitim

Hacı Ahmet Akıncı Y.D.A	2001 - 2005
İnönü Üniversitesi - Sürgü MeslekYüksekOkulu	2007 - 2009
Su Ürünleri Bölümü	
Çukurova Üniversitesi - Su Ürünleri Fakültesi	2009 - 2012
Su Ürünleri Mühendisliği	

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul DeğerlemeA.Ş	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.03.2021 / Devam Ediyor
Yusuf Sercan Çirpici	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	09.03.2018 / 28.02.2021
(Şahıs şirketi üzerinden aşağıdaki firmalar ile belirtilen tarihlerde sözleşmeli değerlendirme uzmanı olarak çalışılmıştır.)		
Donatı Gayrimenkul Değ.A.Ş	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	22.07.2020 / 28.02.2021
Metropol Gayrimenkul Değ.A.Ş	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	27.05.2019 / 28.02.2021
Galata Gayrimenkul Değ.A.Ş	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	14.05.2019 / 28.02.2021
Form Gayrimenkul Değ.A.Ş	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	15.05.2018 / 01.01.2020
Öztürk Gayrimenkul Değ.A.Ş.	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	09.03.2018 / 15.07.2020
Melita Gayrimenkul Değerleme (Onur Şahintürk-Yusuf Sercan Çirpici Adi Ortaklığı)	Değerleme Uzman Yrd.	01.09.2015 / 15.01.2018

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, (Lisans No:408821, Tarih:23.02.2018)

TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2021-02.7212, Tarih:12.07.2021)

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Autocad

Yabancı Dil

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli

Milliyet : T.C

Doğum Tarihi : 02/12/1986

Doğum Yeri : Malatya

Ehliyet : B

Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



Tarih : 23.02.2018

No : 408821

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

Yusuf Sercan ÇIRPICI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.07.2021

Belge No: 2021-02.7212

Sayın Yusuf Sercan ÇIRPICI

(T.C. Kimlik No: 10844763238 - Lisans No: 408821)

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

Encan AYDOĞDU
Başkan

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)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 27.09.2004 No : 400203

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.





Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 **Belge No: 2019-01.2446**

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


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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

İli	MALATYA	 Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	YAZIHAN					
Mahallesi						
Köyü	YAZIHAN ✓					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜÇİ ✓					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
CEBRİ SATIŞ 37.0000TL	...	--	1242	ha	m ²	dm ²
				--	0335	17
Niteliği	ZEMİN KATLI DÜKKAN VE 1 NORMAL KATLI BAHÇELİ KARKAS BİNA ✓					
Sınırı	Paftasındadır.					
Edinme Sebebi	<p>TAĞIMAZIN TAMAMI HİSSEYİN OĞLU ZEKİ GÜLKURAN ADINDA KAYITLI İKEN BU KERRE İŞİN GAYRİMENKULÜNDE TAMAMI YAZIHAN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22/03/2011 TARİH VE 2010/40 TİCARİSAYILI YAZILAR GEREĞİNCE İCRACA SATILARAK SAHİBİ SENET ADINA TESCİLİ YAPILDI..</p>					
Sahibi	Hatipoğlu Plastik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş					
Gelmiş	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	470	16	1533	--	22/3/2011	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Fatih BARAN					Sıra No.
Tarih	Tapu Sicil Müdürü					Tarih
<small>NOT : Müşahhahın gayrimenkul hakkını ve diğer haklarını koruyucu hükmüne münhasırdır. - Tabii ve Kanuni Tasarruflar gereğince başka bir şekilde işin Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.</small>						



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Mersin İli Yenişehir İlçesi Menteş
Mahallesi
3049 Ada 26 Parsel 2 Adet
Dükkan Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Euopen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.70
Değerleme Konusu	Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Mentеш Mahallesi (Adres Barbaros Mh.) sınırları dâhilindeki 3049 ada 26 parselde C Bloкта yer alan 23 ve 24 no.lu dükkanlar.
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Barbaros Mahallesi, 2126. Sokak, Alkım Sitesi C Blok no:39CA , Yenişehir/ Mersin (UAVT: 1150992731)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 01.02.2022, Rapor Tarihi: 03.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.70
Arsa Yüzölçümü (m²)	4329,00 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	23 no.lu b.b.: 45 m ² , 24 no.lu b.b.: 56 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Gökhan Çebi (Spk No: 400132-Sorumlu 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 GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği,
- 3-6 Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi, İşletme Ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2022 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2022 tarihinde Öİ-2022.70 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 Sorumlu Değerleme uzmanlarından Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) 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 01.02.2022, Rapor tarihi 03.02.2022’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 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 03.02.2022'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 27.01.2022 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 HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Mentеш Mahallesi sınırları dâhilindeki 3049 ada 26 parsel üzerindeki C Blok 23 ve 24 no.lu dükkanların pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

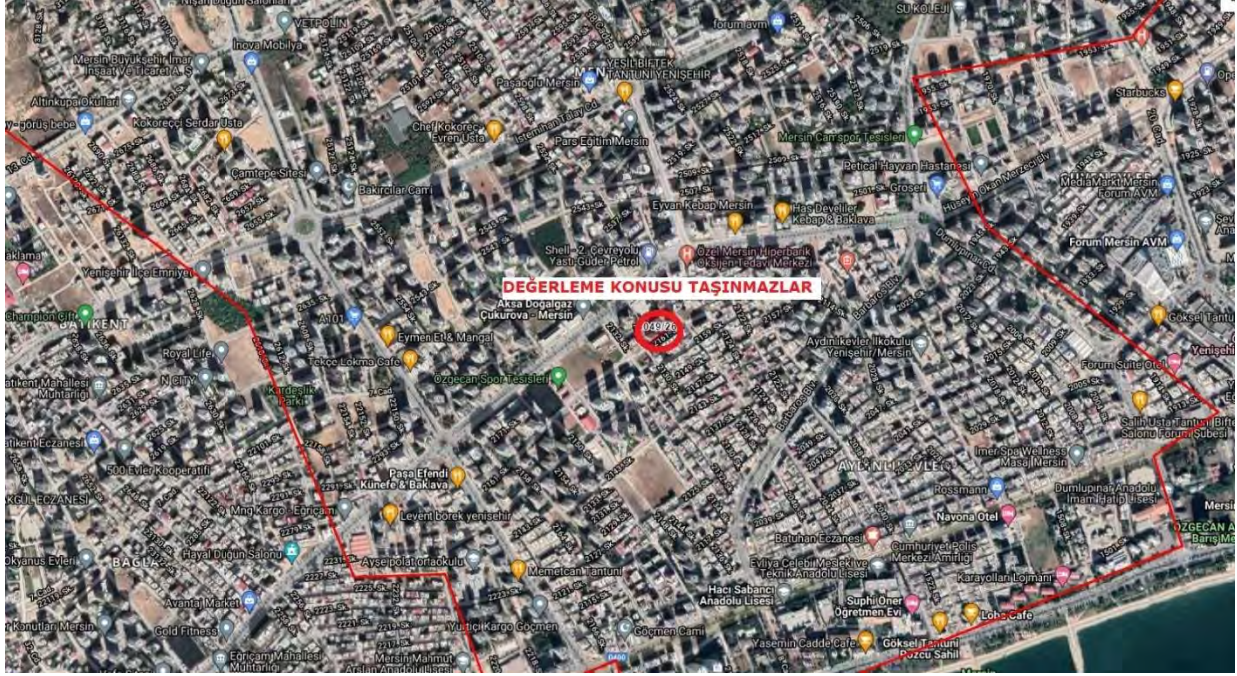
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak 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; Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Barbaros Mahallesi sınırları dahilinde yer alan 3049 ada 26 parsel üzerindeki Alkım Sitesinin C Bloğunda zemin katta yer alan tapuda 23 ve 24 no.lu adreste ise 39CA (tek numara) kayıtlı dükkanlardır. Taşınmazlara ulaşım bölgenin ana arterlerinden biri olan Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Bulvar üzerinde kuzeydoğu istikamette ilerlenirken sağ koldan 2132. Sokak takip edilerek değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 2161.Sokağa ulaşılır. Taşınmazlara giriş 2161. Sokak üzerinden sağlanmaktadır. Ancak taşınmazlar adres kodunu 21.26. Sokak üzerinden almıştır. Bölgede elektrik, yol, su, doğalgaz alt yapısı tamamlanmıştır. Bölgede genel olarak konut fonksiyonlu gelişmekte olup, cadde ve bulvar üzerinde ticari amaçlı kullanım görülmektedir. Ticari olarak düşük yoğunlukta bir bölge olup, bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde esnaflar kısa uzunlukta mesafelerde bulunmaktadır. Bölgede genellikle 0-30 yaşında az katlı tek bloklu yapılardan ve çok katlı site özellikli yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazların cadde, bulvar ve geniş yollarda zemin katlarının dükkan, üst katları mesken olarak, iç kesimlerde ise tamamı konut şeklindedir. Ayrık nizam yapılaşmanın daha hakim olduğu bölgede yapılaşma %90 a yakındır. Taşınmazlara yakın sayılabilecek Özgecan Spor Tesisleri bulunmaktadır.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	MERSİN
İLÇE	YENİŞEHİR
MAHALLESİ	MENTEŞ
MEVKİ	-
PAFTA	18J2
ADA	3049
PARSEL	26
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	4329
ARSA PAYI	23: 2/414, 24: 2/414
BLOK	C
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	23, 24
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	DÜKKAN (HER İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM)
ANA GAYRİMENKUL VASFI	2 ADET 13 KATLI 1 ADET 12 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HER İKİ TAŞINMAZ – TAM HİSSE)
CİLT-SAYFA NO	28 CİLT 2760, 2761 SAHİFE
UAVT	1150992731 (İKİ TAŞINMAZ İÇİN TEK NUMARA BULUNMAKTADIR)

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, 31.01.2022 tarihinde ve 10.37 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.). 03.06.2014 tarih, 10649 yevmiye numaralı. (Takyidatın satışa engeli bulunmamaktadır.)
- YÖNETİM PLANI:28/11/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi). (Takyidatın satışa engeli bulunmamaktadır.)

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

Tapu kaydında yer alan takyidatlar Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Yenişehir Belediyesi İmar arşivinde ana taşınmaza ait 30.12.1994 tarih, 1/138 no.lu tüm bloklar için temin edilmiş yeni yapı ruhsatı, 19.12.1995 tarih, 1/175 no.lu her bloğa 4 kat ilavesi için temin edilmiş kat ilavesi ruhsatı ve 13.07.1998 tarih, 2/10 no.lu B Blok bodrum kat iptal edilmesi ve C Blok bodrum kat büyütülmesi ile ilgili Tadilat ruhsatları incelenmiştir. Ayrıca Yenişehir Belediyesi İskan biriminde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlardan 23 no.lu b.b. için temin edilmiş 29.04.2014 tarih, 8/7 no.lu, 24 no.lu b.b. için temin edilmiş 29.04.2014 tarih, 8/8 no.lu kısmi yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına engel teşkil eden herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

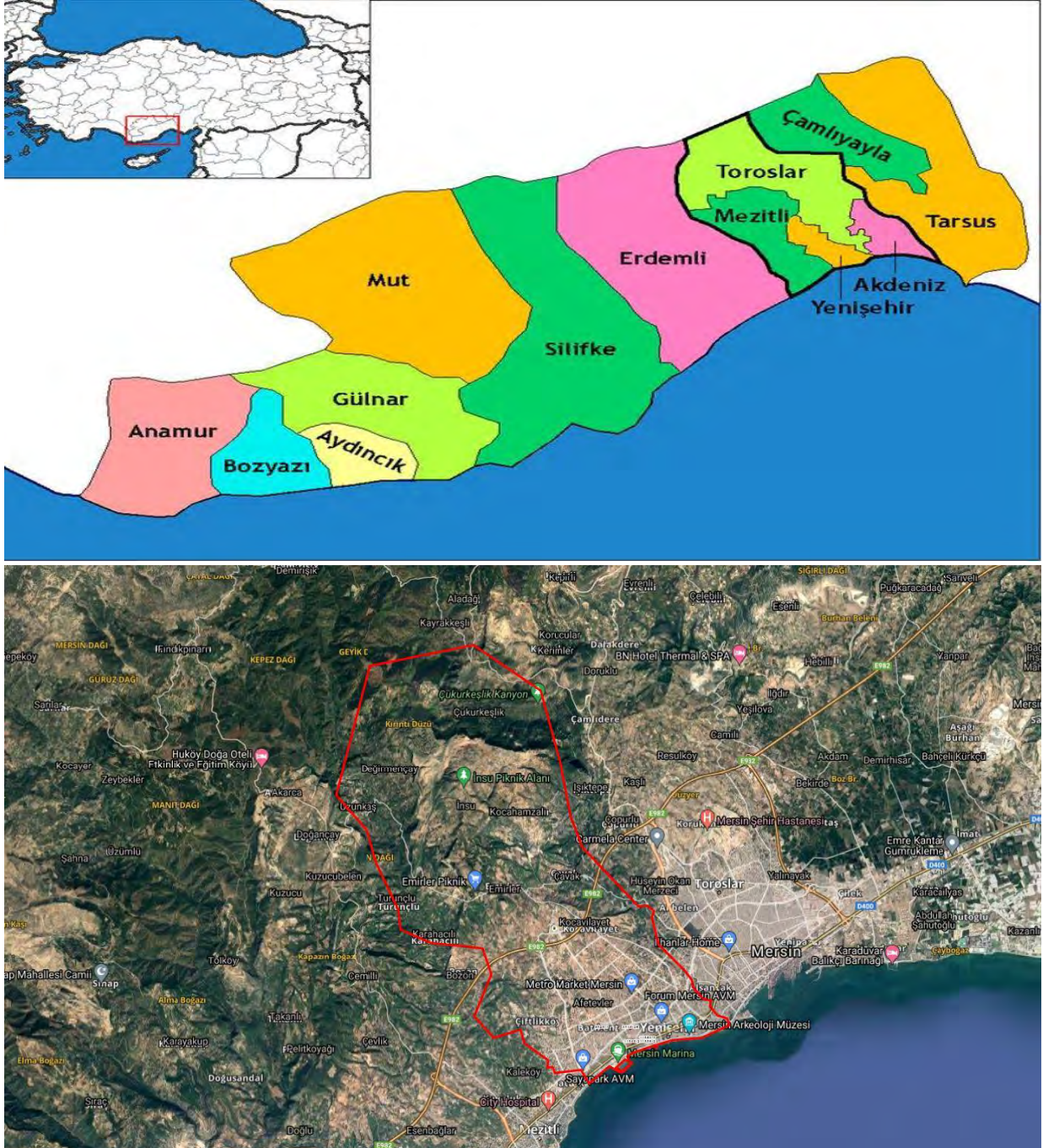
3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina yapı yaşı sebebi ile yapı denetime tabi değildir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezdeki dört ilçesinden oluşan şehirdir. Ülkenin en kalabalık onuncu ili olan Mersin, 2019 itibarıyla 1.840.425 nüfusa sahiptir.

Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar, diğer ilçeleri ise Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç tane ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanıdır.

İlçelerin yüz ölçümleri; Akdeniz 304, Mezitli 604, Toroslar 838, Yenişehir 37, Tarsus 2032, Çamlıyayla 688, Silifke 2590, Mut 2535, Gülnar 1575, Erdemli 2053, Anamur 1348, Aydıncık 446, Bozyazı 570 km2 olmak üzere Mersin ili 16.010 km2 yüzölçümü ile Türkiye topraklarının %2 sini kaplar. Coğrafi olarak Türkiye'nin güneyinde yer alır. Mersin ekonomisi, tarım, ticaret sanayi ve iç turizmin bir arada geliştiği sektörlerden oluşmaktadır.

Uluslararası bir limana sahip olması, gelişmiş Serbest Bölge faaliyetleri, tarım ve sanayi ürünlerine dayalı ihracatı nedeniyle ticaret, sektörler arasında ön plandadır. Yaygın turunçgil yetiştiriciliği, örtü altı turfanda sebze-meyve üretimi ve bağcılık, tarımı önemli ikinci sektör haline getirmiştir. Petrol rafinerisi, cam sanayi, çimento, krom, soda sanayi, selüloz kâğıt, dokuma, gıda sanayi ve makina imalat sanayii de bölgenin önemli imalat alanlarıdır. Türkiye turunçgil üretiminin, %64'ünün gerçekleştirildiği Akdeniz kıyı şeridinde (Adana, Mersin, Hatay, Antalya) Türkiye limon üretiminin %42'si, greyfurt üretiminin %85'i, portakal ve mandalina üretiminin %68'i gerçekleştirilmektedir. Ülkemizin turunçgil ihracatının %33'u Mersin Firmaları tarafından gerçekleştirilmektedir. Türkiye hububat ihracatının %50'si de Mersin'den yapılmaktadır. 320 km. kıyı şeridi boyunca henüz el değmemiş alanların bulunması turizmin gelişmesi için önemli bir potansiyeldir. Mersin turizmi ağırlıklı olarak iç turizme hizmet veren bir yapıya sahipken; son yıllarda Ortadoğu'dan gelen yabancı turistlerle turizm uluslararası niteliğe kavuşmuştur. Mersin'de yoğun yapılaşma nedeniyle inşaat sektörü hızla gelişen sektörlerden biridir. Mersin ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusuna göre daha hızla artmıştır.

Yenişehir, Mersin ilinin dört merkez ilçesinden biridir. Batısında Mezitli, doğusunda Akdeniz, kuzey doğusunda Toroslar ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü açısından 4 merkez ilçeden en küçüğüdür. Mersin Üniversitesi merkez binaları ve Yenişehir Kampüsü ve Akdeniz'in en büyük alışveriş merkezi olan Forum AVM Mersin burada bulunmaktadır. Ayrıca sahilde Mersin Marina yer alır. 2010 yılında Toros Üniversitesi kurularak yüksek öğretime özel sektör de katılmıştır. Yenişehir nüfusu 2019 yılına göre 266.117 olup, bu nüfus, 128.403 erkek ve 137.714 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,25 erkek, %51,75 kadındır.

1993 yılında Büyükşehir olan Mersin'in merkezdeki 4 merkez ilçesinden birisidir. Kurucu Belediye Başkanlığını 1994-1999 yılları arasında görev yapan Mehmet Adnan Özçelik yürütmüştür. Daha sonra sırasıyla Zekeriya Özgür, İbrahim Genc ve Abdullah Turkoglu da belediye başkanlığı yapmıştır.

2008 yılında çıkarılan bir yasayla Mersin Merkez ilçe dörde bölünmüş ve Yenişehir civarındaki belde belediyeleri ve köylerin birleştirilmesiyle ilçe yapılmıştır. İlk kaymakamı Eyüp Sabri Kartal'dır.

Yenişehir İlçesinin tarihi Mersin ilinin tarihi ile özdeştir. Mersin ilinde kentsel yerleşim arttıkça İlçemiz de gelişme göstermiştir. Mersin sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlar. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, göçmen bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmıştır. MERSİN ismini de bu aşiretten

almaktadır. Amerikan iç savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866 da demiryolu ağına bağlanması, Mersin'in kaderini değiştirmiştir. Bu dönemde Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi haline gelmiştir. Bu gelişmede Demirtaş Mahallesiindeki Yumuktepe, Liman ve Demiryolu ağına yakınlığı nedeniyle yerleşim merkezi olmuştur. Yenişehir Belediyesi 1993 yılında kurulmuştur. İlçe, 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun 1. Maddesinin 36. fıkrası uyarınca kurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar; Mersin ili, Yenişehir ilçesine bağlı, Barbaros Mahallesi`nde, 2161. Sokak üzerinde yer almaktadırlar. Gayrimenkulün bulunduğu bölge, gelişimi devam ettirmektedir. Bölgede genel olarak konut fonksiyonlu gelişmekte olup, cadde ve bulvar üzerinde ticari amaçlı kullanım görülmektedir. Ticari olarak düşük yoğunlukta bir bölge olup, bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde esnaflar kısa uzunlukta mesafelerde bulunmaktadır. Bölgede genellikle 0-30 yaşında az katlı tek bloklu yapılardan ve çok katlı site özellikli yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazların cadde, bulvar ve geniş yollarda zemin katlarının dükkan, üst katları mesken olarak, iç kesimlerde ise tamamı konut şeklindedir. Ayrık nizam yapılaşmanın daha hakim olduğu bölgede yapılaşma %90 a yakındır. Taşınmazlara yakın sayılabilecek Özgecan Spor Tesisleri bulunmaktadır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEK EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			7,4			22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			1.392.658			1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)			188.920			189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
İhracat (FOB, Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İthalat (CIF, Milyon\$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	

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

Rapor Tarihi: 03.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.70

Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	
Kamu Maliyesi												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)												
Gelir	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328	1.407.399
Gider	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829	1.599.642
Faiz Dışı Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936	1.418.790
Denge	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500	-
Faiz Dışı Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392	-11.391
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837,7	1.859,9	1.950,1	1.949,5	2.001,4	2.043,9	2.032,3	2.095,0	2.181,2	2.268,7	2.707,8	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064,3	1.082,6	1.111,2	1.120,0	1.133,3	1.135,4	1.152,4	1.169,1	1.186,7	1.205,0	1.316,3	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773,4	777,3	838,9	829,5	868,1	908,5	879,9	925,9	994,5	1.063,8	1.391,5	
GSYH'ye Oran												
Mali Piyasalar												
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8	

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

Rapor Tarihi: 03.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.70

Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735	4.526
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)												
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	31,7	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.551.594	3.592.681	3.717.238	3.800.923	3.850.126	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695	4.171.982	4.653.029	4.899.579
Faiz Oranları (Yüzde)												
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	53.367	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
Fiyatlar ve Kurlar												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	26,16	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,39	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,37	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,92	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

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

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

Rapor Tarihi: 03.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.70

<https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

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

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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen veya sınırlayan herhangi bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

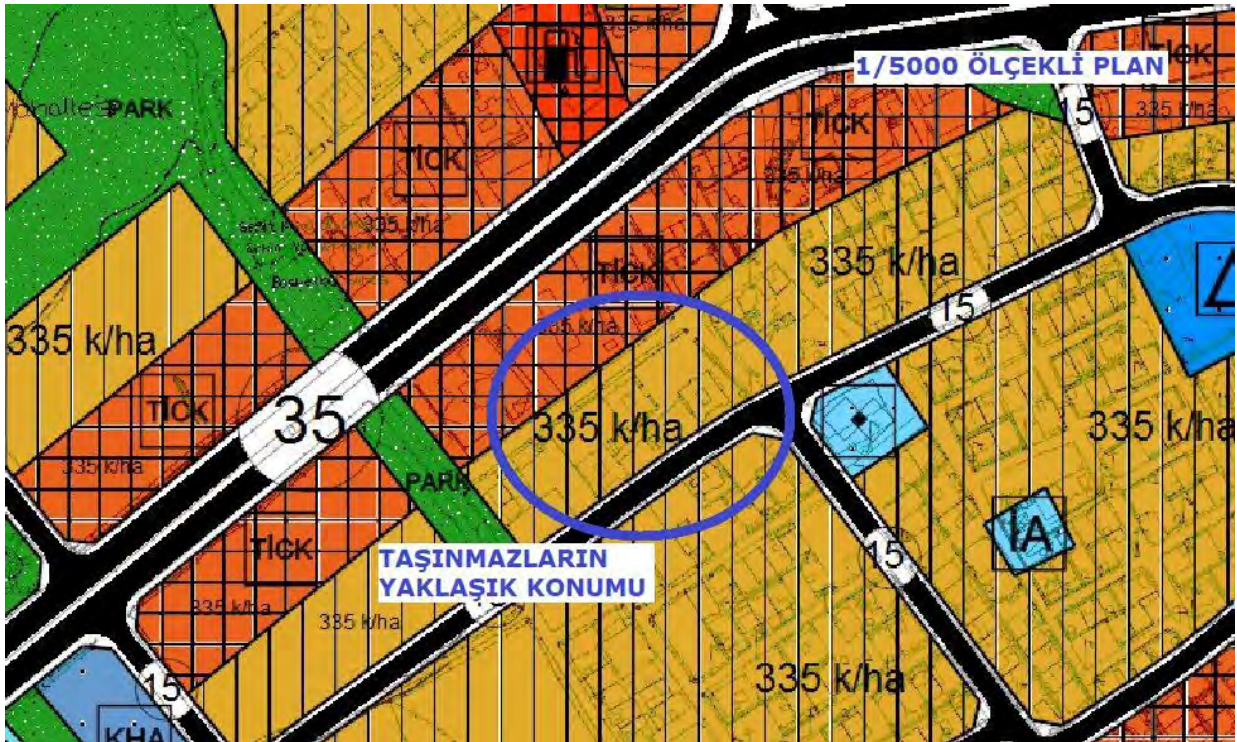
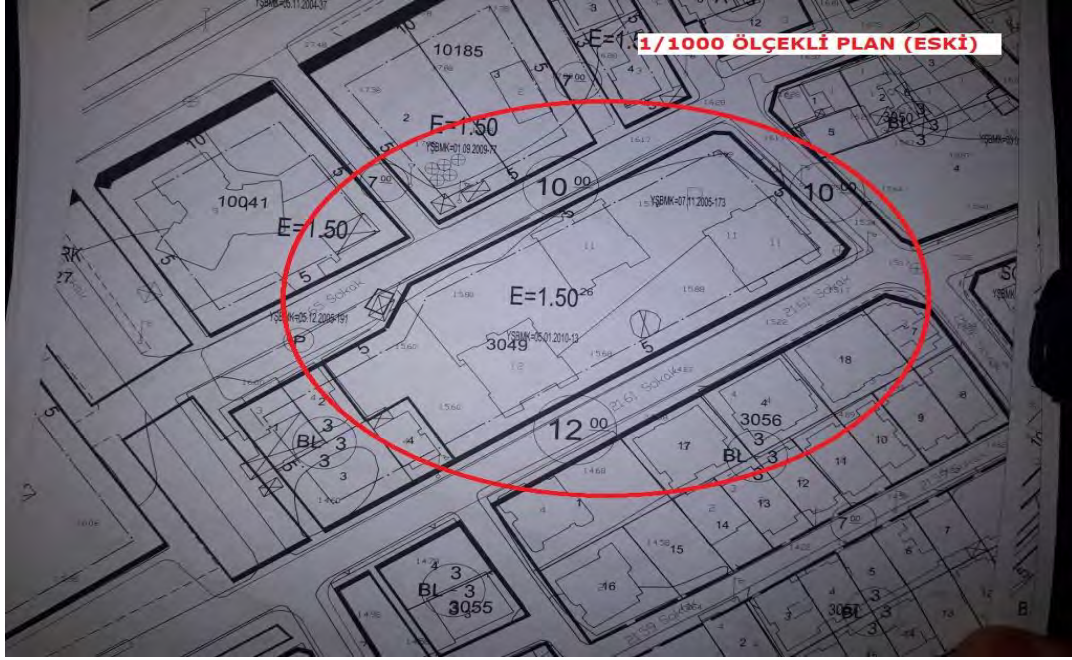
Ana taşınmaz 4329 m2 alanlı arsa üzerinde yer alan 39 kapı numaralı Alkım Sitesidir. Değerleme konusu taşınmazlar parselin güneybatı köşesindeki C Bloкта yer almaktadırlar. C Blok bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bina bodrum katta sığınak, zemin katta 3 dükkan, 1-11.normal katların her bir katında 2 şer adet daire olmak üzere toplam 25 bağımsız bölümlüdür. Bina girişi zemin katta kuzeydoğu cephededir. Yapı ~27 yaşında olup, betonarme tarzda inşa edilmiştir. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları karo mermer kaplamadır. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama, bina giriş kapısı ise demir doğramadır. Binanın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı olup, bina içerisinde 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Ayrıca siteye ait açık otopark alanları mevcuttur.

Değerleme konusu 23 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında ve bina girişine göre sol ön cephededir. Taşınmaz projesine göre 45 m2 kullanım alanlıdır. Taşınmazın incelemeleri dışarıdan yapıldığından değerlendirilmede projesindeki konum ve kullanım alanı dikkate alınmakla birlikte iç mekan özelliklerinin bölge koşullarını sağladığı varsayılmıştır.

Değerleme konusu 24 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında ve bina girişine göre sol arka cephededir. Taşınmaz projesine göre 56 m2 kullanım alanlıdır. Taşınmazın incelemeleri dışarıdan yapıldığından değerlendirilmede projesindeki konum ve kullanım alanı dikkate alınmakla birlikte iç mekan özelliklerinin bölge koşullarını sağladığı varsayılmıştır.

İMAR DURUMU: Yenişehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli 21.06.1986 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı kapsamında konut alanında kalmaktadır. Plan yapılaşma şartları; Ayrıık nizam, KAKS:1,50, TAKS:0,30, Hmax: Serbest şeklindedir. Ancak bölgede 14.12.2018 tarihinde yeni 1/5000 ölçekli planlar onaylanmış olup, yeni 1/1000 ölçekli plan çalışmaları devam ettiğinden mevcut durumda bölgede yapılaşmaya izin verilmediği

ve bu durumun ruhsatlı-iskanlı yapılar üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmadığı ilgili memur tarafından belirtilmiştir. Yeni 1/5000 ölçekli planda parsel 335 k/ha yoğunlukta konut alanında kalmaktadır.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsat-İskan: Yenişehir Belediyesi İmar arşivinde ana taşınmaza ait 30.12.1994 tarih, 1/138 no.lu tüm bloklar için temin edilmiş yeni yapı ruhsatı, 19.12.1995 tarih, 1/175 no.lu her bloğa 4 kat ilavesi için temin edilmiş kat ilavesi ruhsatı ve 13.07.1998 tarih, 2/10 no.lu B Blok bodrum kat iptal edilmesi ve C Blok bodrum kat büyütülmesi ile ilgili Tadilat ruhsatları incelenmiştir. Ayrıca Yenişehir Belediyesi İskan biriminde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazlardan 23 no.lu b.b. için temin edilmiş 29.04.2014 tarih, 8/7 no.lu, 24 no.lu b.b. için temin edilmiş 29.04.2014 tarih, 8/8 no.lu kısmi yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

Mimari Proje: Web Tapu Sisteminde ve Yenişehir Belediyesi İmar Arşivinde ana taşınmaza ait üzerinde kat ilavesi belirtmesi de bulunan 30.12.1994 tarih, 1/138 no.lu ruhsata istinaden temin edilmiş mimari proje incelenmiştir. Projeye göre ana taşınmaz parsel üzerinde yer alan 3 bloktan oluşan sitedir. Değerleme konusu taşınmazlar parselin güneybatı köşesindeki C Blokta yer almaktadırlar. C Blok bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bina bodrum katta sığınak, zemin katta 3 dükkan, 1-11.normal katların her bir katında 2 şer adet daire olmak üzere toplam 25 bağımsız bölümlüdür. Bina girişi zemin katta kuzeydoğu cephededir. Değerleme konusu 23 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında ve bina girişine göre sol ön cephededir. Taşınmaz projesine göre 45 m2 kullanım alanıdır. 24 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında ve bina girişine göre sol arka cephededir. Taşınmaz projesine göre 56 m2 kullanım alanıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilmelidir.
- 2-)Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

1-) Bu raporu veya kopyasını elde 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 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

- İskanlı olmaları
- Merkeze yakın konumda olmaları
- Ulaşımın kolay ve rahat olması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Ticari hareketliliğin düşük olduğu sokak üzerinde yer almaları.
- Site içi dükkan olmaları.
- Taşınmazların iç mahallerinde inceleme yapılmamış olması.

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: Yakın konumda benzer ticari hareketliliğe sahip sokak üzerinde yer alan site içindeki 5 yaşında binanın zemin katında yer alan 45 m2 dükkân için pazarlıklı olarak 250.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmaz yapı yaşı olarak daha avantajlıdır. Piramit Emlak: 0552 854 56 56.

Emsal 2: Yakın konumda benzer ticari hareketliliğe sahip sokak üzerinde yer alan site içindeki 25 yaşında binanın zemin katında yer alan 50 m2 dükkân için pazarlıklı olarak 235.000 TL talep edilmektedir. Global Gayrimenkul: 0535 561 25 69

Emsal 3: Yakın konumda benzer yapı yaşında binanın bodrum katında yer alan sokak hareketliliği olarak daha iyi ancak yarı kot altında bodrum katta yer alması sebebi ile şerefiyesi daha düşük 170 m2 beyan edilen maksimum 120 m2 olabileceği tahmin edilen mevcutta atölye olarak kullanılan dükkân için pazarlıklı olarak 420.000 TL talep edilmektedir. Kardeşler Emlak: 0536 386 70 88

Emsal 4: Yakın konumda sahile daha yakın olması sebebi ile konum şerefiyesi biraz daha iyi benzer yapı yaşında binanın zemin katında yer alan 40 m2 dükkân için pazarlıklı olarak 235.000 TL talep edilmektedir. AG Gayrimenkul: 0533 147 90 96

Emsal 5: Bölgede aktif olarak çalışan ve sadece ticari gayrimenkul işlemleri ile ilgilenen emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sokak üzerinde ticari hareketliliğin çok düşük seviyede olması sebebi ile taşınmazların 4.000 TL/m2 civarlarında satış görebileceği kiralık bedellerinin ise 750 TL/ay- 1.000 TL/ay aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır. Tığada Gayrimenkul / Fatih Bey: 0538 509 16 67

Buna ilişkin oluşturulan emsal tablosu aşağıdaki gibidir;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (İŞYERİ)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	250.000	235.000	420.000	235.000	3.900
Alanı (m2)	1,00	45	50	120	40	1
m2 Birim Değeri		5.556	4.700	3.500	5.875	3.900
Satışa Arz Tarihi	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (İşyeri m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Orta İyi	Orta İyi	Orta Kötü	Orta İyi	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	10%	-10%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Orta İyi	Benzer	Orta Kötü	Orta İyi	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		-10%	0%	10%	-10%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Toplam Düzeltme		-30%	-20%	10%	-30%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	3.902	3.889	3.760	3.850	4.113	3.900

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.
- 4-) m² birim değeri 3.900.TL/m² olarak takdir edilmiştir.

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.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Dış Tesis Değeri + Özel Donatı Değeri + Arsa değeri – Yıpranma Değeri +Müteşebbis Kar/Zararı 'dır.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

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

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

Değerleme uzmanı gayrimenkulün gelecek belirli dönem için tüm gelir gider kalemlerini bir projeksiyon halinde inceleyerek yıllık net gelir anuitelerini ve dönemin sonunda gayrimenkulün değerinin 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

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

- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmazların değerlendirilmesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

5-1 Farklı Değerleme Metodlarının 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 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.

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlendirilmesi 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
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
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 inşaat ve satış için zaman faktörü tahminlemede 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

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

Konu taşınmazların tapu kayıtları, belediye işlem dosyası ve fiili durumu incelenmiş olup satış kabiliyetlerini olumsuz etkileyecek veya GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edebilecek herhangi bir olumsuz etkene rastlanılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazlar satılabilir niteliktedir.

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 03.02.2022 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. Taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin ise

23 no.lu bağımsız bölüm için 175.000 TL,

24 no.lu bağımsız bölüm için ise 220.000 TL olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir. Detayı aşağıdaki gibidir;

Bağımsız Bölüm No	Alanı	m2 Birim Değeri	Toplam		KDV Dâhil Toplam Değeri
			Yuvarlatılmış Değeri	KDV Tutarı	
23	45	3.900	175.000	31.500	206.500
24	56	3.900	220.000	39.600	259.600
		Toplam	395.000	71.100	466.100

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 395.000 TL (ÜçyüzDoksanBeşBinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 71.100 TL (YetmişBirBinyüzTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 466.100 TL (DörtYüzAltmışAltıBinyüzTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.5991 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
Gökhan Çebi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400132



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



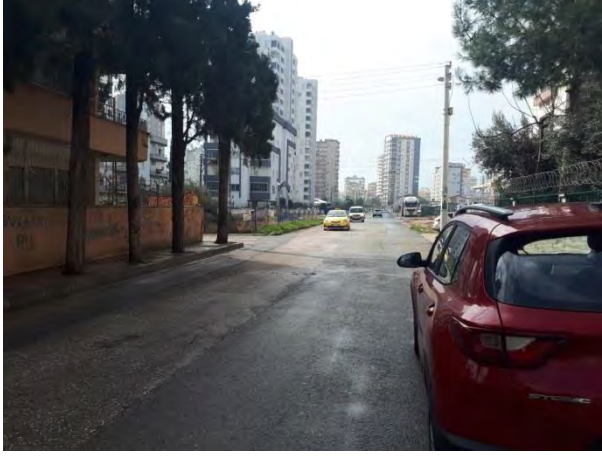
Şirket Kaşe ve İmza



EKLER

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





YAPI RUHSATI

Ruhsat veren kurum: **YALOVA İLİ İZMİR İLÇESİ** 2. Ruhsat tarihi: **15.07.1992** 3. Ruhsat numarası: **12-341/1992**

Ruhsatın veriliş maksadı: **Yapı** 5. Mahallesi: **Yapı** 6. Pafta no: **12-341/1992** 7. Adı: **Yapı** 8. Parsel no: **12-341/1992**

İmar durumu tarihi: **15.07.1992** 10. İmar durumu numarası: **15.07.1992** 11. İmar türü: **Yapı**

3. Tapu tescil belgesi veren kurum: **Yapı** 14. Tapu tescil belgesi tarihi: **15.07.1992**

YAPI SAHİBİNİN **YAPI MÜTEAHHİDİNİN**

6. Adı, Soyadı, Ünvanı: **ALİFA MÜHÜR** 20. Adı, Soyadı, Ünvanı: **Yapı Müteahhidinin Adı** 21. Kurum adının adresi: **Yapı Müteahhidinin Adres**

7. Bağlı olduğu vergi dairesi: **Yapı** 18. Vergi dairesi sicil numarası: **Yapı** 22. Bağlı olduğu vergi dairesi: **Yapı** 23. Vergi dairesi sicil numarası: **Yapı**

19. Adresi: **Yapı** 24. Adresi: **Yapı**

25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: **Yapı** 26. Ünite sayısı: **Yapı** 27. Yüz ölçümü: **Yapı** 28. Yüz ölçümünde kat sayısı: **Yapı** 29. Yüz ölçümünde kat sayısı: **Yapı** 30. Toplam kat sayısı: **Yapı** 31. Yapının yüksekliği: **Yapı** 32. 1m2sinin maliyeti: **Yapı** 33. Yapının türü: **Yapı** 34. Yapının grubu: **Yapı**

35. İnşaatın toplam maliyeti (Arsa hariç): **Yapı** 36. Ait olduğu yıl: **Yapı** 37. Yapının arsa değeri: **Yapı** 38. Toplam maliyet (Arsa dahil): **Yapı**

39. İskeletin cinsi: **Yapı** 40. İskeletin dolgu maddesi: **Yapı** 41. Yığma yapının cinsi: **Yapı**

RUHSAT EKİ PROJELER **FENNİ MES'ULUN (T.U.S)**

42. Mimari proje: **Yapı** 49. Adı Soyadı: **Yapı**

43. Statik proje: **Yapı** 50. Adresi: **Yapı**

44. Tesisat projeleri: **Yapı** 51. Taahhüdü: **Yapı** 54. İmzası: **Yapı**

45. Dolgu toplamı: **Yapı** 46. Kazı toplamı: **Yapı** 47. Harice çıkacak kazı toplamı: **Yapı** 52. Kurum sicil no: **Yapı**

48. Harice çıkacak kazı toplamının doküleneceği yer: **Yapı** 53. Adis sicil no: **Yapı**

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti: **Yapı** 56. Makbuz tarihi: **Yapı** 57. Makbuz no: **Yapı** 58. Tutarı (TL): **Yapı** 59. Açıklama: **Yapı** 60. Otopark harcı: **Yapı**

Yol-Kanal harcı: **Yapı** Bina İnşaat harcı: **Yapı** Ceza: **Yapı** Toplam: **Yapı**

3194 sayılı İmar Kanununun 21,22,23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.

61. Düzenleyen Adı Soyadı-Ünvanı, İmzası: **Yapı** 62. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: **Yapı** 63. Onaylayanın Adı Soyadı-Ünvanı, İmzası: **Yapı**

1. Tapu Sicil Harcı 2. Binyüzölçüm Harcı 3. Mülkiyet Devri Harcı 4. Ücretli Harcı 5. Çerçeve Harcı

Aslına aldım. Sed. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63.

C-BLOK YENİŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

FENNİ MESUL
Soyadı: Mustafa Hamzaçebi
Adı Soyadı: Blife. Buzkurt
Adres: Şişli Cad. Gökçay ABL 118
Adres: Fethiye Cad. Bulvar. İshani.
LONA NO ODA SİCİL NO BL SİCİL NO
502/63 7951 2141 MERSİN

MÜHÜR TİC. NO VERGİ NO TİC. ODA NO BL. SİC. NO.
S. S. Akın Karut Yapı Koop. ADRESİ

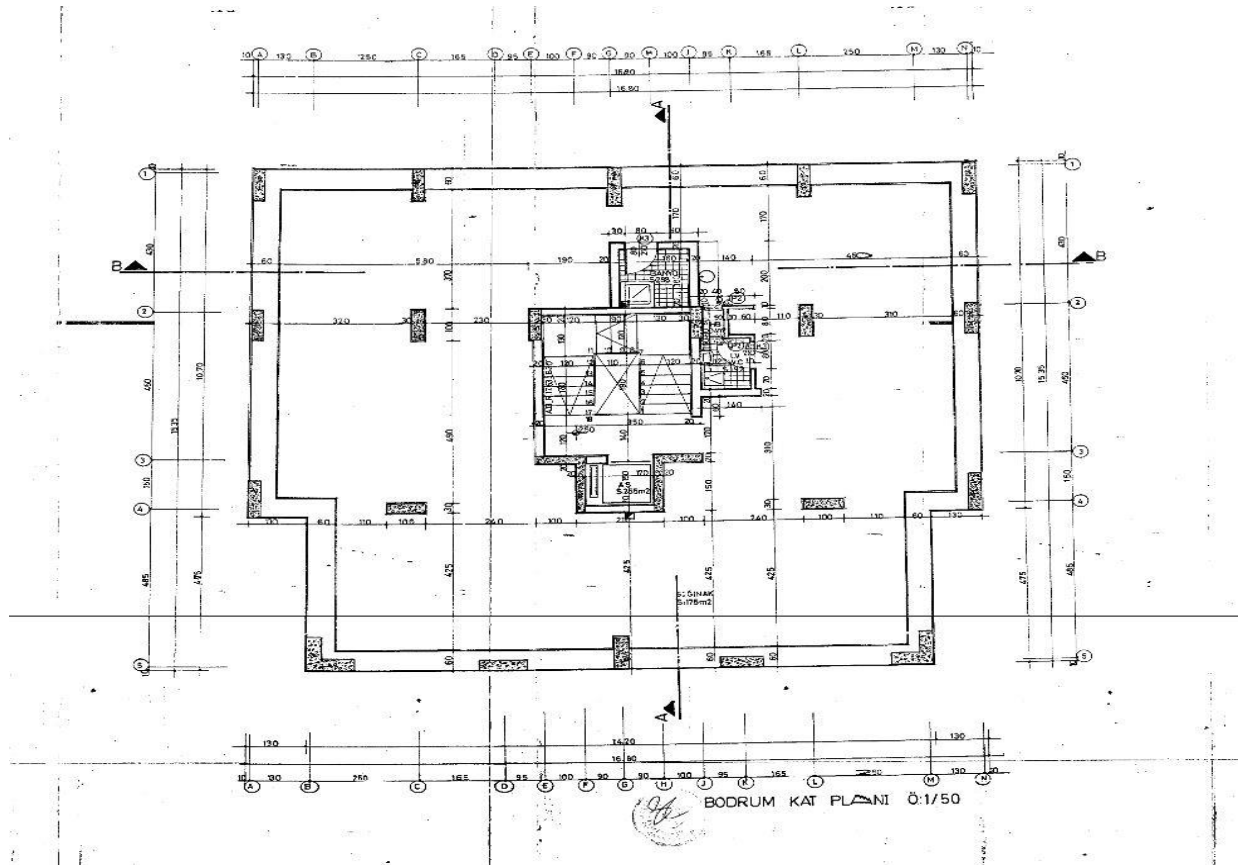
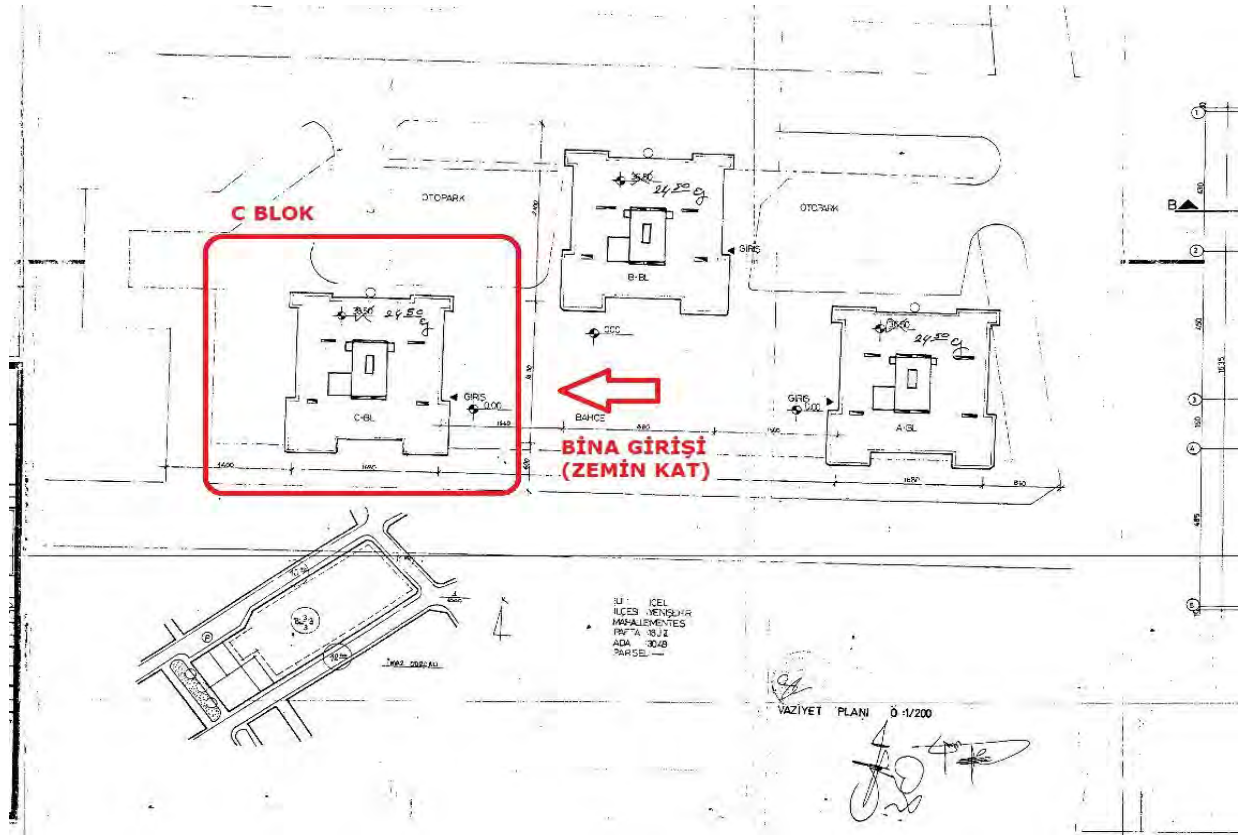
RUHSAT TARİHİ: 30.12.1994
RUHSAT NO: 100/1994
7466342
Mahalle: MENTEP
Ada: 3049
Parsel: 26
Risk No: C
Tarih: 26/11/2001
Yevmiye: 7618
70/12,96
1/118
100/94
coğal
ndan
il edil
Beldi

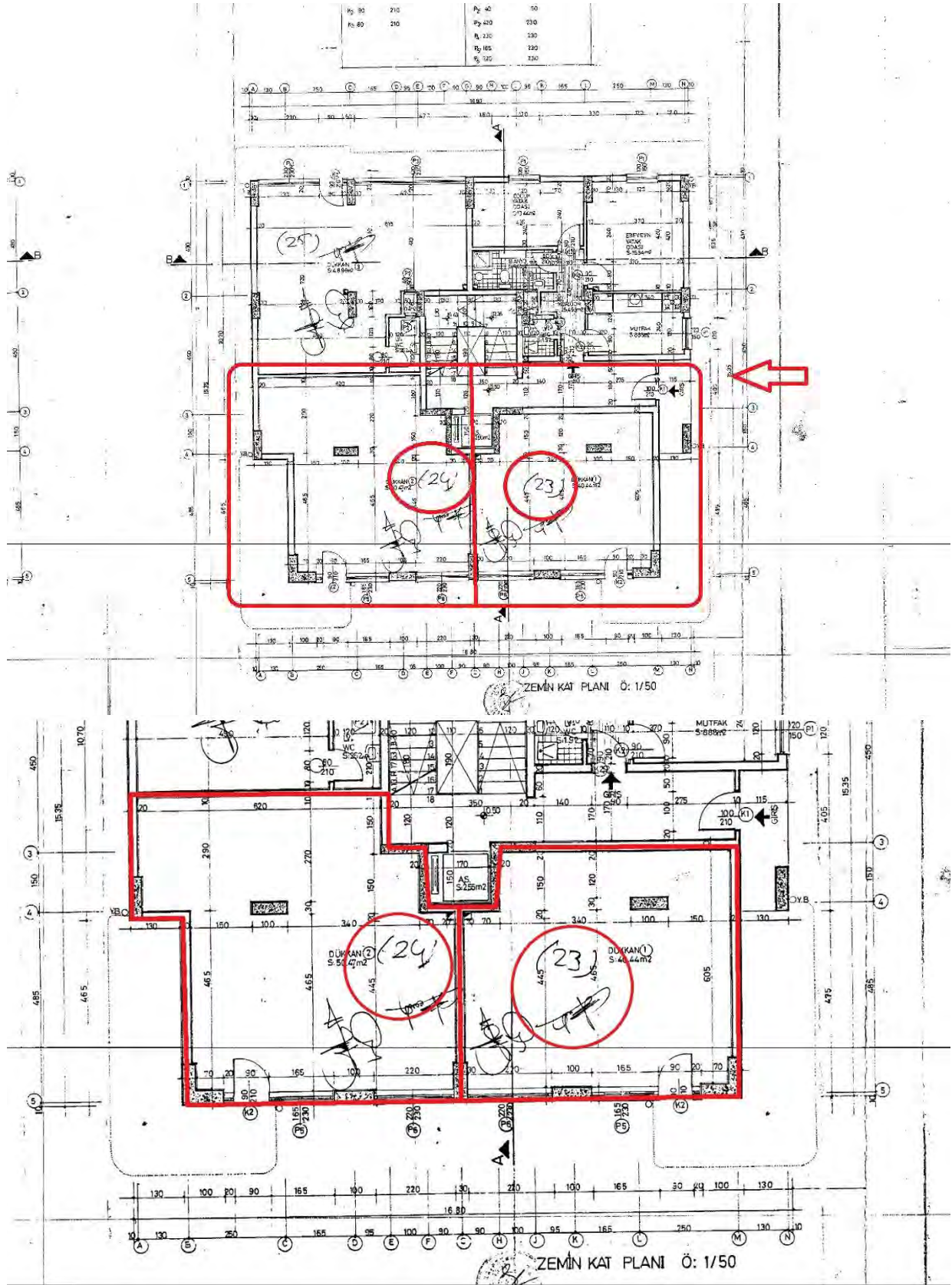
SİCİL NO	UNVANI	ADRESİ	Buğün bulunduğu kat ve vergi dairesi ve ada ve hesap sicil no	Kayıtlı bulur ve ada ve hesap sicil no
7951	Mimar	Şişli Cad. Gökçay ABL 118 Mersin	13049 Vd. K.A. 26446	7951
18293	İnş. Mch	Bahri Ok İshani 1/2 Mersin	13049 Vd. K.A. 26446	18293
25479	Mak. Mch	Bahri Ok İshani. 3/30 Mersin		25479
11281	İnk. Mch			11281

ŞEHİR: MENTEP
TAPU KAYDI: Pafte Ada Parsel
18.J.II 3049 26
İMAR PAFTASI: 18.J.II
TASTİK TARİHİ: 15.9.986

İmar Türü: B.A.K. Toprak: İskelet Kat Adedi: 27.50
Vükketlik: 27.50
Kullanım şekli: Karut + 74yeri
İnşaat alanı: 6000m2

İmar işleri müdürlüğünce tasdikli bu projenin uygulanmasından Belediye'ye karşı fenni mesuliyetini 3194 sayılı imar kanununun 26.mad. göre yerine ederim.
FENNİ MESUL
MUSTAFA HAMZAÇEBİ
MERSİN İTİFA İNŞAAT
MERSİN ŞİŞLİ CAD. GÖKÇAY ABL 118
MERSİN
30-12-1994
RUHSAT ŞUBE SEFİ
MERSİN İTİFA İNŞAAT





NUFUS VE
MERSİN / YENİŞEHİR / BARBAROS MAHALLESİ / 2126 (Sokak) / 39CA - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
478437726	3049	26	18.J.II	33150	Bağımsız Ana Giriş	ALKİM SİTESİ	-	39CA	1150992731	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1150992731

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:37

**Kayıd Oluşturan: DENİZ ARSLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184222043184	2022000433522578	4318

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	3049/26
Taşınmaz Kimlik No:	7482055	AT Yüzölçüm(m2):	4329.00
İl/ilçe:	MERSİN/YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenişehir(MERSİN)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MENTEŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//23
Cilt/Sayfa No:	28/2760	Arsa Pay/Payda:	2/414
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 ADET 13 KATLI 1 ADET 12 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014 08:21 - 10649	-

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014 08:21 - 10649	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
377073167	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-03-2017 8161	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ocJvgZU3bLmp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:37

**Kayıd Oluşturan: DENİZ ARSLAN**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184222043184	2022000433522578	4318

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	3049/26
Taşınmaz Kimlik No:	7482056	AT Yüzölçümü(m2):	4329.00
İl/İlçe:	MERSİN/YENİŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Yenişehir(MERSİN)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MENTEŞ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/ZEMİN//24
Cilt/Sayfa No:	28/2761	Arsa Pay/Payda:	2/414
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 ADET 13 KATLI 1 ADET 12 KATLI BETONARME BINA VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014 08:21 - 10649	-

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014 08:21 - 10649	-
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
377074401	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 29-03-2017 8163	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) svf1491W7XR kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Gökhan ÇEBİ

Cep Tel: 0 532 424 90 39 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 35741192462



Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eğitim

Trabzon Araklı Lisesi 1989-1992

Trakya Üniversitesi Mühendislik Fakültesi
İnşaat Mühendisliği Bölümü 1993-1997

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Şirket Ortağı Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Vakıflar Bankası T.A.O. Vakıf Gayrimenkul Eks.ve Değ. A.Ş. İstanbul Bölge Temsilciliği	Değerleme Uzmanı	1997-2005
İstanbul Anadolu Yakası Tuzla Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi İnşaatı Projesi	İnşaat Mühendisi	1996-1996 (2 Ay)

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi (SPK Lisans No:400132)

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 30.10.1976
Doğum Yeri : Trabzon
Ehliyet : B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- İnşaat Mühendisleri Odası
- TDUB(Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003 No : 400132

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Gökhan ÇEBİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ:2001



Müsiüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019 Belge No: 2019-01.2477

Sayın Gökhan ÇEBİ
(T.C. Kimlik No: 35741192462 - Lisans No: 400132)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

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

Rapor Tarihi: 03.02.2022
Rapor No: Öİ-2022.70

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)





EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DEĞERLEME RAPORU

Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme
Mahallesi, 10450 Ada, 4 Parselde 3.Kat
14 B.B. ile 7.Kat 34 B.B. Numaralı
Meskenlerin Değer Tespiti

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	EUROPEN ENDÜSTRİ İNşAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM şİRKETİ
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022
Değerleme Konusu Gayrimenkul	Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 10450 Ada 4 Parselde yer alan 3.Kat 14 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken ile 7.Kat 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenin Değer Tespiti
Gayrimenkulün Adresi	Adana İli, Seyhan İlçesi, Pınar Mahallesi, 74085 Sokak No 3: Kat: 3-7 D: 14 ve 34 Seyhan/ADANA
Değerleme Tarihi	01.02.2022
Rapor Tarihi Ve Numarası	02.02.2022 – Öİ.2022.071
İmar Durumu	Seyhan Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	9.951 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	23.882 m2 alanlı kapalı alan bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Tolgahan FİLHAK (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
 - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü 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 gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
 - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
 - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
 - Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
 - Bu Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ.....	7
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	7
1-2 Rapor Türü	7
1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı.....	7
1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	7
1-5 Dayanak Sözleşmesi	8
1-6 İşin Kapsamı	8
BÖLÜM 2 ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi.....	8
2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları	9
BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	10
3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı	10
3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,.....	11
3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dokümanlar.....	12
3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler	12
3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar	12
3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ılar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler.....	13
3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	13
3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip Etmediği.....	13
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)	14
3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri	17
4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	22
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	22
4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler	23
4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri.....	23
4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler	24
4-7-1 Olumlu Faktörler	24
4-7-2 Olumsuz Faktörler.....	24
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	24
4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması.....	25
4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:.....	27
4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:	29
4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	30
4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	30
4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	31
4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	31
4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması.....	31
5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri	33
BÖLÜM 6- SONUÇ	34
6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
6-2 Nihai Değer Takdiri	34
6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı.....	35
EKLER	36

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 02.02.2022 tarihinde Öİ.2022.071 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Tolgahan FİLHAK SPK Lisans No: 409892) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203 tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 02.02.2022 olup, değer geçerli olduğu tarih 04.02.2022’dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES’in 1 nolu standardında tanımlanan “ Pazar değeri ” dir. “UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standardında 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 istekli,
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.

Çalışma 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 02.02.2022’dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ile Şirketimiz arasında imzalanan 27.01.2022 tarihli sözleşmedir.

1-6 İşin Kapsamı

Değerleme çalışması, Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 10450 Ada, 4 Parselde konumlu, "Arsa" vasıflı binada yer alan 3.Kat 14 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken ile 7.Kat 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenin Cari Pazar Değerinin tespitini kapsamaktadır.

BÖLÜM 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 Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur. Şirketimiz, 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 belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve bağımsız değerlendirme uzmanları ile hizmet vermektedir.

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. 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. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Tapu kaydında Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 10450 Ada, 4 Parselde konumlu, 3. Kat 14 Bağımsız Bölüm ile 7. Kat 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenlerin ‘Cari Pazar Değerinin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılmış olup müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Rapor konusu taşınmazlar, Pınar Mahallesi, 74085 Sokak, No:3, Kat:3-7 D:14-34 Seyhan / ADANA posta adresinde konumludur.

Değerlemeye konu taşınmazlar, Adana İli, Seyhan İlçesi, Pınar Mahallesi'nde 74085 Sokak, No:3 Kat:3-7 D:14-34 adrese kain; tapuda Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 10450 Ada 4 Parselde yer alan 3.Kat 14 Bağımsız Bölüm ile 7.Kat 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenlerdir.

Taşınmazlara ulaşım: Ali Bozdoğanolu Bulvarından Şehir Er Ayhan Güngör Caddesine dönülür, 300 m ilerlenir, 74085 Sokağa dönülür, 75 m ilerlenir konu taşınmazlar sol kol üzerinde konumludur.

Konu taşınmazların yakın çevresinde, ayrıık nizamlı çok katlı binalar ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilen bir bölgedir.

Taşınmazların yer aldığı Pınar Mahallesi özellikle son 10-15 yıl içinde inşaat ve alt yapı yatırımları ile gelişen bölge konumundadır. Bölgede daha çok nitelikli site ve konut yapılaşmaları mevcuttur. Batı kısımda kalan taşınmaz çevresi gelişmiş konumda olup yoğun trafik aksı bulunmaktadır. Bölge belediye ve alt yapı hizmetlerinden faydalanır durumdadır.

Yakın konumlu önemli röper noktaları :

Ali Bozdoğanolu Bulvarı 180 metre

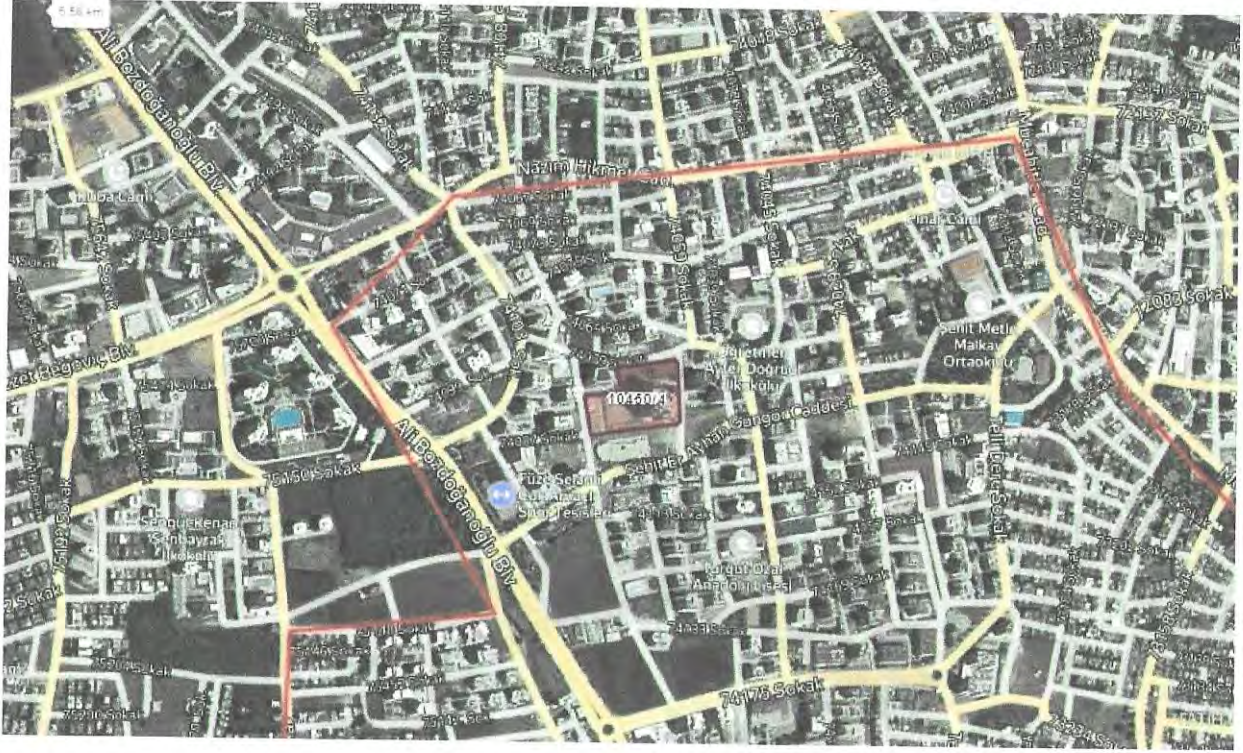
Mavi Bulvar 950 metre

Adana Çarşısı Merkezi 7 km,

Değerleme konusu 10450 ada 4 parselin CBS görüntüsü:



(Koordinatları: Enlem: 37.021343, Boylam: 35.285842)



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli	: Adana
İlçesi	: Seyhan
Mahallesi/Köyü	: Döşeme
Mevkii	:
Pafta	:
Ada	: 10450
Parsel No	: 4
Ana Taşınmaz Vasfı	: Arsa
Yüzölçümü	: 9.951,00 m ²
Cilt	: 95
Sayfa	: 9443-9443
Tarih	: 04.08.2016
Yevmiye	: 33926-33929
Hisse:	: (1/1)
Malik	: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

ANONİM ŞİRKETİ

B.BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	ARSA PAY/PAYDA	NİTELİK	CİLT/SAYFA NO
14	3.KAT	539/69657	MESKEN	95/9423
34	7.KAT	567/69657	MESKEN	95/9443

Değerleme konusu 10450 ada 4 parselde, "14 ve 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenler" vasfı ile kayıtlı taşınmazlar HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına "Satış" işleminden tescil edilmiştir.

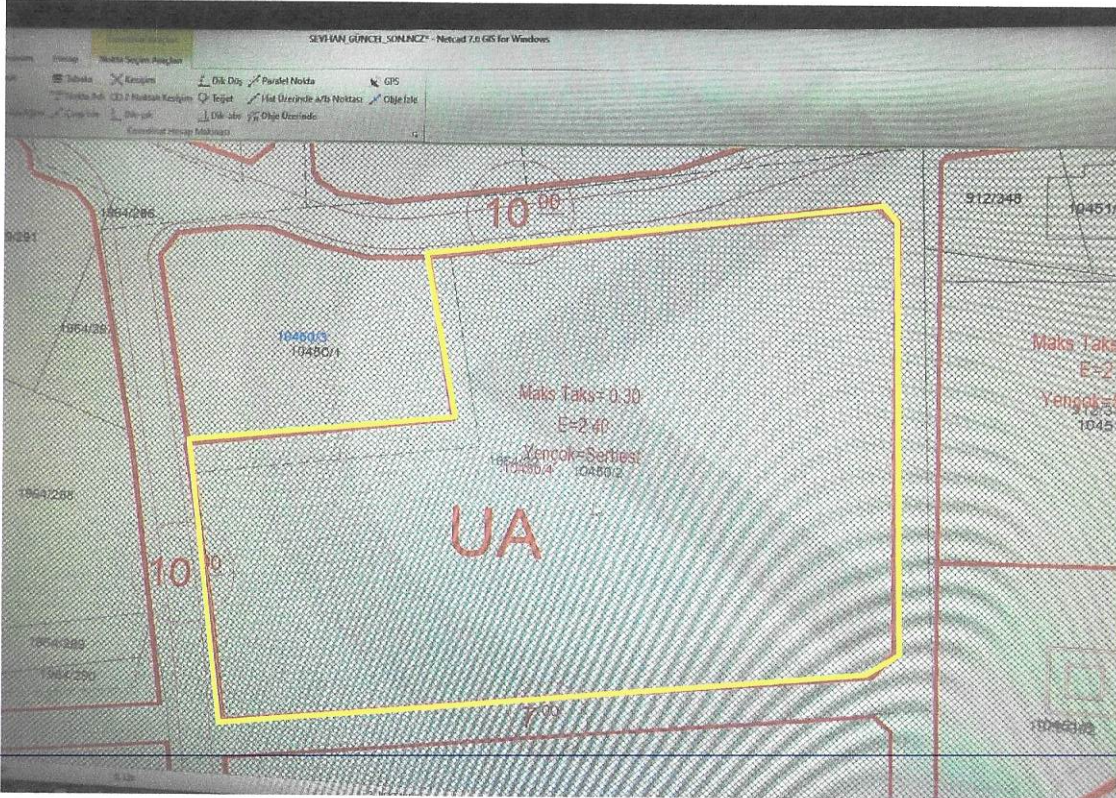
Değerleme konusu taşınmazların tapu ve takyidat bilgileri müşteri tarafından TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgesi de rapor ekinde sunulmuştur.

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

Gayrimenkulün Tapu bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekinde. Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ekinde sunulmuştur.

3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü



İmar Durumu

31.01.2022 tarihinde Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğünden imar paftasından edinilen bilgiye göre, Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre değerlendirme konusu 10450 ada 4 numaralı parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Hmaks: Serbest, E = 2,40 yoğunluklu TAKS: 0,30 yapılaşma koşullarında Konut imarlı olduğu öğrenilmiştir.

3-3.2 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespitleri Vb. Duruma Ait Açıklamalar

Seyhan Belediyesi Yapı Denetim Biriminden alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı en son %10 hakediş aldığı ancak 06.06.2013 yılında belediyenin tespitlerine göre

bina %50 inşaat seviyeli iken Yapı Denetim Sözleşmesinin feshedildiği ve inşaatı durdurma kararı alındığı öğrenilmiştir. Taşınmazların yasal ruhsat geçerlilik süresi dolmuştur ve natamamdır.

3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve has-ıllar paylaşımı sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar da enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.

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

31.01.2022 tarihinde saat 10:35 de Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı: 02/11/2011

Şerhler Bölümünde;

34 B.B:

İcrai Haciz : ANTALYA 14. İCRA DAİRESİ nin 20/12/2016 tarih 2016/13365 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 141605.66 TL bedel ile Alacaklı : KAYHAN KIŞ lehine haciz işlenmiştir.

İcrai Haciz : İSTANBUL 3. İCRA DAİRESİ nin 19/07/2018 tarih 2018/8149 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2145.67 TL bedel ile Alacaklı : SEZON BAHÇE VE TARIM MAKİNALARI lehine haciz işlenmiştir.

Taşınmazlar maliki HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ dir. (04.08.2016 tarih – 33926/33929 yevmiye ile)

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Yüreğir Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, rapor konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıl içerisinde değişiklik (el değiştirme) olmadığı tespit edilmiştir.

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

SPK'nın 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri III, No:48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin 1.fıkrasının "c" bendinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir" denilmektedir. Bu maddeden hareketle de 14 Bağımsız Bölüm Numaralı gayrimenkul üzerinde ipotek ve şerh bulunmadığı ancak 34 Bağımsız Bölüm Numaralı gayrimenkul üzerinde 2 adet İcrai Haciz mevcut olup, GYO Portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

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)

Değerleme konusu taşınmaza ait 20.04.2011 tarih, 4/13 sayılı yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Belge olarak tarafımıza gösterilmemiştir. Bunun dışında herhangi bir ruhsat kaydı bulunmamaktadır.

Ana gayrimenkul 9.951,00 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde, ayrıık nizamli, betonarme karkas yapı tarzında, inşa edilmiş 1 adet bina bulunmaktadır. Ana taşınmaz Seyhan Tapu ve Müdürlüğü'nde incelenen 14.04.2011 tarihli onaylı mimari projeye göre;2 bodrum, zemin, 25 normal kat şeklinde planlanmıştır. 2. bodrum katta; otopark, 1. Bodrum katta; otopark, kazan dairesi, sığınak, zemin katta; 1 adet iş yeri, kapıcı dairesi, yönetim odası, elektrik odası ve apt. girişi,1.normal katta 5 adet mesken, 2. Normal katta 6 adet mesken, 3. Normal katta 4 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 4. Normal katta 6 adet mesken, 5. Normal katta 4 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 6. Normal katta 8 adet mesken, 7. Normal katta 2 adet mesken ve 6 adet mesken eki, 8. Normal katta 5 adet mesken, 9. Normal katta 3 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 10. Normal katta 6 adet mesken, 11. normal katta 2 adet mesken ve 4 adet mesken eki, 12. Normal katta 4 adet mesken, 13. Normal katta 2 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 14. Normal katta 4 adet mesken, 15. Normal katta 2 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 16. Normal katta 4 adet mesken, 17. Normal katta 2 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 18. Normal katta 4 adet mesken, 19. Normal katta 2 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 20. Normal katta 4 adet mesken, 21. Normal katta 4 adet mesken eki, 22. Normal katta 3 adet mesken, 23. Normal katta 1 adet mesken ve 2 adet mesken eki, 24 normal katta 2 adet mesken ve 25. Normal katta 2 adet mesken eki olmak üzere toplam 86 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi projesinde zemin kat güney cepheden sağlanmaktadır. Binanın dış cephesinin bir kısmı cam kaplama olup bir kısmı sıvasızdır. Binanın dış kapısı bulunmamaktadır. Binada 2 adet asansör projelendirilmiştir. Projesinde açık ve kapalı otopark alanı, yüzme havuzu ve sosyal donatı alanları bulunmakta ancak inşai faaliyetlerin yürütülmediği belirlenmiştir.

Değerleme konu 14 bağımsız bölüm numaralı mesken güney cepheden sağlanan bina girişine göre sağ cephede konumludur. Taşınmaz projesinde göre salon, yaşam odası, 2 adet yatak odası, salon, mutfak+kiler, antre, hol, banyo, duş, wc, çamaşır odası ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 197 m2 kullanım alanıdır. Mahallen incelemeler dışarıdan yapılmış olup proje esas alınarak rapor tamamlanacaktır.

Değerleme konu 34 bağımsız bölüm numaralı mesken güney cepheden sağlanan bina girişine göre sol arka cephede konumludur. Taşınmaz projesinde göre salon, 3 adet yatak odası, salon, mutfak+kiler, antre, hol, banyo, duş, wc, çamaşır odası ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 204 m2 kullanım alanıdır. Mahallen incelemeler dışarıdan yapılmış olup proje esas alınarak rapor tamamlanacaktır.

Değerleme tarihinde taşınmazların içerisi görülemediği. Aynı bina dahilinde, şirketimizce farklı finans kuruluşlarına düzenlemiş olduğumuz raporlarda yapılan tespitlerde, bağımsız bölümlerin ortalama %60 seviyesinde olduğu belirlenmiştir. Bu bilgi doğrultusunda, taşınmazlara benzer porsantaj tablosu hazırlanmış ve tamamlanma oranları %60 üzerinden değerlendirilmiştir.

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

Gayrimenkullerin 20.04.2011 tarih ve 4/13 sayılı ruhsat tarihine istinaden yenileme ruhsatı almamış ve ruhsat süresi bitmiştir. Bina uzun süredir inşaat halinde olup, dışarıdan yapılan gözlemlerde herhangi

bir inşaat çalışması mevcut değildir. Bu çerçevede gayrimenkullerin GYO Portföyüne alınması risk teşkil etmektedir.

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

Değerleme konusu taşınmazlara ait;

* 20.04.2011 tarih ve 4/13 sayılı yapı ruhsatı mevcut olup ruhsat süresi dolmuştur.

* Seyhan Belediyesi Yapı Denetim Bölümünden alınan bilgilere göre binanın %10 Hakediş seviyesinde olduğu ve 06.06.2013 tarihinde Fesih Kararı olduğu belirtilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana Türkiye' nin güneyinde Doğu Akdeniz Bölgesinde yer almaktadır. 14.000 Km2 toprakları Akdeniz kıyılarından kuzeye doğru, Torosların güney yamaçlarına kadar uzanır. Doğusunda Osmaniye, Gaziantep ve Kahraman Maraş, kuzeyinde Kayseri, kuzeybatısında Niğde, batısında İçel ve güney doğusunda Hatay ile komşudur.

2.220.125 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin altıncı büyük ili olan Adana kenti Çukurova bölgesinin hem ekonomik, hem de kentsel merkezi konumundadır. Akdeniz ikliminin hakim olduğu bölgede kışlar ılık ve yağışlı, yazlar sıcak ve kuraktır. Yörede, Akdeniz iklimine has bitki örtüsü çoğunluğu oluşturur.

Anadolu yarımadasının en verimli topraklarından olan Çukurova toprakları üzerinde yer alan Adana'da tarımsal üretim ekonominin lokomotifidir. Türkiye'nin tarımsal üretiminin %7.8'i bu bölgeden karşılanır. Ekilebilir arazilerin alanı 1.725.000 hektarı bulmaktadır. Bu arazilerde yetişen belli başlı ürünler başta buğday olmak üzere, pamuk, soya, mısır, arpa ve turunçgillerdir.

Eski çağlardan beri askeri ve ticari yollar üstünde yer alan Adana, tarihin her döneminde çeşitli devreler için çekici bir yer olmuştur. Yapılan arkeolojik kazılarda kentin tarihinin M.Ö. 3000 yılına kadar uzandığı saptanmıştır. Bölge'de en az on değişik medeniyet ve yine en az 18 devlet, beylik, krallık gibi çeşitli siyasi kuruluşların hüküm sürdüğü belgelenmiştir. Luvi, Arzava, Hitit, Asur, Kilikya Krallıkları, Roma ve Bizans imparatorluğu, Selçuklu, Ramazanoğulları ve Osmanlı devleti bunların başlıcalarıdır.

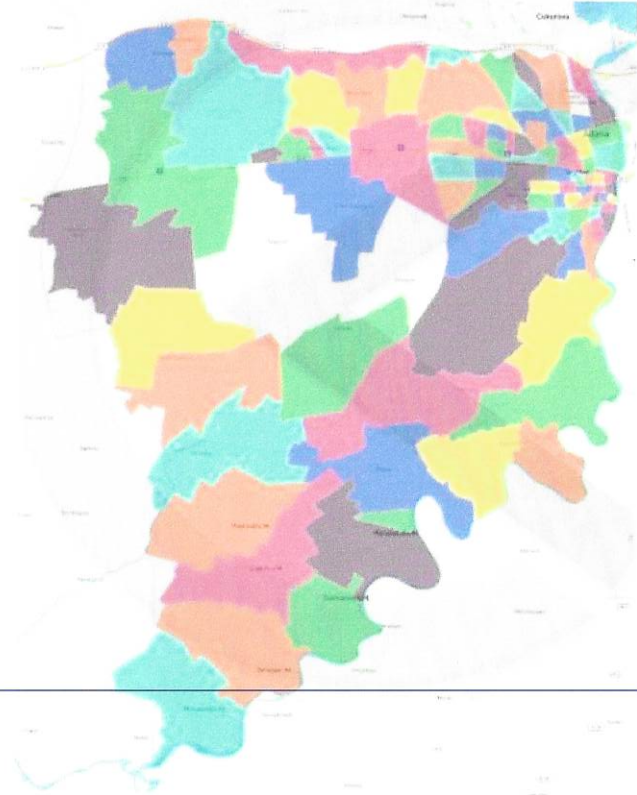
19. Yüzyılın ikinci yarısından sonra Çukurova'da İngilizlerin girişi ile pamuk üretimi hızla gelişmeye başlamıştır. Daha sonra Fransız ve Alman firmalarının da bölgeye ilgi göstermesiyle tarım makineleşmiş, çırçır fabrikalarının kurulmasıyla sanayileşme yönünde adımlar atılmıştır. 1950'lere kadar ilin ekonomik yapısına egemen olan pamuk ve buğday üretimi ile pazarlaması, bu tarihten başlayarak yeni pamuk türlerinin ekilmesi, makineleşme, sulama ve gübreleme yoluyla üretimin artmasına ve kentin Türkiye'nin ilk sanayileşen bölgelerinden biri olmasını sağlamıştır.

1970'li yılların ortalarına kadar devam eden bu süreçte Adana; Tekstil, Gıda gibi tarıma dayalı sanayi kollarında Marmara bölgesinden sonraki, en sanayileşmiş bölge konumuna gelmiştir. 1980'lerde pamuk üretiminin ilin ekonomisindeki belirleyici rolünü kaybetmeye başlamasıyla tarımda çeşitlendirme sürecine girilmiş, turunçgiller üretimi ve seracılık giderek önem kazanmaya başlamıştır.

Günümüzde 750 milyon doları aşan ihracatıyla Adana, ekonomi, sanayi ve bankacılık alanlarında Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden birisidir. Çukurova Üniversitesi, modern hastaneleri ve karayolları, otelleri, havaalanı ile birlikte sinema ve tiyatrolarıyla da kültürel açıdan da zengin bir merkezdir.

11.000.000 m2'lik arazisiyle Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgesi olma özelliğini elinde bulunduran Organize Sanayi Bölgesine sahip olan Adana, Yumurtalık serbest bölgesinin de hizmete girmesiyle birlikte, Gap bölgesinden elde edilecek ürünlerin işlenmesi ve ulaşımında önemli bir role sahip olacaktır. Bu açıdan yabancı yatırımcılarında bölgeye olan ilgisi her geçen gün artmaktadır. Nüfusu ve sanayileşmesi hızla artan Adana'nın, DIE'nin ikinci büyük metropolü olması beklenmektedir. Seyhan İlçesi, tamamıyla Adana şehir merkezi içerisinde kabul edilmektedir ve tüm ilçeye bir alt tabaka belediye olan Seyhan Belediyesi hizmet vermektedir. Seyhan, Adana ilinin sakinlerinin % 35'ine ve Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir.

Seyhan İlçesi;



Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihi Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazaoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır.

Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe ismini doğu yakasını oluşturan nehirden almaktadır.

4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri

Ülke düzeyinde temel ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Reel Kesim												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			7,4			22,0			7,4			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			1.392.658			1.586.469			1.915.467			
GSYH (Milyon \$)			188.920			189.215			225.497			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	40,9	24,1	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İşgücü												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH												
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
İhracat (FOB, Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İthalat (CIF, Milyon \$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	
Kamu Maliyesi												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)												
Gelir	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328	1.407.399
Gider	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829	1.599.642
Faiz Dışı Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936	1.418.790
Denge	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500	-
Faiz Dışı Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392	192.244
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837,7	1.859,9	1.950,1	1.949,5	2.001,4	2.043,9	2.032,3	2.095,0	2.181,2	2.268,7	2.707,8	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064,3	1.082,6	1.111,2	1.120,0	1.133,3	1.135,4	1.152,4	1.169,1	1.186,7	1.205,0	1.316,3	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773,4	777,3	838,9	829,5	868,1	908,5	879,9	925,9	994,5	1.063,8	1.391,5	
GSYH'ye Oran												

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Mali Piyasalar												
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735	4.526
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2	
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)												
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	31,7	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.551.594	3.592.681	3.717.238	3.800.923	3.850.126	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695	4.171.982	4.653.029	4.899.579
Faiz Oranları (Yüzde)												
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gececik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gececik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	53.367	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
Fiyatlar ve Kurlar												
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	14,97	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	26,16	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,39	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,37	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,92	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>