4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeye konu taşınmazların ruhsat süresi dolmuş ve Yapı Denetim Faaliyeti devam etmeyen binada yer almaları değerleme işlemini olumsuz yönde etkilemektedir.

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

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, ayrık nizamlı, 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 alanlıdır. 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 alanlıdır. Mahallen incelemeler dışarıdan yapılmış olup proje esas alınarak rapor tamamlanacaktır.

Değerleme tarihinde taşınmazların içerisi görülememiştir. Aynı bina dahilinde, şirketimizce farklı finans kuruluşlarına düzenlemiş olduğumuz raporlarda yapılan tespitlerde, bağımsız bölümlerin ortalama %60

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

seviyesinde olduğu belirlenmiştir. Bu bilgi doğrultusunda, taşınmazlara benzer pursantaj tablosu hazırlanmış ve tamamlanma oranları %60 üzerinden değerlendirilmiştir.

Yasal Durum

Seyhan Belediyesi Yapı Denetim Biriminden alınan sözlü bilgiye göre değerleme 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.
Halihazır da yenileme ruhsatı alamayacağı ifade edilen konu taşınmazlara bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.
Sonuç olarak taşınmazların ruhsat sorunlarının olması inşai faaliyetlerinin devam etmemesi nedeniyle "Satışı Güç" nitelikte olacağı kanaatine varılmıştır.
**Değerleme tarihinde taşınmazların içerisi görülememiştir. Aynı bina dahilin de, şirketimizce farklı finans kuruluşlarına düzenlemiş olduğumuz raporlarda yapılan tespitlerde, bağımsız bölümlerin ortalama %60 seviyesinde olduğu belirlenmiştir. Bu bilgi doğrultusunda, taşınmazlara benzer pursantaj tablosu hazırlanmış ve tamamlanma oranları %60 üzerinden değerlendirilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların fiziksel özellikleri, yerinde yapılan incelemeler ve gözlemlerimiz ile bölgesel araştırmalar yapılarak ve yetkililerden temin edilen bilgi ve belgeler baz alınarak belirlenmiş ve taşınmazların konumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, mevcut durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, cepheleri, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşması, tercih edilebilirlik durumu dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür.

Elektrik, su, kanalizasyon mevcut olup, işletme girişinde güvenlik bulunmaktadır.

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerleme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.
1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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, iskân 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-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.
Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
4-) 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.
5) Bu rapor '' Hürriyet Gazetecilik ve Matbaacılık A.Ş. ' nin 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.
6-)Yapı analizi ve depremsellik testlerinin incelemesi değerleme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- ✓ Ulaşımın kolay noktada bulunması
- ✓ Ana arterlere yakın olması
- ✓ Bölgede site tarzında yapılar olması,
- ✓ Bölgedeki teknik altyapının ve kamu hizmetlerinin tamamlanmış ve eksiksiz olması

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- ✓ Parsel üzerinde bulunan binanın inşaat çalışmalarının durmuş olması,
- ✓ Ruhsat süresinin dolmuş olması,
- ✓ Tapu kayıtlarında haciz kaydının bulunması

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

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde mesken m2 birim değerinin tespitine yönelik emsal karşılaştırma yöntemi ve yapılar için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Emsal karşılaştırma yöntemi ile konu taşınmazların m2 değerleri tespit edilmiş, maliyet yöntemi ile taşınmazların yeniden inşa edilmesi göz önünde bulundurularak konu taşınmazların nihai değer takdiri gerçekleşmiştir.
Aşağıda yöntemlerin de açıklaması yapılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

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

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

MESKEN EMSALLERİ

Emsal 1: Taşınmazın bulunduğu binada yer alan ve 7.katta bulunan emsal meskenin 3 ay önce 480.000 TL bedel teklif edildiği ancak satışın gerçekleşmediği öğrenilmiştir. Aradan geçen süre dikkate alınmıştır. Emsal taşınmazın arsa payı oranı 81 m2 alana isabet etmektedir.
Semt Sakini 05077517472

Emsal 2: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binada ve 16.katta yer alan dubleks mesken 310 m2 alanlı olduğu beyan edilen ancak yerinde 270 m2 alanlı düşünülen taşınmazın pazarlık öncesi 700.000 TL bedelle satışa sunulduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın arsa payı oranı 131 m2 alana isabet etmektedir.
Key Sistem Danışmanlık: 05342776577

Emsal 3: Değerlemeye konu taşınmazların mevcut hali için görüş alınmış olup, 500.000 TL bedeller civarı satılabileceği beyan edilmiştir.
Görgün Emlak: 0322 4577505

Emsal 4: Değerlemeye konu taşınmazların mevcut hali için görüş alınmış olup, 500.000 TL bedeller civarı satılabileceği beyan edilmiştir.
Şenyuva Emlak: 03222010909

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller
1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerleme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırması neticesinde yukarıdaki emsallerin incelenmesi ve emlakçı beyanları da dikkate alınarak, taşınmazlar için pazarlık payları da göz önünde bulundurulduğunda niteliklerine göre arsa m² birim fiyatının ortalama ~4.000 TL/m² olacağı sonucuna varılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (MESKEN)

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	EMSAL 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0		480.000	700.000	500.000	500.000
Alanı (m2)	204,00		204	270	204	204
m2 Birim Değeri			2.353	3.750	2.451	2.451
Satışa Arz Tarihi	Oca.22		Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon			0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme			0%	0%	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			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi			0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	10%
Toplam Düzeltme			0%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	₺	2.512,25	2.451	2.451	2.451	2.696
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)		512.500				

İşbu analize göre konu gayrimenkuller için bilgi amaçlı mevcut durum değeri;
14 B.B. NUMARALI MESKEN İÇİN %60 SEVİYESİ İLE = 480.000.TL

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

34 B.B. NUMARALI MESKEN İÇİN %60 SEVİYESİ İLE = 500.000.TL

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Taşınmazların bulunduğu bölgede aynı yapılaşma şartlarına sahip 4.000 m2 alanlı arsanın pazarlık öncesi 21.000.000 TL (5.250 TL/m2) bedelle satışa sunulduğu öğrenilmiştir.
Semt Sakini 05077517472

Emsal 2: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsaların konumuna göre 3.500 ila 4.500 TL/m2 birim rayiçlerden satılabileceği beyan edilmiştir.
Görgün Emlak: 0322 4577505

Emsal 3: Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan arsaların konumuna göre 3.500 ila 4.500 TL/m2 birim rayiçlerden satılabileceği beyan edilmiştir.
Şenyuva Emlak: 03222010909

Emsal 4: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip 437 m2 alanlı arsanın pazarlık öncesi 1.740.000 TL (3.981 TL/m2) bedelle satışa sunulduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın hisseli bir bölgede yer alması nedeniyle şerefiyesi daha düşük olacaktır.
Şirinoğlu Emlak: 03222350061

4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:

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.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

TOPLU DEĞERLEME TABLOSU

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ										ARSA VE YAPI MALİYETİ BİLGİLERİ							YASAL DURUM DEĞERİ					MEVCUT DURUM DEĞERİ			
S.NO.	ADA NO	PARSEL NO	BLOK	KAT	B.B.NO	NİTELİĞİ	CEPHE YÖNLERİ	ODA SAYISI	PAZARLAMA ALANI (m²)	ARSA P.	T.ARSA ALANI (m²)	HİS.DÜŞ. ARSA ALANI.	ARSA BİR.DEĞ.(TL/m²)	HİS.DÜŞ. ARSA DEĞ.(TL)	YAPI BİRİM DEĞ.(TL/m²)	TAMAMLANMA ORANI	PROJE B.B. BRT ALANI	ŞEREF.ORT.AL.DEĞ.	İNŞ.SEVİYESİNE GÖR.DEĞ.	TAMAMLANMASI DUR.DEĞ.	SİGORTA DEĞ. (TAMAM DUR.)	BRÜT ALANI B.B. MAHAL (m²)	ŞEREF.ORT.AL.DEĞ. (B.B BAŞINA MAHAL)	İNŞ.SEVİYESİNE GÖR.DEĞ.	TAMAMLANMASI DUR.DEĞ.
1	10450	4		3	14	MESKEN	K,D,B	3	197	539/69657	9.951	77	3950	304.150 TL	1.500 TL	60%	197	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	197	0 TL	481.450 TL	
2	10450	4		7	34	MESKEN	G,D,B	3	204	567/69657	9.951	81	3950	319.950 TL	1.500 TL	60%	204	0 TL	0 TL	0 TL	0 TL	204	0 TL	503.550 TL	

14 B.B. NOLU MESKEN: %60 İNŞAAT SEVİYELİ OLARAK 480.000 TL BİLGİ AMAÇLI MEVCUT DEĞER TAKDİR EDİLMİŞTİR.
28 B.B. NOLU MESKEN: %60 İNŞAAT SEVİYELİ OLARAK 500.000 TL BİLGİ AMAÇLI MEVCUT DEĞER TAKDİR EDİLMİŞTİR.

EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	EMSAL 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0		21.000.000	4.000	4.000	1.740.000
Alanı (m2)	81,00		4.000	1	1	437
m2 Birim Değeri	3.250		5.250	4.000	4.000	3.982
Satışa Arz Tarihi	Oca.22		Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon			0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması			Benzer	Benzer	Benzer	Orta Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	10%
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			Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi			0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme			0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme			0%	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	₺	4.094,97	4.000	4.000	4.000	4.380
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)		331.692				

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

Gelir üreten ya da gelir üretme potansiyeli olan gayrimenkullerin değerini tahminde kullanılan yöntemlerden biri de gelir yaklaşımlı değerlemedir. Bu kapsamda geliri baz alan

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

değerlemelerde, doğrudan gelir kapitalizasyonun ve indirgenmiş nakit akım analizi 2 yöntem olarak değerlendirilmektedir.

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerleme işlemi, gayrimenkulün gelecekte sağlayacağı nakit akışlarının (net gelirlerinin) bugünkü değerleri toplamı alınarak gerçekleştirilir. Bu yöntemde, direk kapitalizasyon yönteminde olduğu gibi süresiz bir gelir değil dönem esaslı gelir indirgenmektedir. Çalışmamızda, indirgeme 10 yıllık net gelir üzerinden gerçekleştirilmiştir. İndirgeme, taşınmazın ekonomik ömrünün sonuna kadar gitmediğinde, projeksiyonun sonunda taşınmazın satıldığı ve nakde çevrildiği varsayımı ile 10.yılın sonundaki satış değeri de bugüne indirgenerek nihai sonuca ulaşılmaktadır. 10.yıldaki satış rakamında 10.yılın geliri ve 10 yıl sonra gayrimenkulün kalan ekonomik ömrünü de baz alan artık değer kapitalizasyon oranı kullanılmakta ve satış aşamasında, %10 oranında komisyon/satış gideri/vergi oluşacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranının, iskonto/indirgeme oranı ile aynı olacağı düşünülmektedir. Bunun sebebi de, projeksiyon sonunda, değerlemeye konu gelir üreten gayrimenkulün ekonomik ömrünün 10 sene daha azalmış olması ve bunun da potansiyel satış gelir beklentisinde bir düşüşe sebep olacağı kabulüdür.

İndirgeme/iskonto oranı, gayrimenkulün gelecekte oluşturması beklenen gelirlerin bugüne indirgenmesi için kullanılan orandır. Bu oran, risksiz getiri oranı + risk primi olarak tanımlanabilir.

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.

Parsel üzerinde hali hazırda imar durumuna uygun olarak inşa edilmekte olan yapı bulunması sebebiyle bu başlıkta herhangi bir analiz gerçekleştirilmemiştir.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkullerin mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

1- Fiziksel olarak mümkün olmalıdır,

2- Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır,

3- Finansal olarak yapılabilir olmalıdır,

4- Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Konu taşınmazların en etkin ve verimli kullanım şeklinin niteliklerine benzer şekilde mesken amaçlı kullanımı olacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların Seyhan Belediyesinde 1 adet 20.04.2011 tarih ve 4/13 sayılı yapı ruhsatı çıkmıştır. Ruhsat süresi dolmuş olup, yenileme ruhsatı bulunmamaktadır.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazların satışına yönelik değer takdir ve tahmin edilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısımlar söz konusu değildir.

BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Uzlaştırma:

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

Değerleme çalışmamız sonucunda, değerlemenin amacı, değer türü, elde edilen veriler ve uygulanan metotlar sonucunda iki farklı değer elde edilmiştir. Emsal karşılaştırma yönteminden arsa değeri tespiti yapılmış olup maliyet yönteminde ise değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı maliyetleri hesap edilerek arsa +yapı şeklinde değere ulaşılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

ÖNEMLİ NOT: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bina bölgede bilinen ve uzun zamandır inşaat halinde olan binadır. 2011 yılında ruhsat alınarak inşaatına başlanan ancak aradan geçen süre boyunca çeşitli nedenlerle inşaatı duran bir bina olmakla birlikte şuan herhangi bir inşaat çalışması mevcut değildir. Ruhsat süresi dolmuş olmakla birlikte binanın bitirilmesi ile ilgili bir çalışmada bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda ve emlak firmaları ile yapılan görüşmede hiçbir yatırımcının bu haldeki bir binaya yatırım yapmasının mümkün olmayacağı, satılmak istenen meskenlerin arsa payları dikkate alınarak yatırım amaçlı tercih edebilecekleri belirtilmiştir. **Bu doğrultuda değer takdir edilirken arsa payları önemli ölçüde dikkate alınmıştır. Binanın bitirilmesi şuan için mevcut olmadığından bitmiş durum değeri takdir edilmemiştir. Ayrıca taşınmazlara mevcut problemlerden dolayısıyla yasal değer takdir edilmemiş, bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilmiş ve Taşınmazlar "Satışı Güç" olarak nitelendirilmiştir.**

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma Yönetimi 14 B.B. Numaralı Mesken Bilgi Amaçlı Mevcut Durum Değeri	480.000.TL	
Bilgi Amaçlı Mevcut Değer	480.000.TL	

Değerleme Yöntemi	Değer	Sapma Katsayısı
Emsal Karşılaştırma Yönetimi 34 B.B. Numaralı Mesken Bilgi Amaçlı Mevcut Durum Değeri	500.000.TL	
Bilgi Amaçlı Mevcut Değer	500.000.TL	

Buna göre;
14 B.B. için nihai değer: 480.000 TL olarak hesap edilmiştir.
34 B.B. için nihai değer: 500.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Soru Setinin Uygulanması:

	CEVAPLAR
SORULAR	
SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLEGİ SORULAR	

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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?	
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	
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?	
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	

UYMLAŞTIRMA KRİTERLERİ	
Uygunluk Kriteri	Değerleme Amaçlanan Kullanıma Uygundur
Doğruluk Kriteri	Verilere Parametreler ve Düzeltmeler piyasa ile uyumlu ve doğrudur
Kanıtların Miktarı	Değere ulaşmada sunulan kanıtlar yeterlidir.

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.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

BÖLÜM 6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

Bu değerleme 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.

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 konu gayrimenkullerden 34 B.B. numaralı mesken üzerinde 2 adet İcrai Haciz olması sebebiyle GYO Portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 02.02.2022 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; tapu kaydında Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 10450 ada, 4 parselde bulunan 14 ve 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenler için, aşağıdaki değer takdir edilmiş ve "Satışı Güç" olarak nitelendirilmiştir.

14 B.B. Numaralı Mesken Yasal Durum Değeri;

KDV Hariç Değeri	: 0.TL
KDV Tutarı	: 0.TL
KDV Dahil Değer	: 0.TL

34 B.B. Numaralı Mesken Yasal Durum Değeri;;

KDV Hariç Değeri	: 0.TL
KDV Tutarı	: 0.TL
KDV Dahil Değer	: 0.TL

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

14 B.B. Numaralı Mesken Bilgi Amaçlı Mevcut Değer;

KDV Hariç Değeri : 480.000.TL (DörtyüzseksenbinTürkLirası)
KDV Tutarı : 86.400. TL (SeksenaltıbindörtyüzTürkLirası)
KDV Dahil Değer : 566.400.TL (BeşyüzaltmışaltıdörtyüzTürkLirası)

34 B.B. Numaralı Mesken Bilgi Amaçlı Mevcut Değer;

KDV Hariç Değeri : 500.000.TL (BeşyüzbinTürkLirası)
KDV Tutarı : 90.000. TL (DoksanbinTürkLirası)
KDV Dahil Değer : 590.000.TL (BeşyüzdoksanbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Kontrol Eden
Tolgahan FİLHAK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409892

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400203

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Kaşe ve İmzası

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

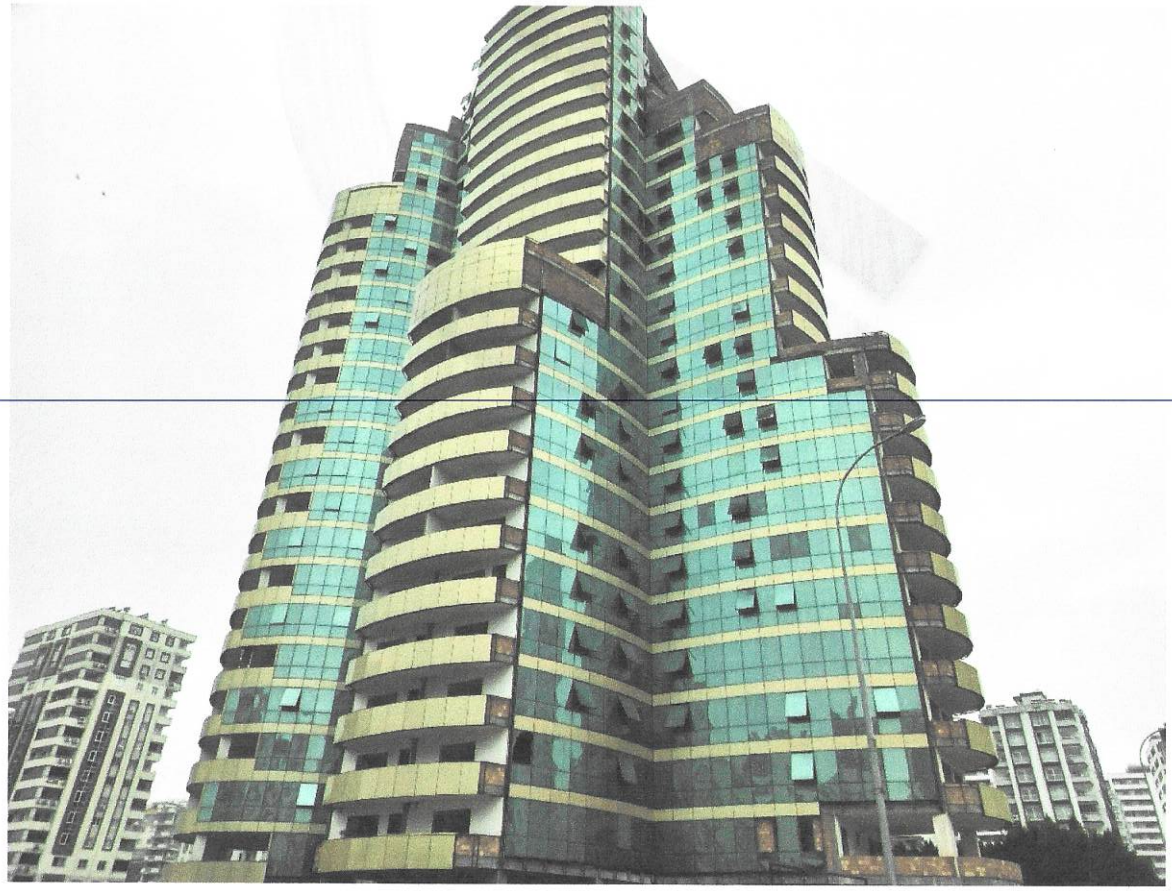
Notlar;
* Geçerli Kanunlarının Katma Değer Vergisi/Stopaj ve benzeri vergilere ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Rapor tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1.USD=13.3875 TL, 1.EUR=15.0881.TL'dir.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

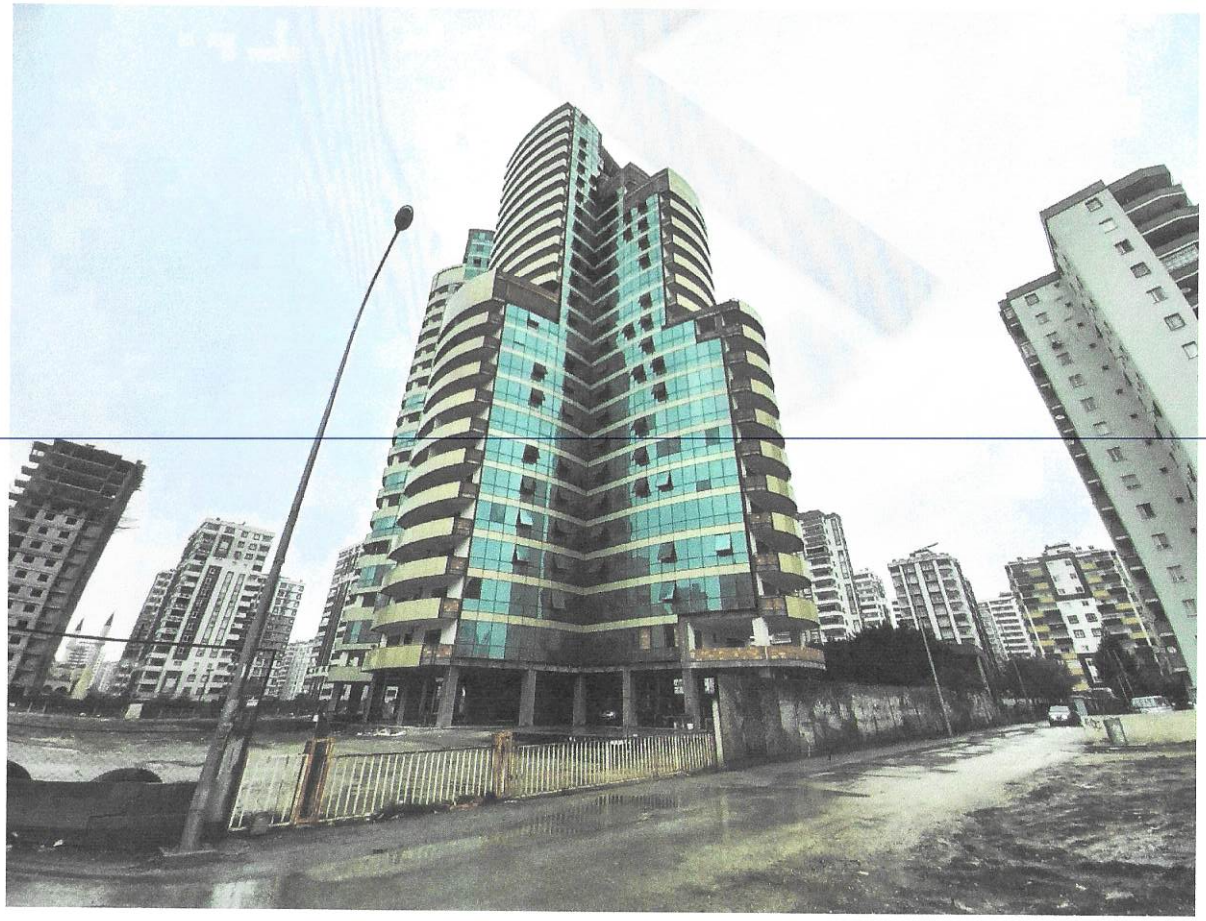
EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

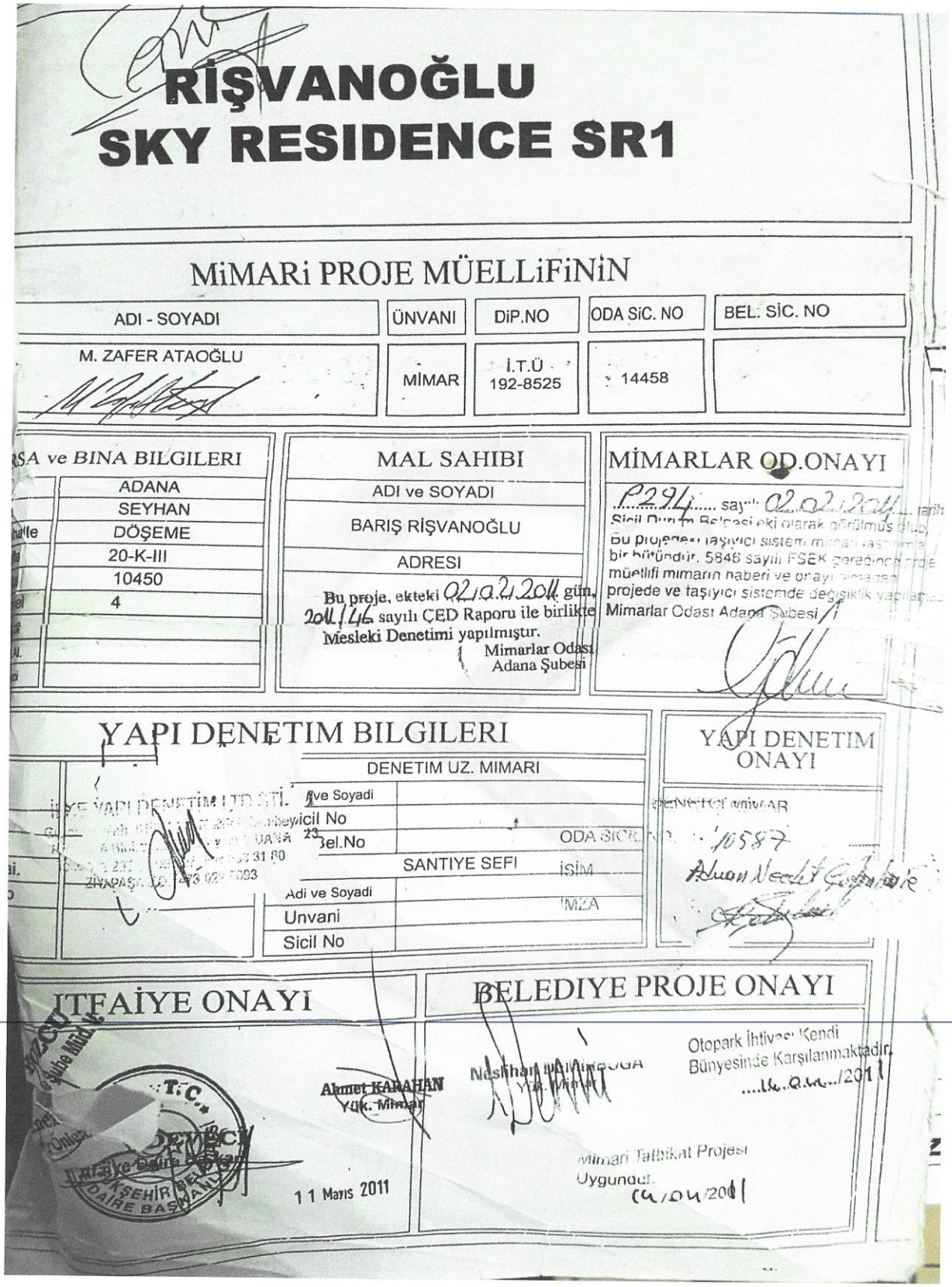


EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



RİŞVANOĞLU
SKY RESIDENCE SR1

MiMARi PROJE MÜELLiFiNiN

ADI - SOYADI	ÜNVANI	DiP.NO	ODA SiC. NO	BEL. SİC. NO
M. ZAFER ATAOĞLU	MİMAR	İ.T.Ü 192-8525	14458	

ve BINA BILGILERI

	ADANA
	SEYHAN
Mahalle	DÖŞEME
	20-K-III
	10450
Sokak	4

MAL SAHIBI

ADI ve SOYADI

BARIŞ RİŞVANOĞLU

ADRESI

Bu proje, ekteki 02.02.2011 gün, 2011/46 sayılı ÇED Raporu ile birlikte Mesleki Denetimi yapılmıştır.
Mimarlar Odası Adana Şubesi

MİMARLAR OD.ONAYI

P294 sayılı 02.02.2011 tarih
Sicil Durum Belgesi eki olarak görülmüş olup,
Bu projedeki taşıyıcı sistem mimari tasarımla bir bütündür. 5846 sayılı FSEK gereğince proje müellifi mimarın haberi ve onayı olmaksızın projede ve taşıyıcı sistemde değişiklik yapılamaz.
Mimarlar Odası Adana Şubesi

YAPI DENETIM BILGILERI

DENETIM UZ. MIMARI

Adı ve Soyadı	
Sicil No	
Bel.No	ODA SICIL NO

SANTIYE SEFI İSİM

Adi ve Soyadi	
Unvani	İMZA
Sicil No	

YAPI DENETIM ONAYI

DENETÇİ MİMAR
10587

ITFAİYE ONAYI

Ahmet KARAHAN
Yük. Mimar

11 Mayıs 2011

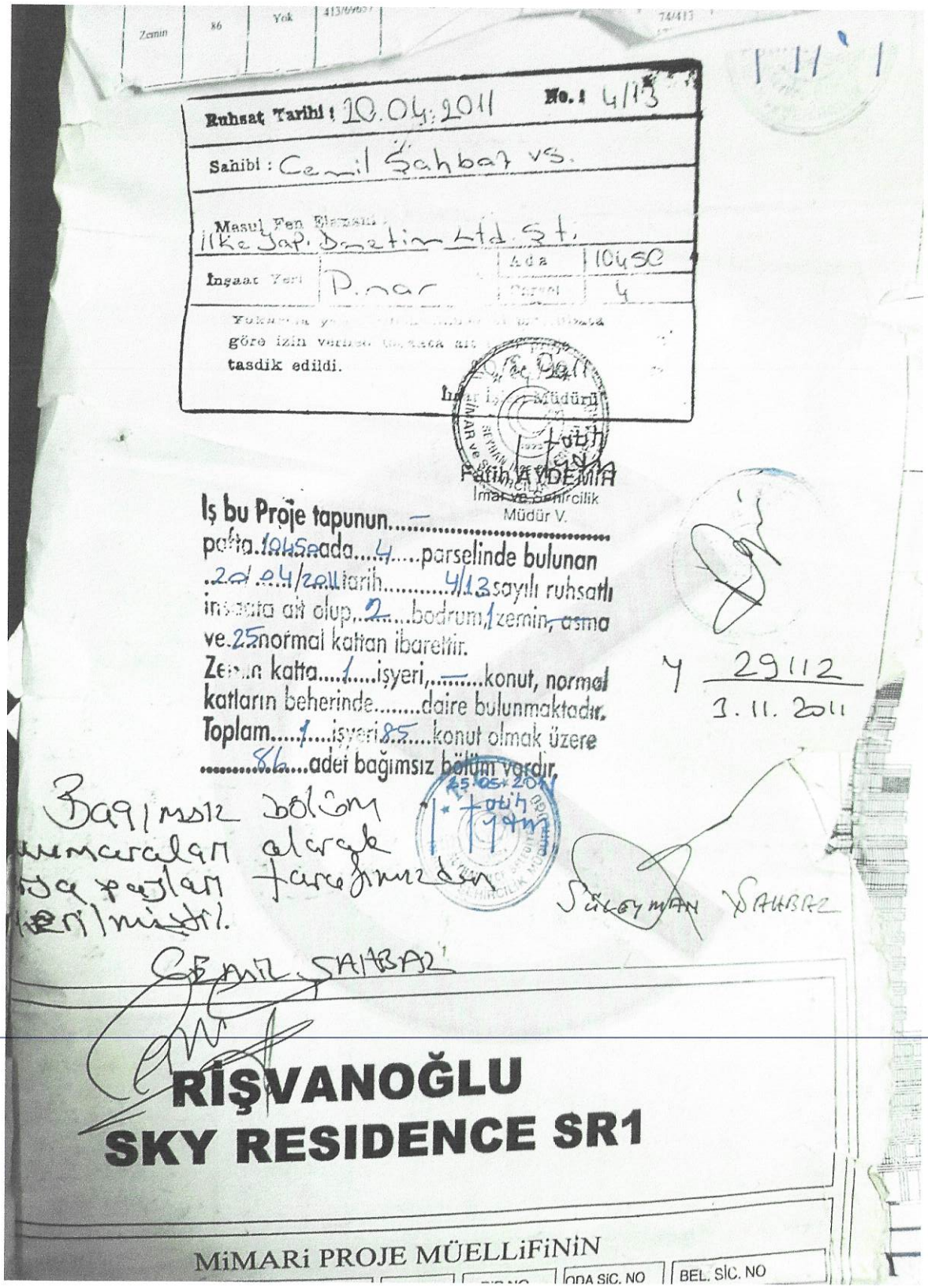
BELEDIYE PROJE ONAYI

Nasihan [illegible]OĞA
Yük. Mimar

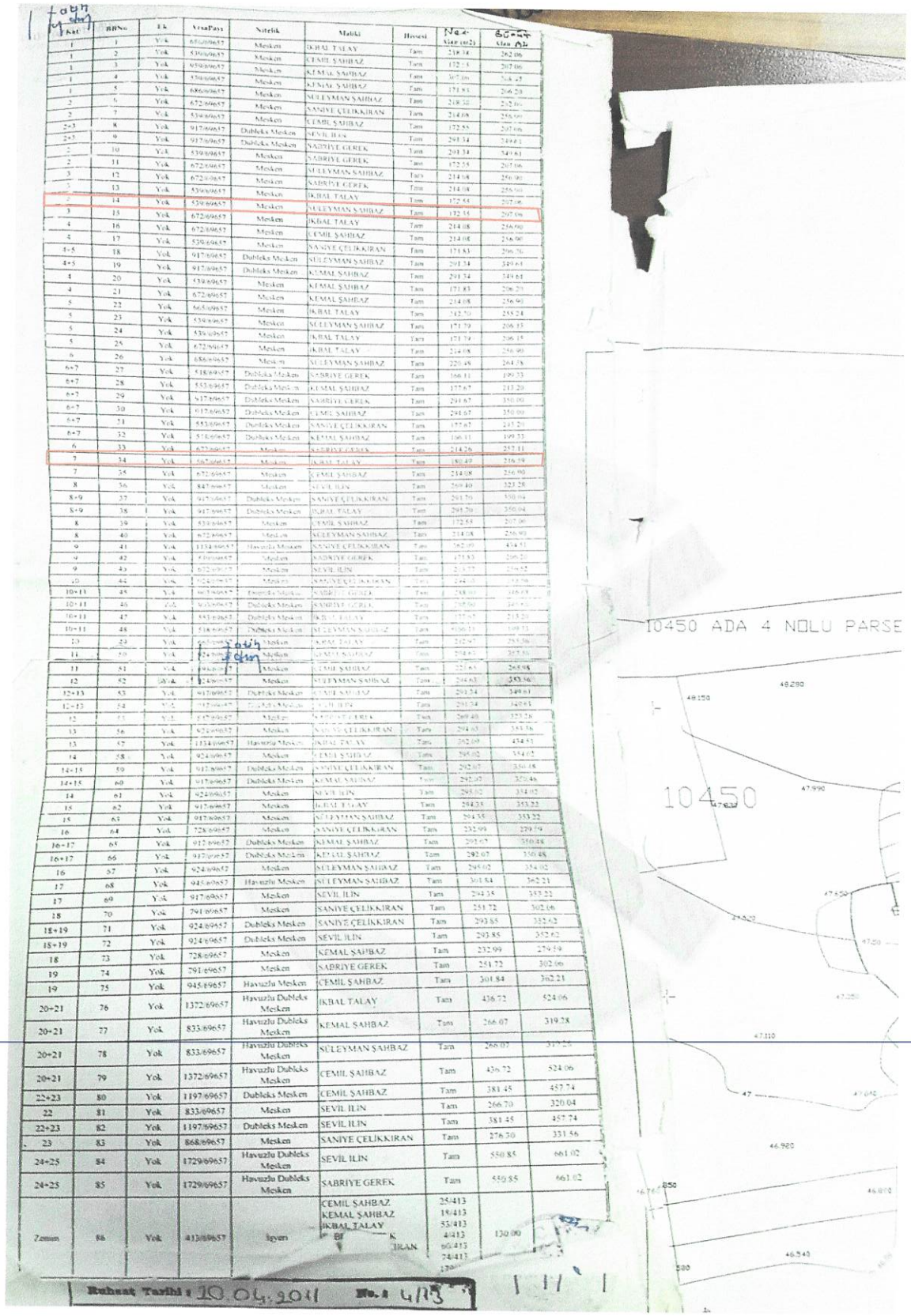
Otopark İhtiyacı Kendi Bünyesinde Karşılanmaktadır.
04/04/2011

Mimari Tatbikat Projesi Uygundur.
04/04/2011

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

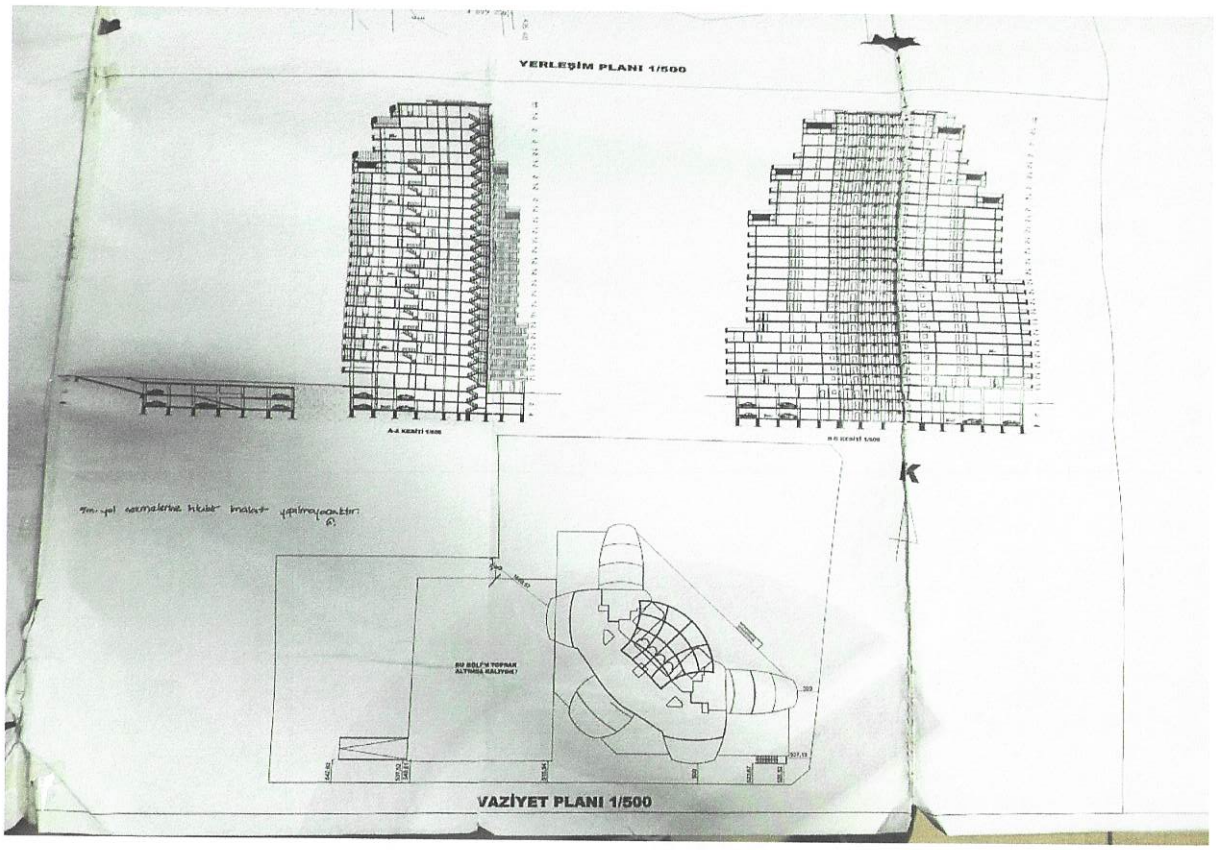


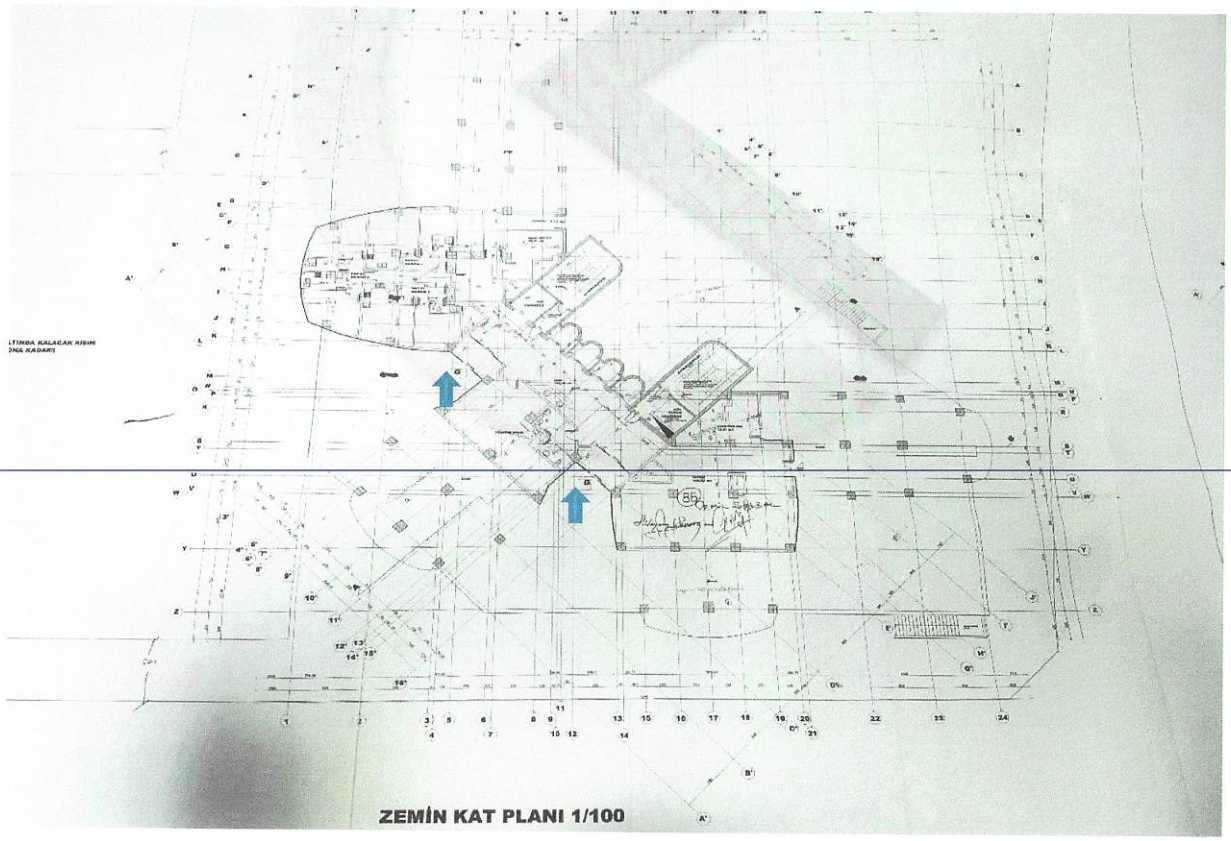
Ada	BBNo	Ek	YıllaPaya	Nitelik	Malik	Hissesi	Net Alan (m2)	Brüt Alan (m2)
1	1	Yok	856/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	219.34	262.06
1	2	Yok	539/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	172.55	207.06
1	3	Yok	859/69657	Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	172.55	207.06
1	4	Yok	539/69657	Mesken	KENAN ŞAHBAZ	Tam	167.06	368.47
1	5	Yok	686/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	171.83	206.20
2	6	Yok	672/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	218.50	262.00
2	7	Yok	539/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	214.08	256.90
2+3	8	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SEVİL İLİN	Tam	172.55	207.06
2+3	9	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	293.34	349.61
2	10	Yok	539/69657	Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	293.34	349.61
2	11	Yok	672/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	172.55	207.06
3	12	Yok	672/69657	Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	214.08	256.90
3	13	Yok	539/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	214.08	256.90
3	14	Yok	539/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	172.55	207.06
4	15	Yok	672/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	172.55	207.06
4	16	Yok	672/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	214.08	256.90
4	17	Yok	539/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	214.08	256.90
4+5	18	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	171.83	206.20
4+5	19	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	293.34	349.61
4	20	Yok	539/69657	Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	293.34	349.61
4	21	Yok	672/69657	Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	171.83	206.20
5	22	Yok	663/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	214.08	256.90
5	23	Yok	539/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	212.70	255.24
5	24	Yok	539/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	171.79	206.15
5	25	Yok	672/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	214.08	256.90
6	26	Yok	686/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	220.49	264.58
6+7	27	Yok	518/69657	Dubleks Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	166.11	199.33
6+7	28	Yok	553/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	177.67	213.20
6+7	29	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	291.67	350.00
6+7	30	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	291.67	350.00
6+7	31	Yok	553/69657	Dubleks Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	177.67	213.20
6+7	32	Yok	518/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	166.11	199.33
6	33	Yok	672/69657	Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	214.26	257.11
7	34	Yok	667/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	180.49	216.59
7	35	Yok	672/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	214.08	256.90
8	36	Yok	847/69657	Mesken	SEVİL İLİN	Tam	269.40	323.28
8+9	37	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	291.70	350.04
8+9	38	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	İKBAL TALAY	Tam	291.70	350.04
8	39	Yok	539/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	172.55	207.06
8	40	Yok	672/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	214.08	256.90
9	41	Yok	1134/69657	Havuzlu Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	362.09	434.51
9	42	Yok	539/69657	Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	171.83	206.20
9	43	Yok	672/69657	Mesken	SEVİL İLİN	Tam	213.77	256.52
10	44	Yok	924/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	244.03	292.84
10+11	45	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	288.01	345.61
10+11	46	Yok	910/69657	Dubleks Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	287.00	344.39
10+11	47	Yok	553/69657	Dubleks Mesken	İKBAL TALAY	Tam	177.67	213.20
10+11	48	Yok	518/69657	Dubleks Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	166.11	199.33
10	49	Yok	672/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	212.97	255.56
11	50	Yok	924/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	244.03	292.84
11	51	Yok	924/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	221.65	265.98
12	52	Yok	924/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	294.63	353.56
12+13	53	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	293.34	349.61
12+13	54	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	İKBAL TALAY	Tam	293.34	349.61
13	55	Yok	539/69657	Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	269.40	323.28
13	56	Yok	672/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	294.63	353.56
13	57	Yok	1134/69657	Havuzlu Mesken	İKBAL TALAY	Tam	362.09	434.51
14	58	Yok	924/69657	Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	295.02	354.02
14+15	59	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	292.07	350.48
14+15	60	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	292.07	350.48
14	61	Yok	924/69657	Mesken	SEVİL İLİN	Tam	295.02	354.02
15	62	Yok	917/69657	Mesken	İKBAL TALAY	Tam	294.28	353.22
15	63	Yok	917/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	294.35	353.22
16	64	Yok	728/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	232.99	279.59
16+17	65	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	292.07	350.48
16+17	66	Yok	917/69657	Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	292.07	350.48
16	67	Yok	924/69657	Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	295.02	354.02
17	68	Yok	945/69657	Havuzlu Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	301.84	362.21
17	69	Yok	917/69657	Mesken	SEVİL İLİN	Tam	294.35	353.22
18	70	Yok	791/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	251.72	302.06
18+19	71	Yok	924/69657	Dubleks Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	293.85	352.62
18+19	72	Yok	924/69657	Dubleks Mesken	SEVİL İLİN	Tam	293.85	352.62
18	73	Yok	728/69657	Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	232.99	279.59
19	74	Yok	791/69657	Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	251.72	302.06
19	75	Yok	945/69657	Havuzlu Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	301.84	362.21
20+21	76	Yok	1372/69657	Havuzlu Dubleks Mesken	İKBAL TALAY	Tam	436.72	524.06
20+21	77	Yok	833/69657	Havuzlu Dubleks Mesken	KEMAL ŞAHBAZ	Tam	266.07	319.28
20+21	78	Yok	833/69657	Havuzlu Dubleks Mesken	SÜLEYMAN ŞAHBAZ	Tam	266.07	319.28
20+21	79	Yok	1372/69657	Havuzlu Dubleks Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	436.72	524.06
22+23	80	Yok	1197/69657	Dubleks Mesken	CEMİL ŞAHBAZ	Tam	381.45	457.74
22	81	Yok	833/69657	Mesken	SEVİL İLİN	Tam	266.70	320.04
22+23	82	Yok	1197/69657	Dubleks Mesken	SEVİL İLİN	Tam	381.45	457.74
23	83	Yok	868/69657	Mesken	SANİYE ÇELİKKIRAN	Tam	276.30	331.56
24+25	84	Yok	1729/69657	Havuzlu Dubleks Mesken	SEVİL İLİN	Tam	550.85	661.02
24+25	85	Yok	1729/69657	Havuzlu Dubleks Mesken	SABRİYE GEREK	Tam	550.85	661.02
Zemin	86	Yok	413/69657	İşyeri	CEMİL ŞAHBAZ KEMAL ŞAHBAZ İKBAL TALAY	25/413 19/413 53/413 4/413 60/413 74/413	130.00	

10450 ADA 4 NOLU PARSE

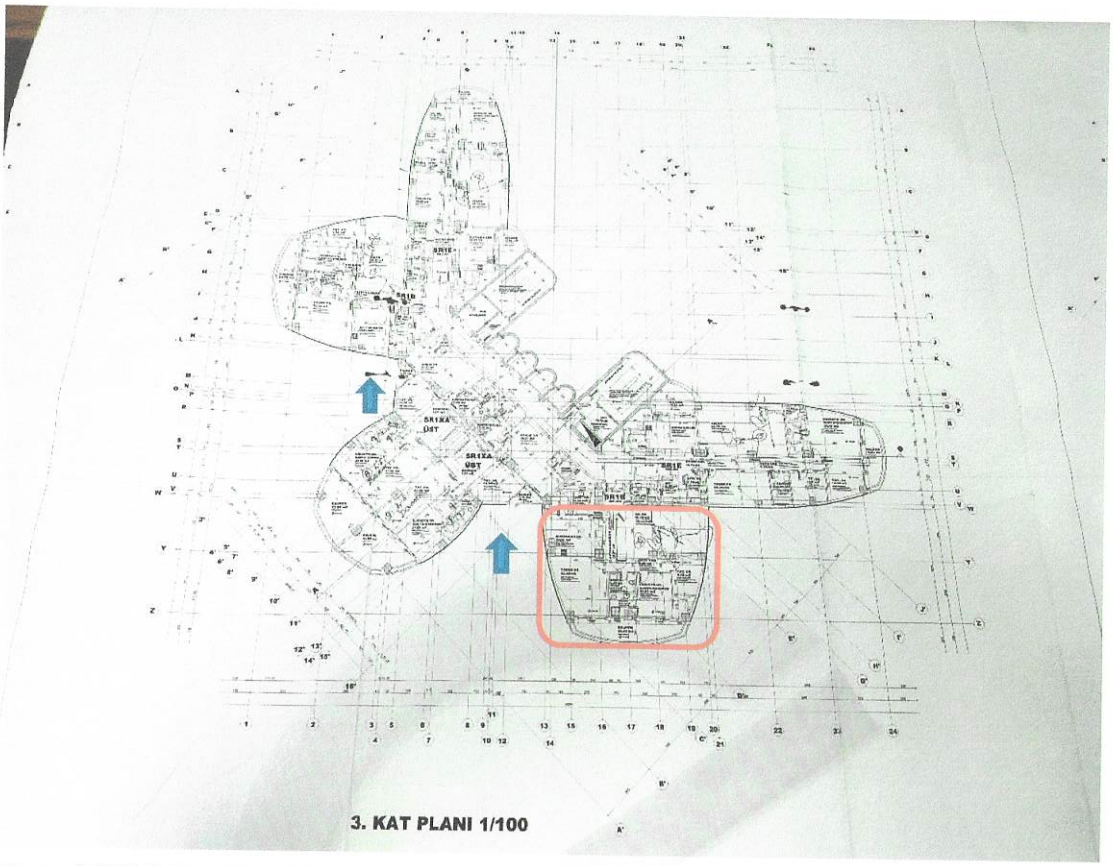
Ruhsat Tarihi : 10.04.2011 No: 4/13

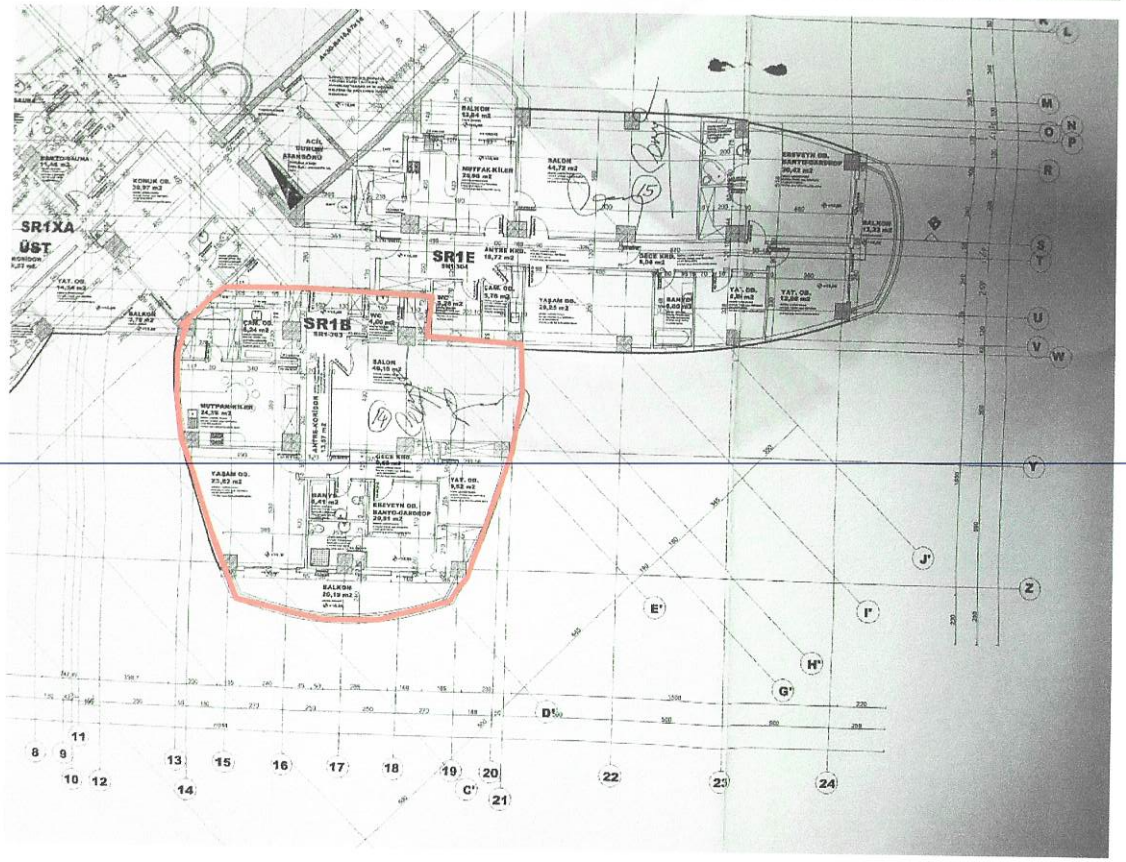
EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



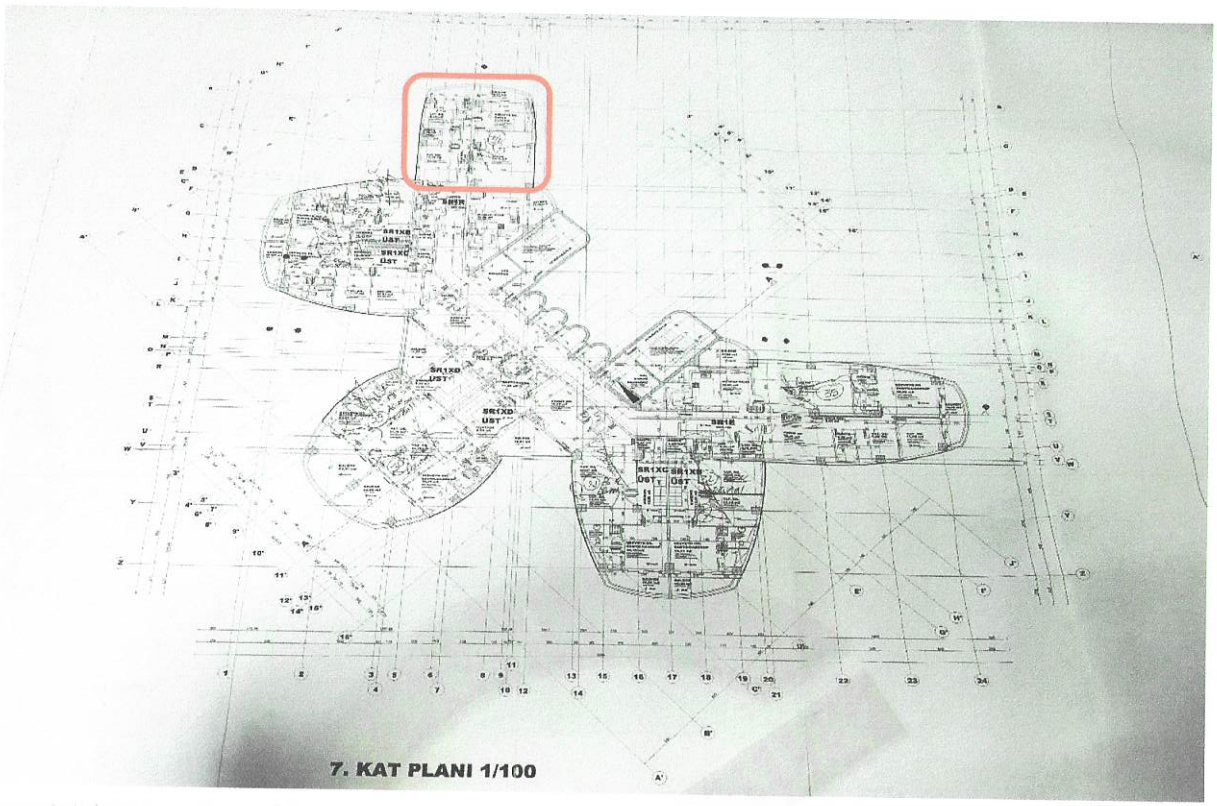


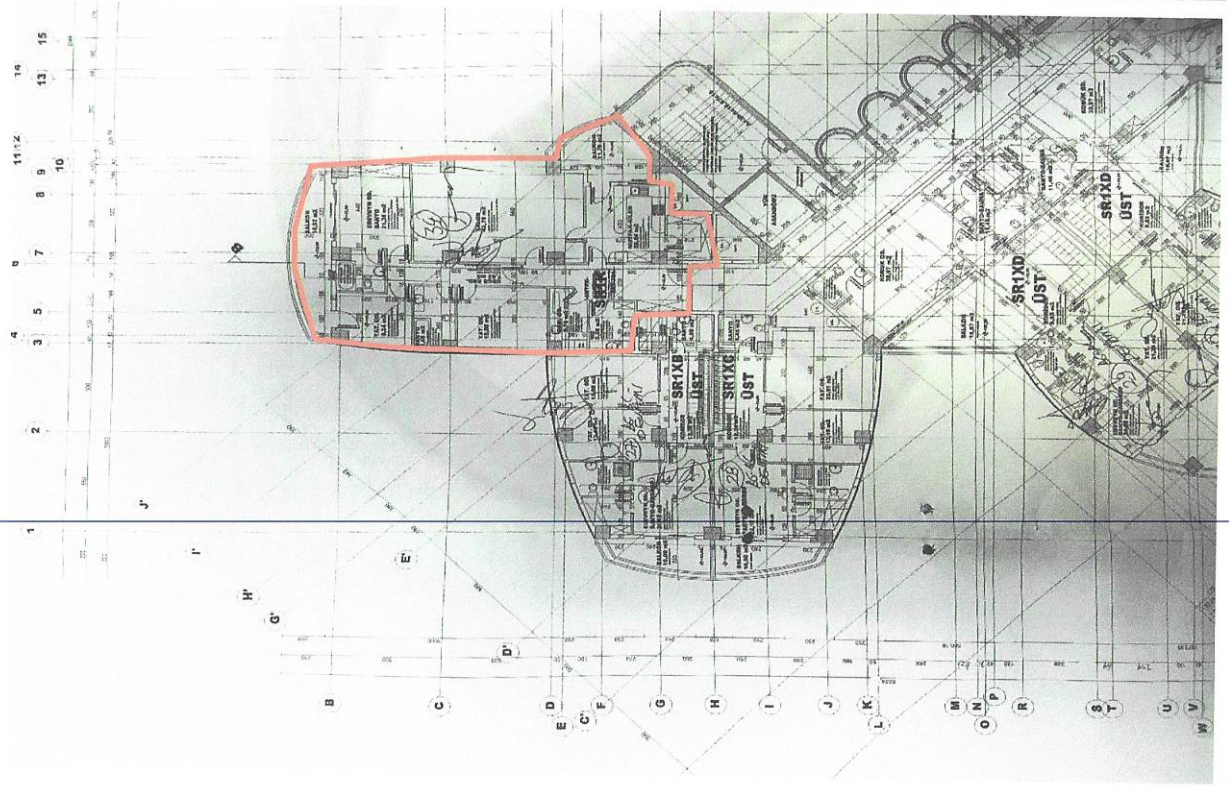
EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457





EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457





EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

İŞİN CİNSİ	YAPILAN İMALAT	%	TAMAMLANAN İMALAT SEVİYESİ
TEMEL	Temel betonarme işleri	7,00%	7,00%
KABA İNŞAAT	Demir	15,00%	15,00%
	Zemin kat tavanından, son kat tavan betonuna kadar beton işleri	14,00%	14,00%
	Duvar işleri	4,00%	4,00%
ÇATI İŞLERİ	Çatı örtüsü	2,00%	2,00%
MEKANİK TESİSAT İŞLERİ	Pissu kolon ve yatay tesisat montajı	4,00%	4,00%
	Temiz su kolon ve yatay tesisat montajı	4,00%	4,00%
	Doğalgaz tesisatı (Kolon ve daire içi tesisatı)	4,00%	0,00%
ELEKTRİK TESİSATI İŞLERİ	Tesisat kablolarının çekilmesi	4,00%	1,00%
	Anahtar, priz, buton ve armatürlerin montajı	1,50%	0,00%
	Kapı diyafon sistemi cihazlarının montajı	0,50%	0,00%
	Tv ve telefon tesisat kablolarının çekilmesi	0,50%	0,00%
DIŞ CEPHE	Dış cephe sıvası	2,50%	2,00%
	Dış cephe boyası	1,50%	1,00%
MERDİVENLER	Basamak kaplama işleri	2,00%	1,00%
	Korkuluklar	1,00%	0,00%
ASANSÖR TESİSATI	Ray döşenmesi	0,75%	0,00%
	Makine dairesi	1,50%	0,00%
	Kabin	0,75%	0,00%
SIVA-KARTONPİYER	İç Sıva İşleri	1,75%	1,00%
	Kartonpiyer yapılması	0,25%	0,00%
DÖŞEME KAPLAMALARI	Sap	2,00%	2,00%
	Seramik işleri	1,50%	0,00%
	Halı, parke, vs. Kaplama	1,00%	0,00%
DUVAR KAPLAMALARI	Fayans, duvar kağıdı,	1,50%	0,00%
	Boya yapılması	3,00%	0,00%
KAPI, PENCERE ve DOLAPLAR	Kapılar (Kasa+kanat+boya)	6,00%	0,00%
	Pencereler (kasa ve boya dahil)	3,00%	1,50%
	Dolaplar	2,00%	0,00%
	Mutfak tezgahı	1,00%	0,00%
	Vitrifiye	1,00%	0,00%
ISITMA	Boru	0,75%	0,75%
	Radyatör	1,00%	0,00%
	Kombi	0,75%	0,00%
ÇEVRE DÜZENLEME ve PEYZAJ	Çevre düzenleme çalışmaları	3,00%	0,00%
TOPLAM İMALAT SEVİYESİ		100,00%	60,25%

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:35

Kaydı Oluşturan: DENİZ ARSLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183922110483	2022000433430033	11048

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	54714387
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	DÖŞEME
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	95/9423
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10450/4
AT Yüzölçüm(m2):	9951.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//14
Arsa Pay/Payda:	539/69657
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 : 02/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 03-11-2011 14:57 - 29112	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352373700	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 04-08-2016 33926	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **UFv8p8LgHnC** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:35

Kaydı Oluşturan: DENİZ ARSLAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183922110483	2022000433430033	11048

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifakı
Taşınmaz Kimlik No:	54714407
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN
Kurum Adı:	Seyhan
Mahalle/Köy Adı:	DÖŞEME
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	95/9443
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	10450/4
AT Yüzölçüm(m2):	9951.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/7//34
Arsa Pay/Payda:	567/69657
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 : 02/11/2011(Şablon: Yonetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 03-11-2011 14:57 - 29112	

1 / 3

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352374574	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 04-08-2016 33929	

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 : 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.	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Seyhan - 21-12-2016 10.50 - 53063	
Serh	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.	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Seyhan - 19-07-2018 15.09 - 28039	

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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Tolgahan FİLHAK

0 544 860 78 87
tolgahanf@ekolgd.com.tr
Gürselpaşa Mah. Şehit Polis Şahin Polat Aydın Cd. C Blok No:52/3 K:8 D:15 Seyhan/ADANA
TC Kimlik No: 14278287728

Mesleği / Unvanı

Harita Tekniker - İşletme / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Çukurova Universitesi Karaisalı Meslek Yüksek Okulu Harita Kadastro Tekniker	2002 - 2005
Anadolu Universitesi İşletme Fakültesi	2011 - 2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı	04.09.2019 / Devam Ediyor
Referans Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı	27.05.2013 / 03.09.2019
Asil Gayrimekul Değerleme Limited Şirketi (Şirket ortağı olarak, çözüm ortaklığı yapılmıştır.)	Değerleme Uzman Yardımcısı	01.03.2010 / 01.02.2013
Akademi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı	01.05.2005 / 01.04.2010

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Autocad, Netcad, Photoshop, GIS

Yabancı Dil

İngilizce

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 15/05/1983
Doğum Yeri	: Adana/Seyhan
Ehliyet	: B-A2
Askerlik Durumu	: Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 02.07.2018

No : 4099892

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

Tolgahan FİLHAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANİFOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1845

Sayın Tolgahan FİLHAK

(T.C. Kimlik No: 14278287728 - Lisans No: 409892)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Deniz ARSLAN
Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / 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)	2014-2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)	Y.Krl.Üyesi/Başkan Vekili	2012-2016

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 konuşmacı 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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Muslum DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

Sayın Deniz ARSLAN

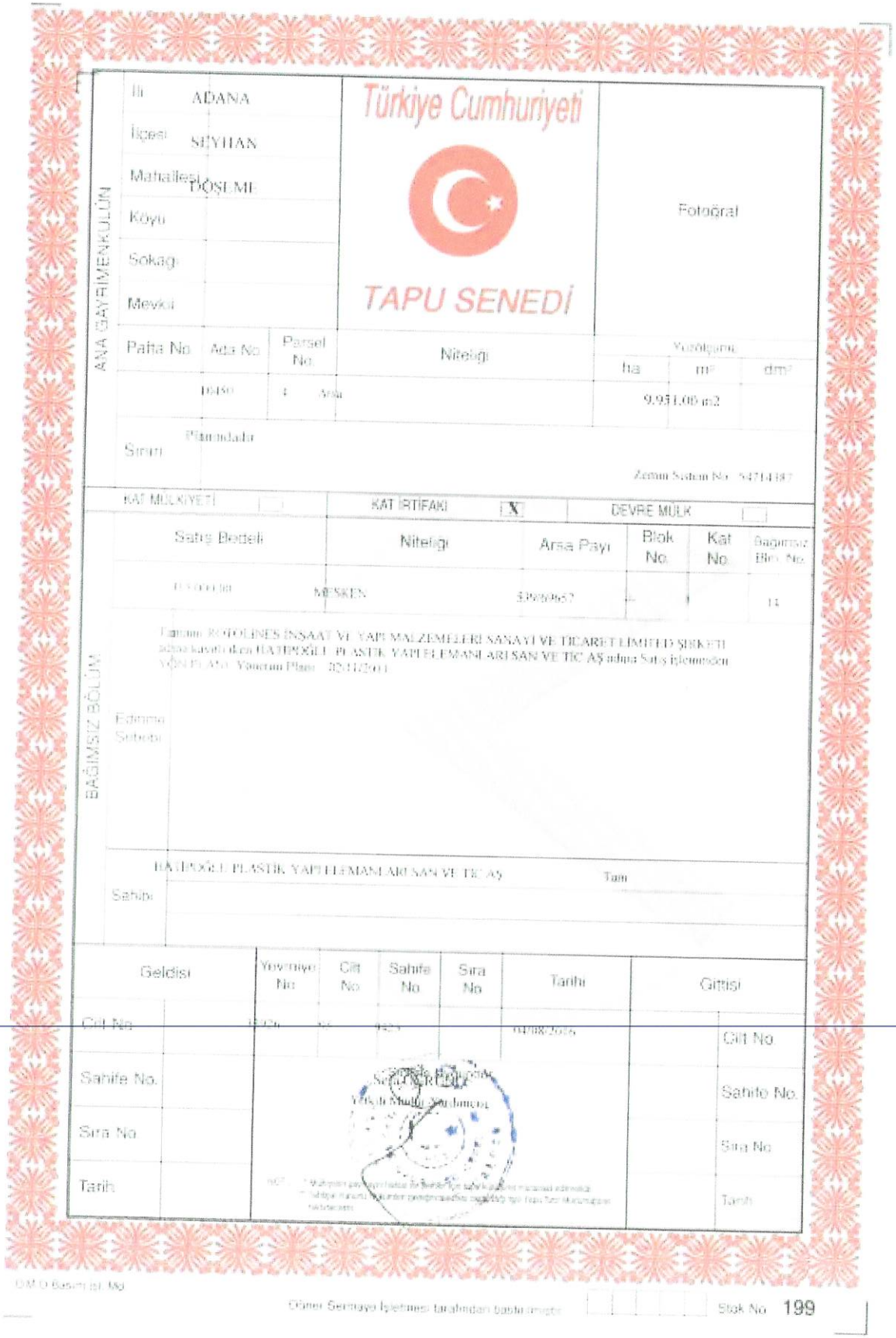
(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

İli: ADANA
İlçesi: SEYHAN
Mahallesi: DÖŞEME
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

Pafta No	Ada No	Parsel No	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
	19450	4	Arsa	9.931,08 m2		

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No: 54714387

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI [X] DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No	Kat No	Bağımsız Bln. No
[illegible]	MESKEN	3969/9657	[illegible]	[illegible]	11

Tapunun KÖTÜLENES İNŞAAT VE YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC AŞ adına Satış İşleminden YÖN PLAN Yönetim Planı: 20/12/2011

Edinme Sebebi:

Sahibi: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC AŞ — Tam

Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No	Sıra No	Tarihi	Gittisi	
Cilt No	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]/08/2022		Cilt No
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih

Yönetim Müdür Yardımcısı

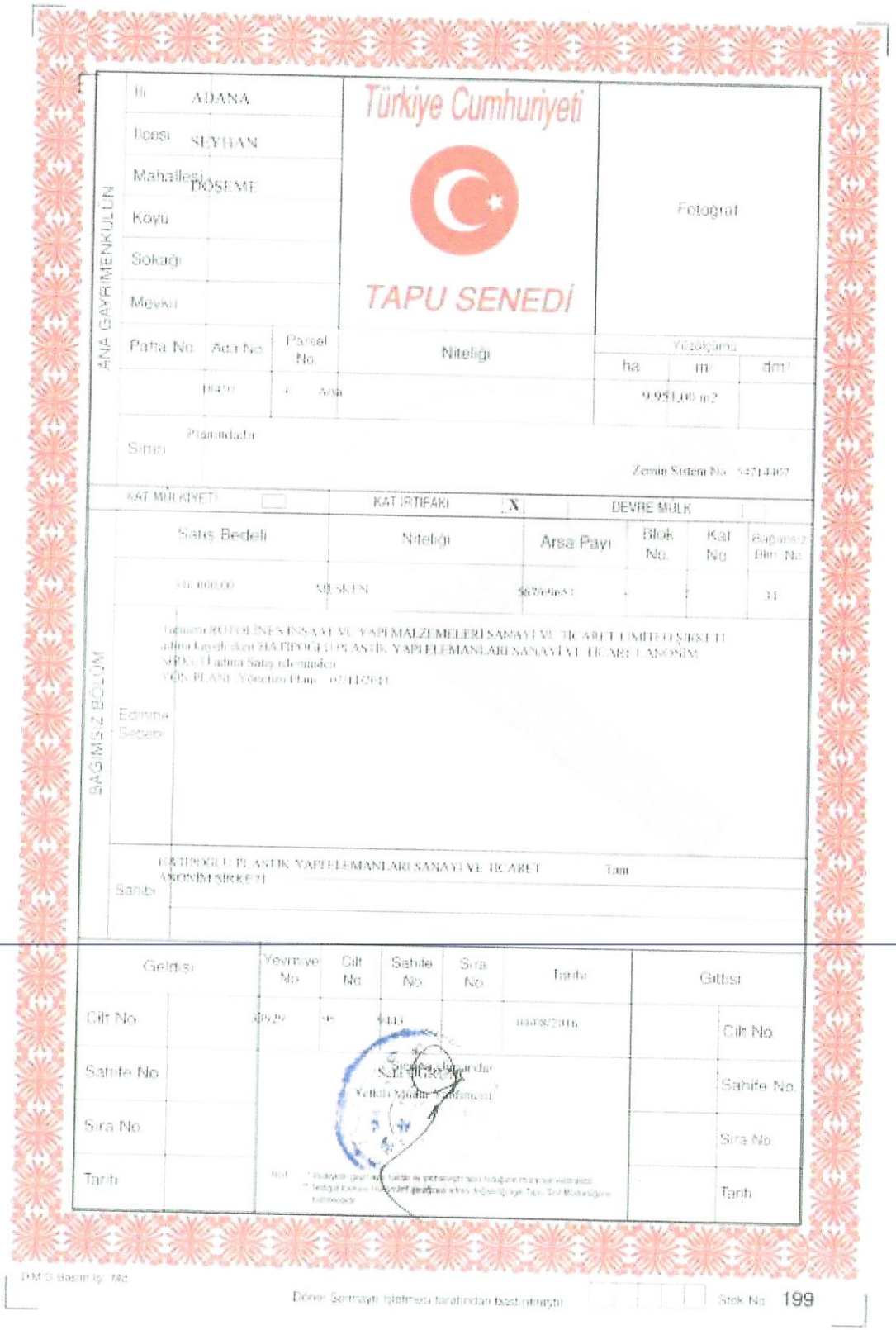
NOT: [illegible]

DMO Basımı 01.Mo

Gümrük Servisçe İşletmesi tarafından basılmıştır

Stok No: 199

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

İli: ADANA
İlçesi: SEYHAN
Mahallesi: DÖŞEME
Köyü:
Sokağı:
Mevkii:

ANA GAYRİMENKULUN

Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
	19450	4	Arsa	9.951,05 m2		

Sınırı: Planındadır
Zemin Sistem No: 5471407

KAT MÜLKİYETİ: [ ] KAT İRTİFAKI: [X] DEVRE MÜLK: [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No:	Kat No:	Bağımsız Bölüm No:
500.000,00	MÜSTAKİL	36/2656	1	1	31

Edinme Sebebi: Satış

Sahibi: BATIPOGLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarihi	Gittisi	
Cilt No:	3629	46	9443		03/08/2016		Cilt No:
Sahife No:							Sahife No:
Sıra No:							Sıra No:
Tarih:							Tarih:

Not: [illegible]

DMO Basım İş. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır

Stok No: 199

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

Amasya İli Merkez İlçesi
Ziyere Köyü
192 Ada 7 Parsel Arsa
Değerlemesi

EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.72
Değerleme Konusu	Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Köyü sınırları dâhilindeki 192 ada 7 parselde yer alan Arsa
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Köyü 192 Ada 7 Parsel Merkez / AMASYA.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 03.02.2022, Rapor Tarihi: 03.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.72
Arsa Yüzölçümü (m^2)	226,08 m^2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Davut Cüneyt Özrifaioğlu (Spk No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN(Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

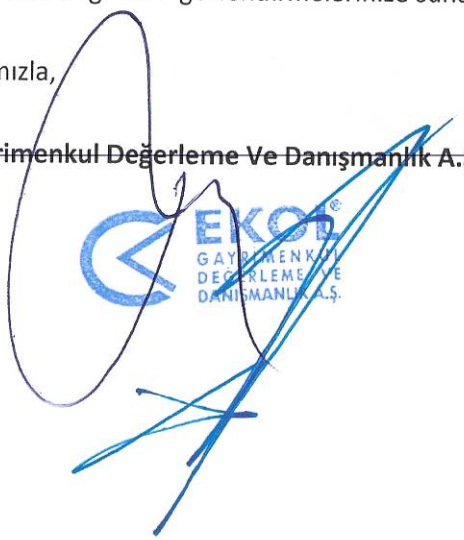
Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.



EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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 DenetimlerHakkında 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, KısıtlamalarVe Kullanılma Nedenleri

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

BÖLÜM 5
5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:
5–1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat UyarıncaAlınması 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

EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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 ve27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 03.02.2022 tarihinde Öİ-2022.72 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü

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

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

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Davut Cüneyt Özrifaioğlu (SPK Lisans No:400131) 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 03.02.2022, Rapor tarihi 03.02.2022'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

EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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 03.02.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USDve 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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00
F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Müşteri, mülkiyeti EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİkişisine ait olan Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Köyü sınırları dâhilindeki 192 ada 7 parsel nolu arsa vasıflı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Amasya İli, Merkez İlçesi, Ziyere Köyü sınırları içerisinde yer alan 192 Ada 7 Parsel nolu "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Bölge konut alanı özelliğinde gelişmiş olup orta gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Bölge yapılaşması benzer nitelikte bitişik ve ayrık nizamında 2 ve 3 katlı konut amaçlı olarak kullanılan binalar, park, eğitim ve dini tesis yapıları şeklindedir. Taşınmaza toplu taşıma araçları, yaya ve özel araçlar ile ulaşım imkânı mevcuttur. Ziyere Beldesi Amasya il merkezine yaklaşık 4,7 km mesafede yer almaktadır.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	AMASYA
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	ZİYERE KÖYÜ
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	192
PARSEL	7
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	226,08
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş
CİLT-SAYFA NO	39 / 3795
UAVT	-

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncelTakbis 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 09:36 saatinde, TKGMWebtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar;

* Herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler;

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

* İcrai Haciz : ESKİŞEHİR 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 23.07.2009 tarih 2009/10954 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL. (Alacaklı : HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN.TİC.A.Ş **27-07-2009 ve Yevmiye: 6684**

* Kamu Haczi : Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 12/07/2021 tarih 7833 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 215 TL (Alacaklı : Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı) **12-07-2021 ve Yevmiye : 15701**

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan haciz 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)

Değerleme konusu 192 Ada 7 Parsel "Arsa" vasıflı olup, parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 192 Ada 7 Parsel "Arsa" vasıflı olup, parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 192 Ada 7 Parsel "Arsa" vasıflı olup, parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ziyeret Kasabası Amasya İl merkezine yaklaşık 3 km. mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın benzer nitelikte arsa vasıflı taşınmazlar ile 1/2 katlı müstakil konutlar, 3/4 katlı apartman tipi yapılar ve bağ bahçe vasıflı taşınmazlar bulunmaktadır. Yapılaşmanın düşük olduğu bölgede sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafede karşılanabilmekte olup, belediye tarafından sağlanan alt yapı hizmetleri kısmen tamamlanmış vaziyettedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

EKOL®
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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	
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												
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	

EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığıhttps://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler

EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi. No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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.

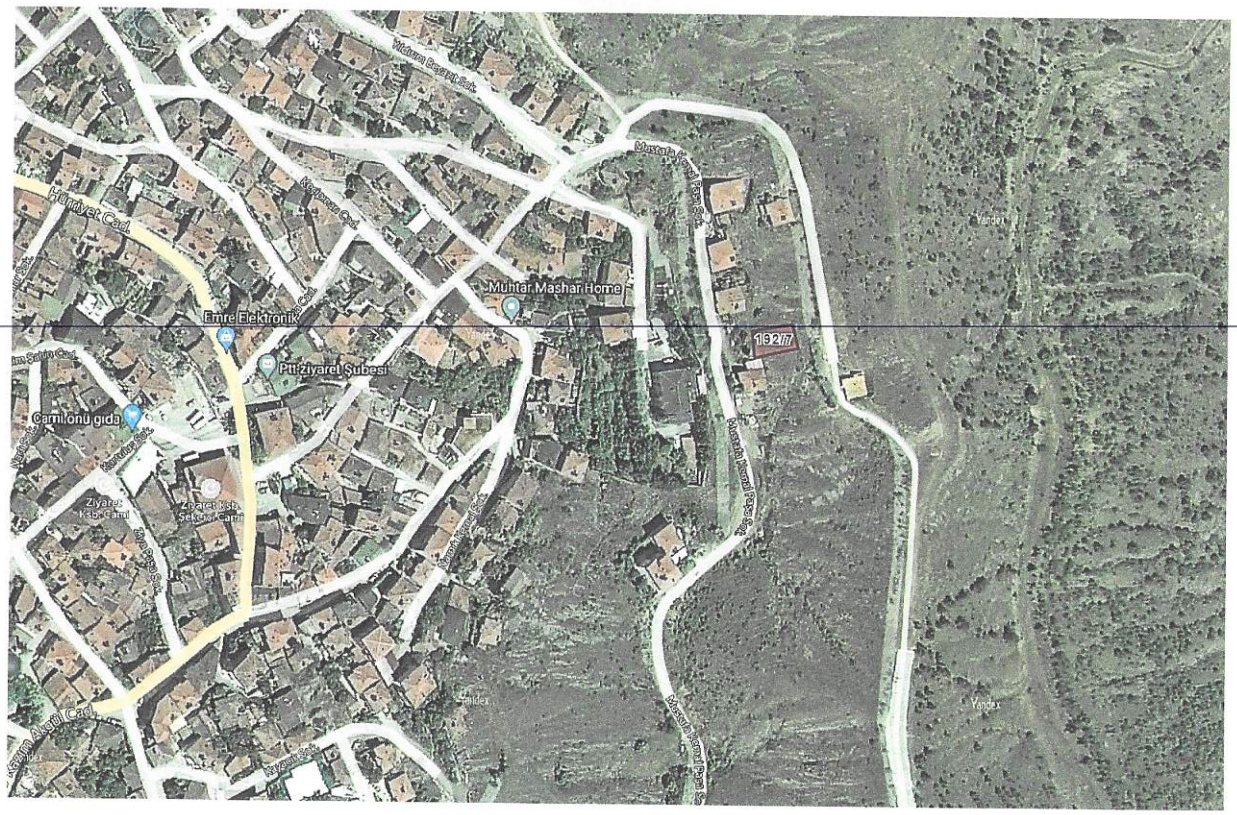
Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

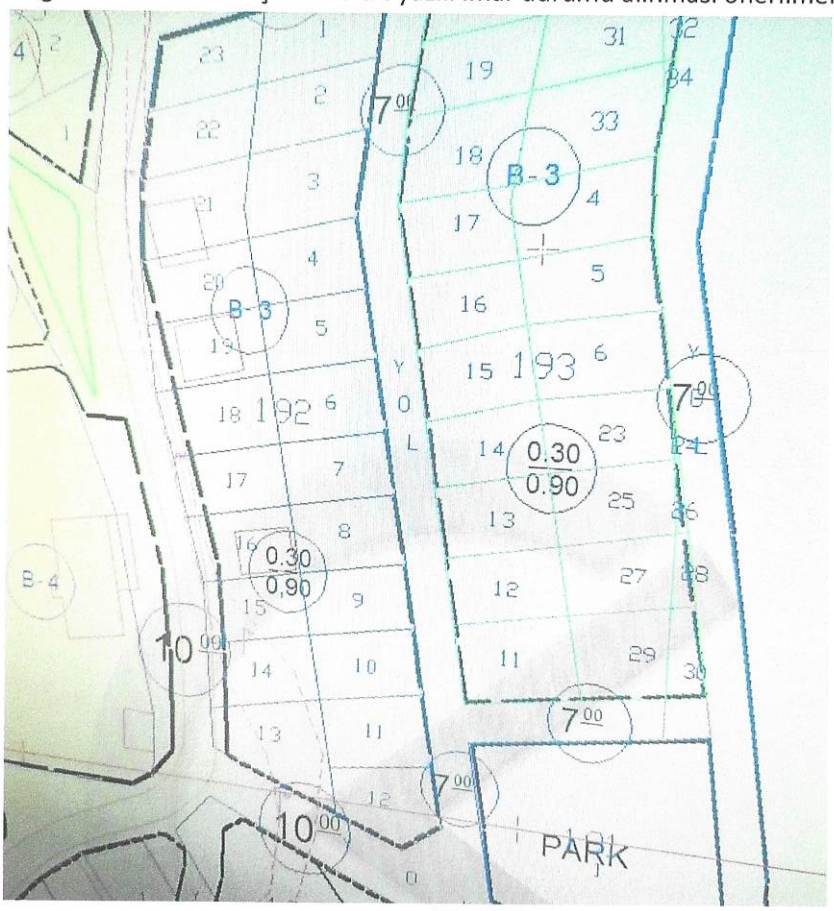
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Değerleme konusu 192 ada 7 parsel nolu taşınmaz 226,08 m² yüz ölçümüne sahip arsa niteliğindedir. Topoğrafik olarak eğimli bir zemindedir. Geometrik olarak dikdörtgen şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir materyal bulunmamaktadır. Taşınmaz doğu yönden imar yoluna 11.40 m, diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir.



EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

İMAR DURUMU: Ziyere Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz parsel Bitişik Nizam 3.Kat Konut alanı lejantında yer almaktadır. Taşınmaza ait yazılı imar durumu verilmemiş olup değerleme konusu taşınmaza ait yazılı imar durumu alınması önerilmektedir.



4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), elektrik, su altyapıları mevcut olan taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

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

1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilirdir.
2-)Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
5-)Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
4-) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
6-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
7) Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

- Yapılaşma koşulları
- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Geometrik olarak düzgün bir şekle sahip olması

4-7–2 Olumsuz Faktörler

- Eğimli arazi yapısına sahip olması
- Bölgede benzer nitelikte gayrimenkulün çok 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerleme 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:

EMSALLER

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 192 Ada 1 Parsel nolu 268,77 m² yüz ölçümlü "Arsa" vasıflı Bitişik Nizam 3 kat konut imarlı arsa 150.000-TL bedelle satılıktır. (558,09-TL/m²) MÜLK SAHİBİ 0 (530) 326 38 98

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 196 Ada 31 Parsel nolu 432,17 m² yüz ölçümlü "Bağ" vasıflı, 196 Ada 32 Parsel nolu 432,77 m² yüz ölçümlü "Bağ" vasıflı, Bitişik Nizam 3 kat konut imarlı arsalar 750.000-TL bedelle satılıktır. (867,11-TL/m²) EMLAK OFİSİ 0 (532) 768 77 33

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 128 Ada 14 Parsel nolu 199,17 m² yüz ölçümlü "Ev ve Avlu" vasıflı Bitişik Nizam 4 kat konut imarlı ancak İmar Uygulaması görmesi gereken arsa 78.000-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın imar uygulaması görecek olması ve geometrik şekil bakımından şerefiyesi düşüktür. (391,62-TL/m²) VAKIFBANK 0 (216) 724 29 62

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmazın konumu, yüz ölçümü, yapılaşma koşulları vb... olumlu ve olumsuz tüm faktörler düşünüldüğünde m² birim fiyatının günümüz piyasa koşullarında 500/550-TL/m² olabileceği görüşü alınmıştır. ÇEVRE BİLGİSİ 0 (506) 837 32 40

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 KDVdahil değildir.

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -ARSA

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı		150.000	750.000	78.000	50.000
Alanı (m2)	226,08	269	433	199	100
m2 Birim Değeri		558	1.733	392	500
Satışa Arz Tarihi	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22	Şub.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon		0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Orta Büyük	Orta Küçük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	10%	15%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Kötü	Kötü	Kötü
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	-15%	10%	10%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	20%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Benzer	İyi	Kötü	Kötü
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	-40%	10%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-20%	-20%	-20%	0%
Toplam Düzeltme		-20%	-65%	35%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	520	446	607	529	500
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	117.659				

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

EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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 değerleme 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, piyasadan elde edilecek ve gelecek yıllar tahminine bağlı olarak elde edilecek belirli bir iskonto ile bugüne indirgenmesi sonucu bir değer göstergesine ulaşılması yöntemidir.

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün 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 Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Uzlaştırma:Değerleme çalışması sonucu türetilen değer sonuçlarından hareketle Nihai Değer sonucuna ulaşılabilmesi için, uygulanan her bir metodun tekrar gözden geçirilmesi, güvenirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

tatminkâr değil ise değerleme metodunun tekrarlanmasını, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

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

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

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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa olup üzerinde bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın tapu kayıtlarında haciz kayıtları yer aldığından taşınmazın bu hali ile yürürlükteki mevzuata göre 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 değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 03.03.2022 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu taşınmaza için aşağıdaki gibi kıymet takdir edilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal ve Mevcut Değer:

KDV Hariç YasalDeğer :115.000.00 TL (YüzOnBeşBinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer :20.700.00 TL(YirmiBinYediYüzTürkLirası)

KDV DahilYasal Değer :135.700.00 TL (YüzOtuzBeşBinYediYüzTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.5787 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.)

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

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

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

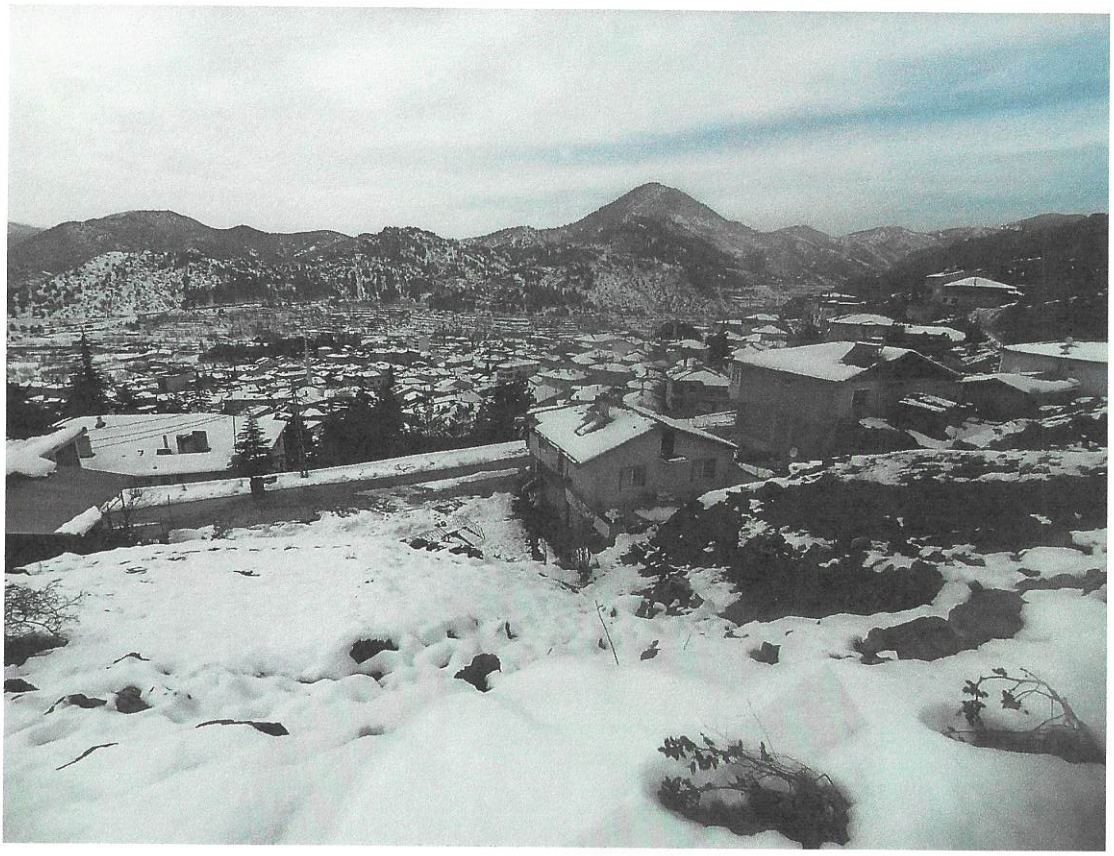
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU	Deniz ARSLAN	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No: 400131	SPK Lisans No:400203	

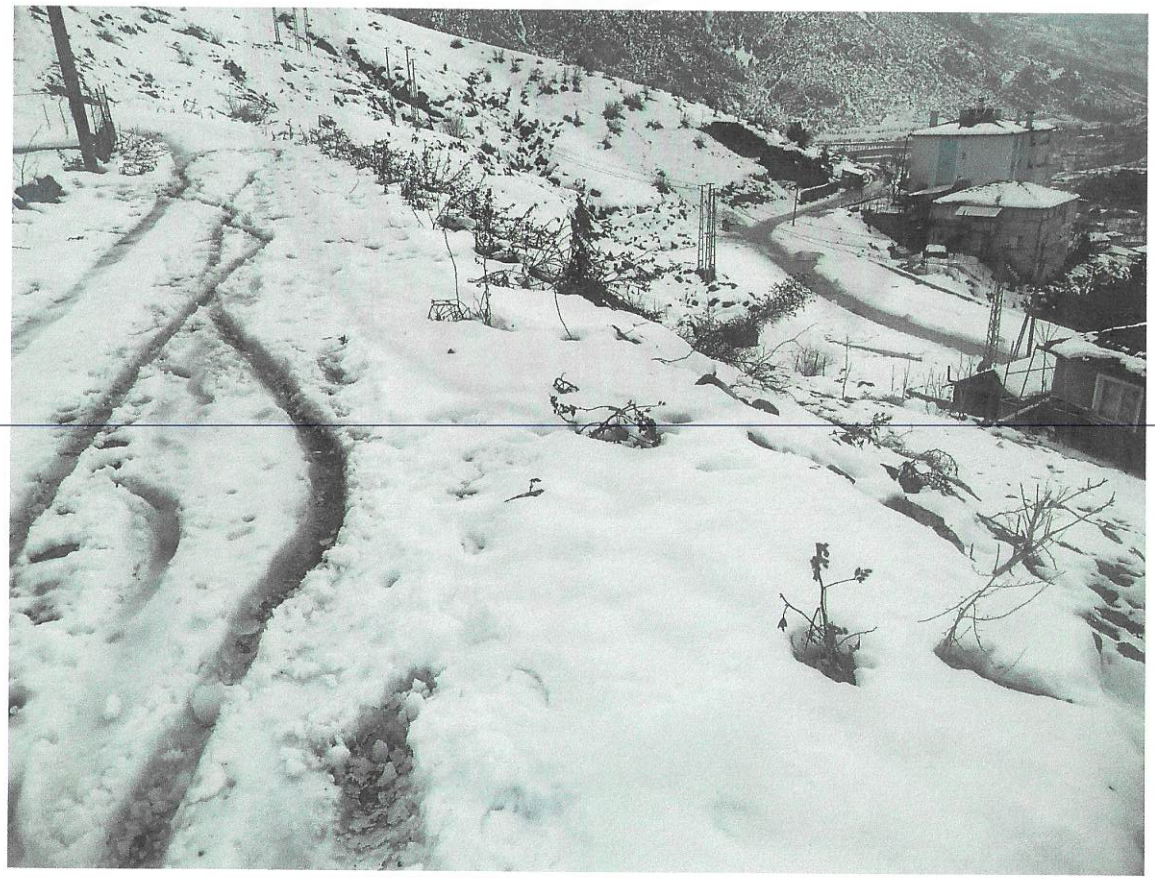
EKLER

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

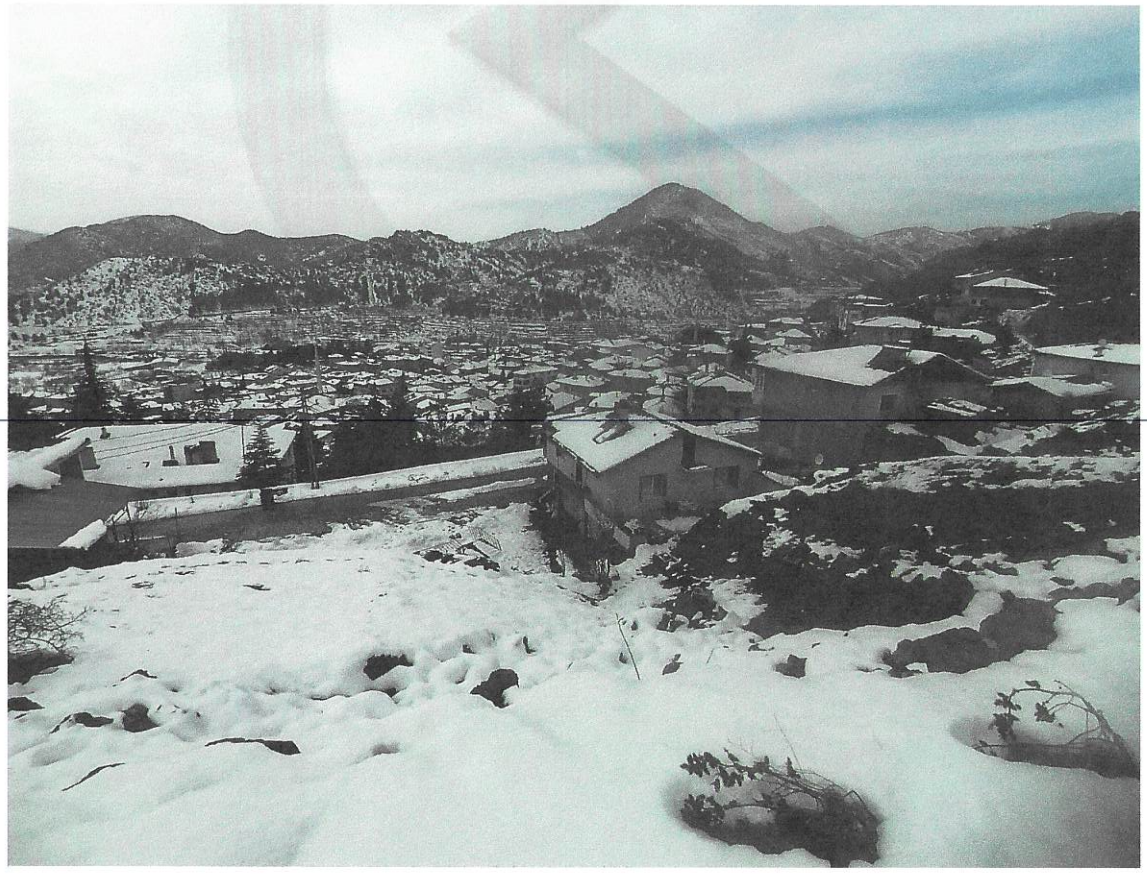
EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-09:36

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERKAN FİDAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
055022032552	2022000431698790	3255

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	11620170
İl/İlçe:	AMASYA/MERKEZ
Kurum Adı:	Amasya
Mahalle/Köy Adı:	ZİYERE Köyü
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	39/3795
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	192/7
AT Yüzölçüm(m2):	226.08
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
99441883	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	226.08	226.08	Satış 17-12-2009 11117	-

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 : ESKİŞEHİR 6.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/07/2009 tarih 2009/10954 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : - HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN.VE TİC.A.Ş. 16623,27 TL)	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Amasya - 27-07-2009 14:06 - 6684	
Serh	Kamu Haczi : Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı nin 12/07/2021 tarih 7833 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 215 TL (Alacaklı : Samsun Büyükşehir Belediye Başkanlığı)	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Amasya - 12-07-2021 16:25 - 15701	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **ZVZ7Ba67PHe** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

EKOL
Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

Cep Tel: 0 542 340 14 34 İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi	1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	1989-1993

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperi	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 09/08/1971
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019 **Belge No: 2019-01.2445**

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

(T.C. Kimlik No: 30514843930 - Lisans No: 400131)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003 No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği ★ TSPAKB ★ KURULUŞ:2001

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Muslum DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Deniz ARSLAN

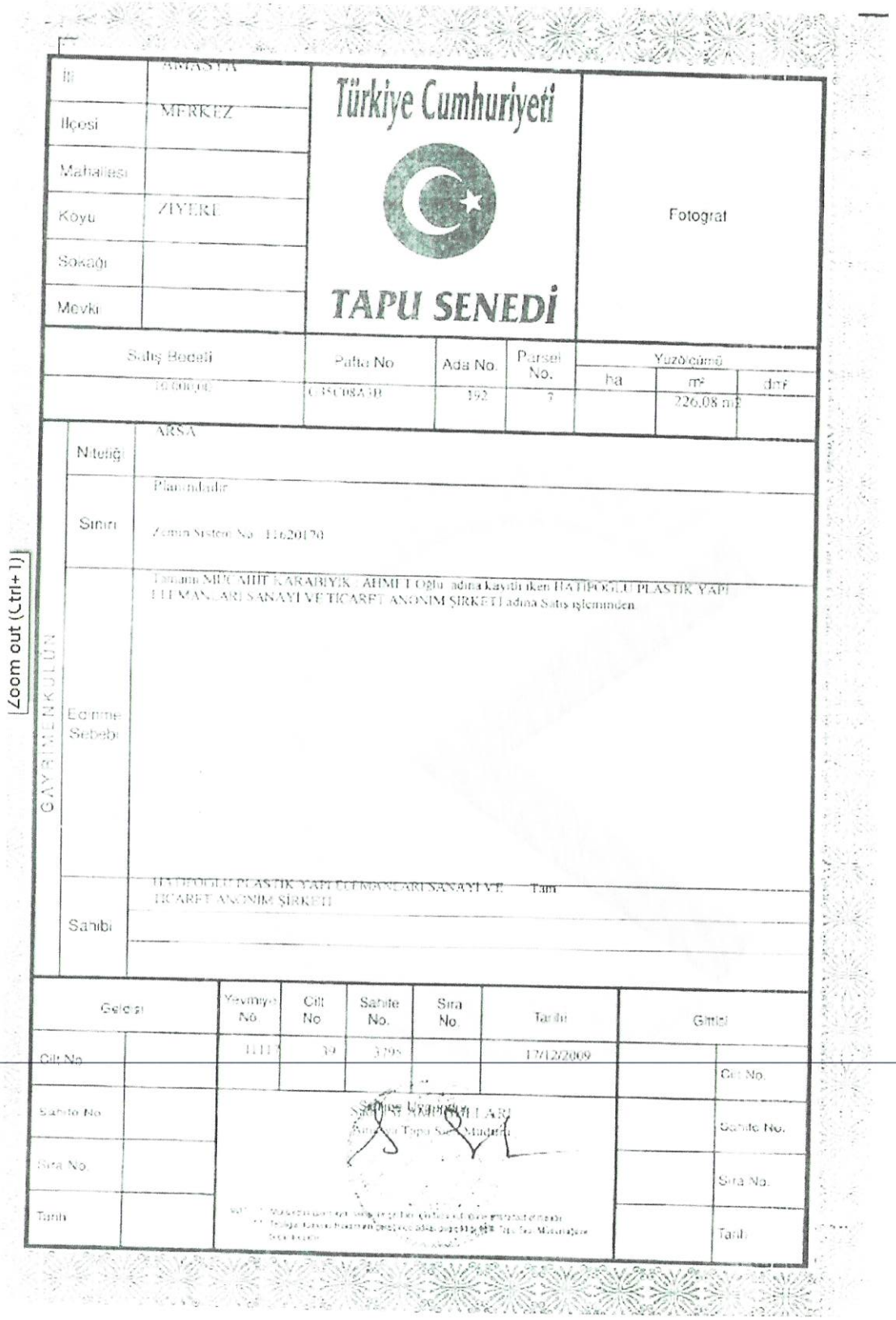
(T.C. Kimlik No: 22451432766 - Lisans No: 400203)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457



İli: AMASYA
İlçesi: MERKEZ
Mahallesi:
Köyü: ZİYERE
Sokağı:
Mevkii:

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotograf

Satış Bedeli	Pafta No	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
[illegible]	C35C08A3B	192	7		226,08 m²	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: ARSA

Sınırı: Planındadır
Zemin Sistem No: 11620170

Edinme Sebebi: Tamamı MEC MİHİT KARABIYIK AHMET oğlu adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden

Sahibi: HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi	Yevmiye No	Cilt No	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No	[illegible]	39	3795		17/12/2009	Cilt No.
Sahife No						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Zoom out (Ctrl+ 1)

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

BİNGÖL İli MERKEZ İlçesi KÜLTÜR Mahallesi, Simani Mevkii 1187 Ada 13 Parsel "KARGİR DÜKKAN" Değerlemesi

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.73
Değerleme Konusu	Bingöl İli, Merkez İlçesi, Kültür Mahallesi sınırları dâhilindeki 1187 ada 13 parselde yer alan kargir dükkan değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Simani Mahallesi, Fidan Sokak, Bingöl Sanayi Sitesi, No: 36 Merkez/ BİNGÖL.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 28.01.2022, Rapor Tarihi: 31.01.2022, Rapor No: Öİ-2022.73
Arsa Yüzölçümü (m^2)	124,00 m^2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 72,00 m^2
Değerlemeyi Yapan Uzman	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Gökhan Çebi (Spk No: 400132-Sorumlu Değerleme Uzmanı
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

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

1- DOĞRULUK BEYANI
Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi Ve Numarası

1–2 Rapor Türü

1–3 Raporu Hazırlayanlar İle Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

1–4 Değerleme Tarihi Ve Değer Kavramı

1–5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

2–1 Şirketin Unvanı Ve Adresi

2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı Ve Sınırlamaları

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar

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

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

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

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler

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

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

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

BÖLÜM 6
6- SONUÇ
6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
6-2 Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

BÖLÜM 1
1-RAPOR BİLGİLERİ:

1–1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2022 tarihli talebine 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 31.01.2022 tarihinde Öİ-2022.73 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda yer alan (Uluslararası Değerleme Standartları) ve formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.
Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kâğıtları ile desteklendiği değerleme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerleme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkân tanımaktadır. Ancak uzman bu imkânı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSALAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No: 400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1–4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 28.01.2022, Rapor tarihi 31.01.2022'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nın 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri"dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.
Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

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

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

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı Ve Satıcı : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket Tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 31.01.2022'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.), 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 değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir. Şirketimiz sadece değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Mevzuat gereği emlak komisyonculuğu veya inşaat taahhüt işleri yapmamaktadır. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere

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

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

2–2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Genel Müdürlük: Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Şehitler Bulvarı No: 33 Odunpazarı/ESKİŞEHİR

T: (+90) 222 236 11 00
F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

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

Müşteri, mülkiyeti HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V kişisine ait olan Bingöl İli, Merkez İlçesi, Kültür Mahallesi sınırları dâhilindeki 1187 ada 13 parsel üzerindeki kargir dükkan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3
3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Bingöl İli, Merkez, Kültür Mahallesi, Bingöl-Muş kara yolu üzerinde Bingöl Sanayi Sitesinde bulunan taşınmazdır. Ulaşım: Bingöl-Muş kara yolundan Muş istikametinde yaklaşık 3 km kadar gidildikten sonra yolun sağ tarafından Bingöl Sanayi Sitesine girilir, Sanayi sitesi kavşağından sağa sapılıp ilerlenir yolun sol tarafında binar Yapı Şark Mobilyanın bulunduğu değerleme konusu taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılaşması kısmen bitmiş, tek katlı ve asma katlı sanayi dükkanları, ticari amaçlı depolar ve ticarethaneler bulunmaktadır. Sosyoekonomik yönden orta ve üst gelir grubuna hitap etmektedir. Yakın konumda Sanayi Cami, Yapımı devam eden Otogar mevcuttur. Bölge alt yapısını tamamlamış olup kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır ve ulaşımı olaydır.

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

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

3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	**TAŞINMAZ**
İL	BİNGÖL
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	KÜLTÜR
MEVKİ	SİMANİ
PAFTA	K45a06c4c
ADA	1187
PARSEL	13
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	124,00
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	KARGİR DÜKKÂN
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	50 / 4905
UAVT	1405021708

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 09:37 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Rehinler;

*** 03.12.2020 Tarih 2451 yevmiye numaralı ile kayıt edilmiş “HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ” A.Ş. lehine 1,0 derece 80.000,00 TL. bedel ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

Şerhler;

*** İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/03/2012 tarih 2012/2548 ESAS sayılı Resmi Yazı (Tarih: 03.04.2012 ve Yevmiye: 1296)

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan haciz kaydı nedeniyle taşınmazın, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYF 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)

Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait 09.08.1993 Tarih 1993/47 sayılı ruhsat bulunmaktadır. Sanayide yapıların tamamı için Eski 758 ada 2 parsel olarak yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait Mimari projeye ulaşılamamıştır. Alan tespitine paftasında ve Yapı Ruhsatından ulaşılmıştır. Uydu görüntüsünden yapılan ölçümlerde yapının taban oturum 72 m2 kullanım alanlı olduğu ve paftasında ki alana uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
-Yapı kullanım izin belgesi henüz alınmamış olması nedeniyle tüm izinler alınmış olarak kabul edilmemektedir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde inşası tamamlanmış 1. Ve 2. Etap sanayi yapısı bulunmaktadır. Taşınmaz projesine kısmen uygun inşa edilmiştir. Taşınmazın mahallinde dışarıdan yapılan incelemede ilave kapalı sundurma inşa edildiği tespit edilmiştir. Yapılan büyüme geri dönüştürülebilir nitelikte olup aynı zamanda büyümeler hakkında encümen kararı vs. bulunmamaktadır. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar taşınmazın Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın inşa edildiği tarihte yapı denetim bulunmamaktadır. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır.

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Bingöl, Cumhuriyet ile birlikte, 1936 yılında il olmuş, 1945 yılında ise Çapakçur olan ismi Bingöl olarak değiştirilmiştir.

Kuzeyinde Erzincan ve Erzurum, doğusunda Muş, güneyinde Diyarbakır, batısında Elazığ ve Tunceli illeriyle çevrili olan Bingöl, doğu batı yönünde uzanan ana karayollarından biri olan İran Transit Yolu üzerindedir. Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümü'nde yer alan şehir, 1.151 m rakıma ve 8.125,3 km2 yüzölçümüne sahiptir. Şehir, 8 adet ilçe, 11 adet belediye ve 319 adet köye sahiptir.

Bingöl'ün iklimi ilçelere ve topoğrafik duruma göre değişiklikler göstermekle birlikte, il genelinde karasal iklim hâkimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışları soğuk ve sert geçer. Yıllık ortalama sıcaklık değeri 12.1 derecedir. Günümüzde Bingöl Dağları'nda görülen küçük buzul gölleri, Buzul Çağı'nda bölgenin buzullarla kaplı olduğuna işaret etmektedir.

Bingöl il sınırları içinde arazi oldukça engebeli ve yüksektir. Dağlar ve tepelik alanlar çok geniş bir yer kaplar ve yükseklikleri 2000 metreyi aşan dağlar bulunmaktadır. En yüksek dağı, 3.250 m yüksekliğindeki Bingöl Dağları'dır. Bingöl, Doğu Anadolu Bölgesi'nin en zengin ormanlık alanlarına sahip illerinden birisidir.

Bingöl; 2013 yılında faaliyete geçen havalimanı, 2007 yılında kurularak hızla gelişen ve 2017 yılında Cumhurbaşkanlığı tarafından ilan edilen Üniversitelerin Bölgesel Kalkınma Odaklı Misyon Farklılaşması ve İhtisaslaşması Programı kapsamında "Tarım ve Havza Bazlı Kalkınma" alanında pilot üniversite seçilen Bingöl Üniversitesi, belediye altyapı ve üst yapı çalışmalarında yapılan büyük yatırımlar, kentsel dönüşüm çalışmaları ile yeni bir çehre kazanmış, büyük bir kısmı tamamlanmış bölünmüş yolları ile son yıllarda altyapısını tamamlama anlamında önemli bir ivme yakalamıştır.

Bunun yanı sıra birçok işletmeye ev sahipliği yapan Organize Sanayi Bölgesi ve Sanayi Siteleri, tamamlanan Tekstilkent ve İş Geliştirme Merkezi (İŞGEM) ile özel sektör yatırımları açısından cazip bir yapıya bürünen İlimiz, 1000'den fazla doğrudan istihdam sağlayacak 1 Milyar 115 Milyon TL büyüklüğündeki SÜTAŞ Entegre Teknik Büyükbaş Hayvancılık Projesi, OSB genişleme ve altyapı çalışmaları, yapılması planlanan Tekstilpark ve 501 işyerine sahip 3. Kısım Sanayi Sitesi yatırımlarının tamamlanması ile cazibesini daha da artıracaktır.

İlin doğal güzellikleri, yer altı kaynakları, mera hayvancılığına uygun sahaları, hayvancılık sektöründe yetişmiş insan gücü, genç ve dinamik nüfusu, coğrafi konumu Bingöl'ün kalkınmada öne çıkan unsurlarıdır. İlde; tarım ve hayvancılık, tekstil-konfeksiyon, yapı malzemeleri-mobilya, hizmet, madencilik, enerji, turizm ve imalat sanayi sektörleri yatırım fırsatları sunan temel sektörler olarak ön plana çıkmaktadır.

Özellikle 2012 yılında yürürlüğe giren yeni teşvik sistemi ile en fazla desteğin sağlandığı 6. Bölge İlleri arasında yer alması, İlimizin kalkınma sürecinde çok önemli bir fırsattır. Nitekim İlimizde 2012 yılından sonra gerçekleşen yatırım teşvik belgeli yatırımlar Bingöl'ün bu fırsattan yararlandığını göstermektedir.

Bingöl ili, Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümünde yer almaktadır. Doğuda Muş, kuzeyde Erzincan ve Erzurum, batıda Tunceli ve Elazığ, güneyde ise Diyarbakır İlleri ile komşudur. Bingöl, coğrafi konumu itibariyle Orta Anadolu'yu İran'a bağlayan güzergah ile GAP bölgesini Karadeniz'e bağlayan güzergahın kesiştiği noktada yer almaktadır. Bu yönüyle Bingöl bir kavşak noktasıdır. Ayrıca İlimiz, Doğu Anadolu Bölgesi'ni batıya bağlayan demiryolları hattı üzerinde bulunmaktadır.

İlde bulunan önemli turistik yerler aşağıda verilmiştir:

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

Yüzen Ada: Solhan İlçesi Hazerşah Köyü, Aksakal Göl Mezrası'ndaki Yüzen Ada, Bingöl-Solhan-Muş karayolunun yaklaşık 65. km'sinde sola(kuzeye) ayrılan Hazerşah Köy yolunun 5. km'sindedir. Yüzen Ada, yöre halkı tarafından keşfedilmiş olup, benzersiz bir doğal güzelliğe sahiptir. Tamamen doğal olan Yüzen Ada, üç tarafı dağlar ve tepelerle çevrili olan düz bir arazi üzerindedir. Göl üzerinde doğal halde ve yavaş hareket eden üç adet adacık bulunmaktadır. Bu adacıklar birbirinden bağımsızdır. Çevresindeki bitki örtüsü, olağanüstü manzarası ve Bingöl yaylalarına özgü temiz havası ile piknik alanı olarak da ziyaretçilerini ağırlayan Yüzen Ada, sadece Bingöl'ün değil tüm bölgenin görülmeden olmazlarındandır.

Hesarek Kayak Merkezi: Bingöl Merkeze 34 km uzaklıktaki Dikme Köyü'nde bulunan Haserek Kayak Tesisleri,1600-1700 metre pist uzunluğuna sahiptir. Tesis 70 yatak kapasiteli otel binası, teleski, telesiyej ve baby lift bölümlerinden oluşmaktadır. 2015 yılı sonu itibariyle hizmete giren tesis 4-5 ay süren kayak sezonu ile Türkiye'nin en uzun kayak sezonuna sahip olan kayak merkezlerinden biri konumundadır. 2019 yılı ziyaretçi sayısı 150.000'dir.

Yolçatı Kayak Merkezi: Bingöl-Elazığ karayolu üzerindeki Yolçatı köyünde bulunan kayak merkezi Bingöl'e 22 km uzaklıktadır. Kayak arabaları ve kayakla yürüyüş alanları mevcuttur. Kayak merkezi tüm kış sporlarına elverişlidir, kayak sezonu ise aralık ayında başlayıp mart ayına kadar devam etmektedir. Kayak merkezinde 50 yatak kapasiteli bir kayak evi bulunmaktadır, uzunluğu 1000 m, genişliği ise 100 m olan pistte ise amatör ve profesyonel düzey kayakçılar için güzergahlar bulunmaktadır.
Kala Tepesi: Bingöl dağlarının Kala tepesinden güneşin doğuşu İsviçre'nin Alp dağlarındaki güneşin doğuşu ile yarışır güzelliktedir. Karlıova ilçesinin 3250 m. yükseklikteki Kala tepesinden güneşin doğuşunu sıradan bir gün doğumundan çok farklı olarak seyretmek mümkündür. Her yıl 15 Temmuz - 15 Ağustos tarihleri arasında yapılan güneşin doğuşu festivali bu farklılığı seyretmek isteyen pek çok ziyaretçinin ilgi odağı olmaktadır.

Çır Şelalesi: İçinden geçtiği köye adını da veren Uzundere'nin, Çır taşı adı verilen 100m yüksekliğindeki kayalığın ortasından dökülen şelalesidir. 50m yükseklikten alt tarafı kayalık olan dere yatağına düşen akarsu güzel bir görünüm arz etmektedir. Çır taşı gövdesinde ayrıca dağcılık ya da tırmanıcılık ile ilgilenenlerin ilgisini çekecek kayalıklar ve mağaralar da bulundurmaktadır.

Zağ Mağaraları: Bingöl-Solhan-Muş karayolunun 18. km'sinden ayrılan Gökçeli-Kuşburnu Köy yolunun 5. km'sindedir. Zağ Mağaraları, sırtı dağa yaslanmış olan doğal kayalık kütlenin ön cephesinde yer alan ve kayalık alanın hemen tamamına yayılmış olan odalardan oluşmaktadır. Bu odalar insan eliyle yapılmış olup, birbirine kademeli geçişlerle bağlantılı ve çok katlıdır. M.S. 5. yüzyıl başlarına Erken Hıristiyanlık(Geç Roma-Erken Bizans) Dönemi'ne tarihlenmektedir. Zağ Mağaraları, bu tarihlerde Roma İmparatorluğu'nun baskısı altında olan, Hıristiyan inancına sahip olan toplulukların gizli yerleşim, yaşam ve ibadet alanı olarak kullanılmıştır.

Kös Kaplıcaları: Bingöl-Karlıova yolunun 20.km'sinde olup, kaplıcalara yaz ve kış aylarında ulaşım sağlanabilmektedir. Kaplıcalarda bulunan bir motel, bir otel, bir pansiyon, ikisi kapalı olmak üzere üç yüzme havuzu, lokanta ve çay bahçesi dinlenmek ve şifa bulmak için gelen yerli ve yabancı turistlere hizmet vermektedir.

Bingöl Üniversitesi Uygulama Oteli ve Termal Tesisler: Bingöl Üniversitesi Uygulama Oteli ve Termal Tesisleri 2014 yılında Bingöl Üniversitesi bünyesinde hizmete açılmış olup, 18 Adet oda, Bay-Bayan toplam 2 adet VIP Havuz, 4 adet Termal Havuz, 2 adet Buhar Banyosu, 2 adet Sauna ile hizmet vermektedir.

İl sınırları içerisindeki devlet yolu uzunluğu 257 km, il yolu uzunluğu 474 km olup, 731 km'lik toplam yol ağının 626 km'si asfalt, 151 km'si ise bölünmüş yoldur. (23 km BSK) GAP bölgesini Karadeniz'e bağlayacak Diyarbakır-Bingöl-Erzurum bölünmüş yol yapım işi çalışmaları devam etmektedir. İl, Doğu Anadolu bölgesini batıya bağlayan demiryolu hattı üzerinde bulunmaktadır, ayrıca 2013 yılında faaliyete geçen havaalanı ile de ana güzergahlarda günlük uçuşlara ev sahipliği yapmaktadır.

8.125 km2 alana sahip olan Bingöl'ün 8 ilçesi ve 320 köyü bulunmaktadır. Bingöl İli nüfus bilgileri 2017 ADNKS verilerine göre aşağıdaki gibidir:

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

	İlçe Merkezi	Köy	Erkek	Kadın	Toplam
Merkez	122.607	35.314	79.600	78.321	157.921
Adaklı	3.097	5.124	4.318	3.903	8.221
Genç	19.669	13.944	17.242	16.371	33.613
Karlıova	12.229	18.390	15.462	15.157	30.619
Kiğı	3.286	1.811	3.082	2.015	5.097
Solhan	20.701	12.429	16.633	16.497	33.130
Yayladere	1.019	909	1.274	654	1.928
Yedisu	1.357	1.468	1.571	1.254	2.825
Toplam	**183.965**	**89.389**	**139.182**	**134.172**	**273.354**

Doğu Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Fırat Bölümünde yer alan Bingöl'ün kuzeyinde Tunceli, Erzincan ve Erzurum illeri, doğusunda Muş, güneyinde Diyarbakır ve batısında ise Elazığ yer alır. Bulunduğu konumu itibariyle Doğu-Batı ve Kuzey-Güney yönünde önemli bir geçiş noktası olan Bingöl'de ekonomik faaliyetler tarım, hayvancılık ve inşaat sektörü alanlarına yoğunlaşmış bulunmaktadır.

Bingöl İli'nde yatırım yapılmasını gerektiren hususlar aşağıda sıralanmıştır;

- 2012 yılında yürürlüğe giren yeni teşvik sistemiyle en fazla desteğin sağlandığı 6. Bölgede bulunması
- Yeni yapılmış bölünmüş yollarla, Doğu-Batı yönünde Orta Anadolu'yu İran'a, Kuzey-Güney yönünde Güneydoğu Anadolu Bölgesini Karadeniz'e bağlayan kavşak noktası haline gelmesi.
- Hızla gelişen Bingöl Üniversitesi.
- 2013 yılında açılan yıllık 500 bin yolcu kapasiteli Bingöl Havalimanı.
- Organize Sanayi Bölgesi İmkanları
- Fırat Kalkınma Ajansı, Tarım ve Orman Bakanlığı, KOSGEB ve Doğu Anadolu Projesi (DAP) imkanları.
- Hayvancılığa elverişli iklim ve coğrafi yapısı.
- Zengin yeraltı ve yerüstü kaynaklarının varlığı.
- Yeni yatırımcılara sunduğu bakir piyasası ve uygun rekabet ortamı.
- Elverişli işgücü piyasası, dinamik ve genç nüfus.
- Kalehan ve Kiğı Barajları, Callpex ve Assistt çağrı merkezleri, SÜTAŞ gibi büyük çaplı özel ve kamu yatırımları.
- Orman ve Su İşleri Bakanlığının "Ceviz Eylem Planı" kapsamındaki üç pilot ilden biri olması ve Bingöl Valiliği ile birlikte yürütülen 5 yılda 500.000 ceviz projesi.

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

TÜİK, 2017

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	2018	2019***	2020 P.
BÜYÜME			
GSYH (Cari Fiy. 2009 bazlı) (Milyon TL)	3.724.388	4.280.381	4.872.455
GSYH (2009 Bazlı) (%)	2,8	0,9	5,0
FİYAT (Yüzde Değişme)			
GSYH DEFLATÖRÜ (2009 bazlı)	16,4	13,9	8,7
Yİ-ÜFE YILLIK ORTALAMA	27,0	17,6	
Yİ-ÜFE YIL SONU	33,6	7,4	
TÜFE YILLIK ORTALAMA	16,3	15,2	
TÜFE YIL SONU	20,3	11,8	8,5
ÖDEMELER DENGESİ (MİLYON $)			
İHRACAT (FOB) (Bavul Ticareti Hariç) (GTS)**	177.169	180.839	190.000
İTHALAT (CİF) (GTS)**	231.152	210.343	231.500
DIŞ TİCARET DENGESİ	-53.983	-29.504	-41.500
CARİ İŞLEMLER DENGESİ	-20.745	8.691	-9.566
CARİ İŞLEMLER DENGESİ / GSYH (%)	-2,6	1,2	-1,2
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ (MİLYON TL)*			
BÜTÇE GİDERİ	830.809	999.489	1.095.461
BÜTÇE GELİRİ	757.996	875.796	956.588
BÜTÇE AÇIĞI	72.813	123.693	138.873
FAİZ DIŞI DENGE	1.148	-23.754	67
BÜTÇE AÇIĞI / GSYH (%)	2,0	2,9	2,9
FAİZ DIŞI DENGE / GSYH (%)	0,0	-0,6	0,0
BORÇLANMA GEREĞİ / GSYH (%)			
KAMU KESİMİ BORÇLANMA GEREĞİ	2,5	3,2	3,0
MERKEZİ YÖNETİM BÜTÇESİ	2,0	2,9	2,9

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

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

DÖVİZ KURLARI

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

İŞSİZLİK

İŞSİZLİK ORANI (%)	11,0	13,7	11,8

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

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

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.

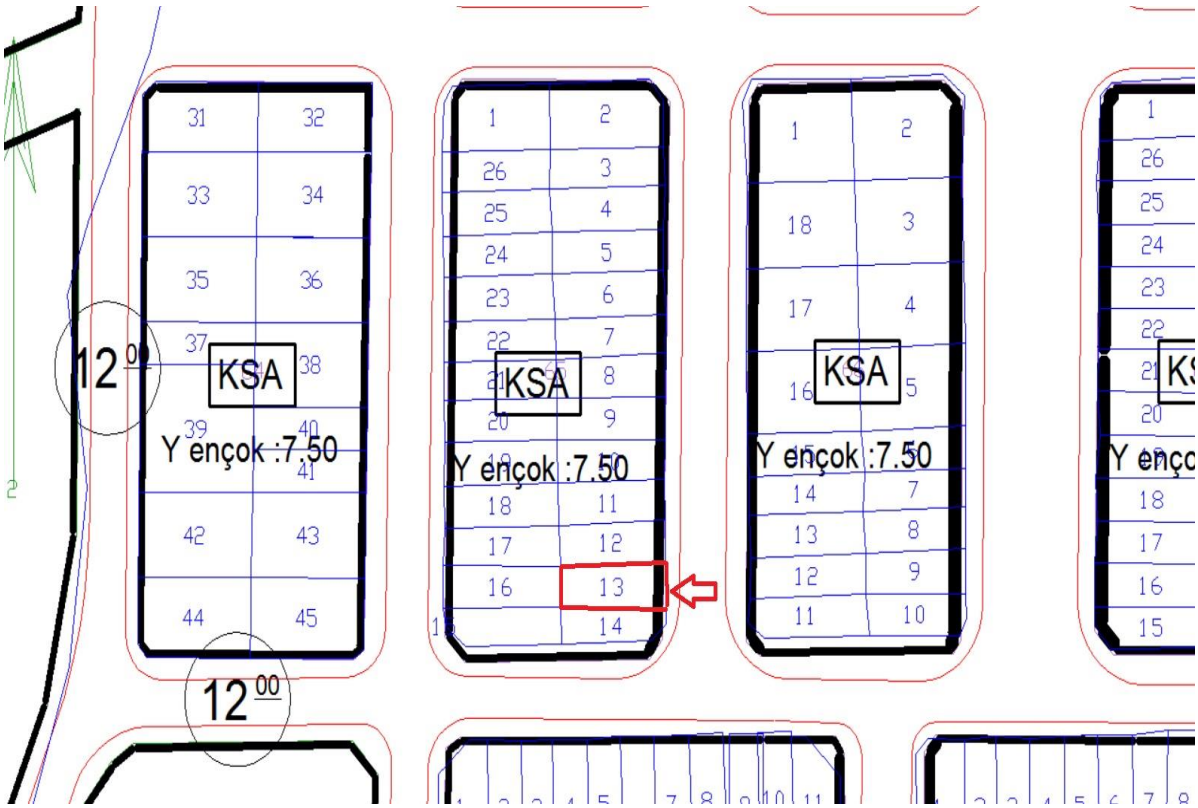
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Ana gayrimenkul 124,00 m2 yüz ölçümlü arsa üzerine, bitişik nizam tarzında, betonarme yapı türünde inşa edilmiş, zemin+asma kattan oluşan yapı bulunmaktadır. 1. derece deprem bölgesinde olup, binalarda gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Ana taşınmazın konumu imar planının zemine aplike edilerek tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz Geometrik olarak dik dörtgeni andırır konumda, Topoğrafik olarak düz bir arazide, Ana taşınmaz yapı ruhsatında ~72 m2 alanlı olup, dışarıdan inceleme yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz kargir dükkan olarak tescili olup, mahallinde taşınmaz üzerinde zemin + asma kattan oluşan ve bitişik nizam olarak inşa edilmiş betonarme yapı bulunmaktadır. Onaylı mimari projesine ulaşılamayan yapının mahallinde tip dükkanlardan yapılan ölçümlere göre taban oturumu brüt 72,00 m2 kullanım alanlı, ~25 m2 kullanım alanı asma katı kullanım alanına sahip olduğu belirlenmiştir. Dükkanın iç mekan özellikleri firmanız bilgisi dahlinde görülememiştir.

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

İMAR DURUMU: Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifai bilgide değerleme konusu taşınmaz Belediye ve İmar sınırları içerisinde olup, taşınmaz 10.03.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında H max; 7.50, ön cepheden 10m çekme mesafeli, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.



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

MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede Taşınmazlara ait 09.08.1993 Tarih 1993/47 sayılı ruhsat bulunmaktadır. Sanayi yapıların tamamı için Eski 758 ada 2 parsel olarak yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje: Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğü arşivinde taşınmaza mimari projeye ulaşılamamıştır

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapı tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin değerlemesinde baz alınan veriler; mahallinde yapılan incelemeler, teknik donanıma ait bilgiler ile piyasadan elde edilen veriler ve tecrübelerimizdir.

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

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

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

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

durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.
11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerleme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:
1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
4-) Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değerin oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
5-) Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
6-) Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
7) Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7–1 Olumlu Faktörler
* Yaya trafiği yoğun olan bölgede kalması,
*Sanayi sitesi içerisinde olması.

4-7–2 Olumsuz Faktörler
* Eski yapı olması,
* Mimari projesine ulaşılmaması.

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

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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

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

EMSALLER

Emsal 1: Muhammed Bey ile yapılan görüşmede, taşınmazın olduğu bölgede, eski sanayi bölgesinde 123 m² arsa üzerinde, aynı tip asma katlı atölyenin 300.000 TL bedelle satıldığını
söylemiştir. **MUHAMMED BEY: 0 534 639 51 94**

Emsal 2: Dükkanların aynı tip olduğu 72 m2 taban oturumlu yaklaşık 25 m2 asma katlı emsal büyüklüğündeki dükkanların 275.000-350.000,-TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. **BİNYAPI EMLAK: 0 426 213 25 52**

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

Emsal 3: Dükkanların aynı tip olduğu 72 m2 taban oturumlu yaklaşık 25 m2 asma katlı emsal büyüklüğündeki dükkanların 275.000-300.000,-TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. **RAMSA EMLAK: 0 426 213 21 54**

Emsal 4: 127 m² arsa üzerinde, 72 m² taban oturumlu 27 m2 asma katlı atölyeyi 285.000,-TL bedelle satın aldığını beyan etmiştir. **FARUK BEY: 0 545 676 22 15**

Emsal 5: Bölge esnafı ile yapılan görüşmede dükkanların aynı tip olduğu 72 m2 taban oturumlu yaklaşık 25 m2 asma katlı emsal büyüklüğündeki dükkanların 300.000,350.000-TL ortalama bandında ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 6: Dükkanların aynı tip olduğu 72 m2 taban oturumlu yaklaşık 25 m2 asma katlı emsal büyüklüğündeki dükkanların 275.000-300.000,-TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. **BİNGÖL EMLAK: 0 541 255 12 20**

Emsal 7: Bingöl Sanayi Bölgesinde arsa m2 birim fiyatlarının 1.000-1.500 TL/m2 arasında olduğu bilgisi Bingöl Sanayi Bölgesindeki esnaflardan şifahi olarak öğrenilmiştir. İşbu emsal arsa olduğu için emsal tablosunda yer almamış sadece bilgi amaçlı olarak rapora ilave edilmiştir. (ARSA EMSALİ)

Buna göre oluşturulan tablo aşağıdaki gibidir;

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	300.000	300.000	300.000	275.000	325.000	300.000
Alanı (m2)	1,00	72	72	72	72	72	72
m2 Birim Değeri		4.167	4.167	4.167	3.819	4.514	4.167
Satışa Arz Tarihi	Oca.22	Oca.22	Oca.22	Oca.22	Oca.22	Oca.22	Oca.22
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Arsa m2 Verisi)		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Koşulları Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Koşullarına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konuma İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Manzaraya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Alt Yapı Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alt Yapıya İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Karşılaştırması		Kötü	Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Fonksiyon ve Kullanılabilirlik Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	4.167	4.167	4.167	4.167	3.819	4.514	4.167

Emsal tablosundan elde edilen verilerle değer takdiri;

Yapı Alanı	M2 Birim Değer	Toplam Yuvarlatılmış Değer (TL)
72	4.167.TL/m^2	300.000.TL

Olarak gerçekleştirilmiştir.

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-) Bingöl Sanayi Bölgesinde satılık arsa emsali bulunmamakta olup, mevcut dükkan emsalleri baz alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında Bingöl Sanayi Bölgesinde ortalama benzer nitelikli dükkân m^2 fiyatlarının 4.167 TL/m^2 civarlarında olduğu tespit edilmiştir.

5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

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

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

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

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 + Arsa değeri + Şerefiye Değeri'dir.
Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.
Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerleme 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 bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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 taşınmazın yapılaşmış 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. Taşınmazın değerlemesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

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

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

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

Taşınmaz için iskân alınması ve buna göre de cins tashihinin yapılması gerekmektedir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar, taşınmazın Gayrimenkulün GYF portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir. Şerhin terkin edilmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerleme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır. Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

6-2 Nihai Değer Takdiri

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

Rapor tarihi olan 31.01.2021 tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.
Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi tarafından sitenin tamamı için alınmış olan yapı ruhsatı bulunmakta ve tamamı tip dükkan olarak inşa edilmiştir. Kadastral paftaya 72 m2 olarak oturumu işli olup, ruhsattaki toplam alan/toplam bağımsız bölüme bölündüğünde de 72 m2 olarak hesaplanmaktadır. Zemin kat oturumu dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Asma kat bina kat yüksekliği içerisinde inşa edilmiştir.
Değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup yapılan hesaplama tablosu aşağıda sunulmuştur.

Yapı Alanı	M2 Birim Değer	Toplam Yuvarlatılmış Değer (TL)
72	4.166.TL/m^2	300.000.TL

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 300.000,00 TL (ÜçYüzbinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 54.000,00 TL (ElliDörtBinTürkLirası)

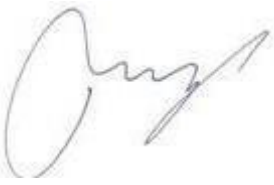
KDV Dahil Yasal Değer : 354.000,00 TL (ÜçYüzElliDörtBinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.3986 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	**Değerlemeyi Kontrol Eden**	**Şirket Kaşe ve İmza**
Deniz ARSLAN	Gökhan Çebi	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
SPK Lisans No:400203	SPK Lisans No: 400132	



s

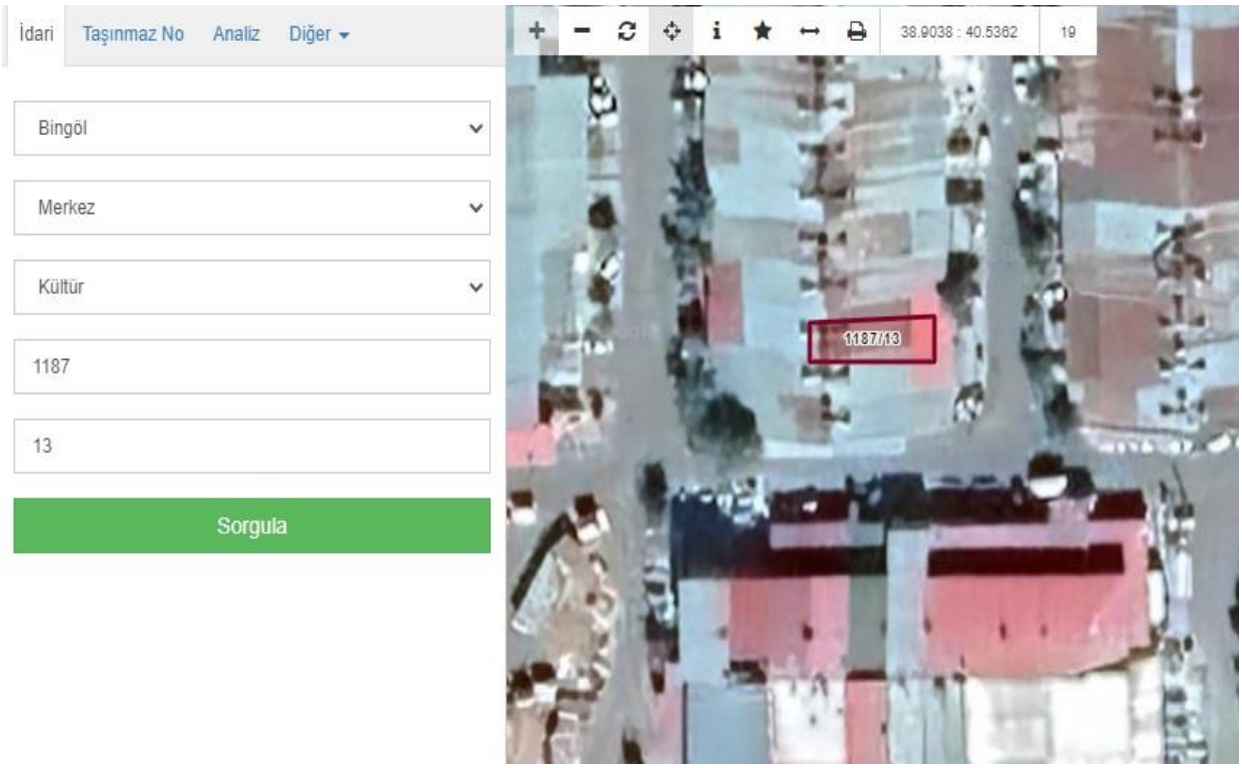
EKLER

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

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

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

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



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

Adres:
SİMANİ Mah. FİDAN Sok. No: 36 / MERKEZ / BİNGÖL

Bina Kodu:
36

Bu adrese ait adres kodu:
1405021708

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-09:37

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: SERKAN FİDAN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
076722020205	2022000431692476	2020

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1187/13
Taşınmaz Kimlik No:	5731668	AT Yüzölçüm(m2):	124.00
İl/İlçe:	BİNGÖL/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bingöl	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜLTÜR Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	SİMANİ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	50/4905	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR DÜKKAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
369361838	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	124.00	124.00	Satış 12-01-2017 374	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4590031804	Hayır	80000.00 TL	%35	1/0	F.B.K.	Bingöl - 25-05-2010 11:58 - 2787

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Bingöl - KÜLTÜR Mah. - (Aktif) - 1187 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	80000.00 TL	Bingöl - 25-05-2010 11:58 - 2787	-

Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi

Ş/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/03/2012 tarih 2012/2548 ESAS sayılı Resmi Yazı		03-04-2012 11:08 - 1296	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **SdtDSap7NiJ** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

İli: BİNGÖL
İlçesi: MERKEZ
Mahallesi: KÜLTÜR
Köyü:
Sokağı:
Mevkii: SİMANİ

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
85.000,00	K45A06C4C	1187	13		124,00 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	KARGİR DÜKKAN
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5731668
Edinme Sebebi	Tamamı AHMET TOPLUK : YAKUP Oğlu adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		374	50	4905		12/01/2017		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicilipe Tevdi Olunur
Sedat YAKUPHANOĞLU
Tapu Müdür V.

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ile ilgili işlem için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

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

Deniz ARSLAN
İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

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

Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400203

Tarih : 27.09.2004

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Deniz ARSLAN

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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

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)
-

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

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

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği ★ TSPAKB
KURULUŞ:2001

Müsiüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

Çorum İli Merkez İlçesi Çepni Mahallesi 4344 Ada 1 Parsel Arsa Değerlemesi

EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	28.01.2022 / Öİ -2022.74
Değerleme Konusu	Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni Mahallesi sınırları dâhilindeki 4344 ada 1 parselde yer alan arsa değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Çepni Mah. İskilip 1.cad 4344 ada 1 parsel MERKEZ / ÇORUM.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 07.02.2022, Rapor Tarihi: 07.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.74
Arsa Yüzölçümü (m^2)	6.295,29 m^2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	
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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EKOL® Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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

BÖLÜM 5
5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:
5–1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
5–2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
5–3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, 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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457

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 07.02.2022 tarihinde Öİ-2022.74 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1–2 Rapor Türü

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

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

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

1–3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından 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 07.02.2022, Rapor tarihi 07.02.2022'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

EKOL Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi, No: 32/1/5 Beşiktaş - İstanbul Tel: 0212 211 24 44 (Pbx) Faks: 0212 211 24 45
www.ekolgd.com.tr ekol@ekolgd.com.tr ekolgayrimenkul@hs01.kep.tr Ticaret Sicil No: 539104-0 Mecidiyeköy V.D. 3300 383 457