



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	EUROPEN ENDÜSTRİ İNşAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM şİRKETİ
Talep Tarihi ve Sayısı	15.09.2023
Değerleme Konusu Gayrimenkul	Adana İli, Seyhan İlçesi, Döşeme Mahallesi, 10450 Ada 4 Parselde yer alan 3.Kat 14 Bağımsız Bölüm Numaralı Mesken ile 7.Kat 34 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenin Değer Tespiti
Gayrimenkulün Adresi	Adana İli, Seyhan İlçesi, Pınar Mahallesi, 74085 Sokak No 3: Kat: 3-7 D: 14 ve 34 Seyhan/ADANA
Değerleme Tarihi	22.09.2023
Rapor Tarihi Ve Numarası	26.09.2023 – Öİ.2022.477
İmar Durumu	Seyhan Belediyesi 1/1000 Ölçekli İmar Uygulamaları kapsamında kalmakta olup detay bilgi rapor içerisinde verilmiştir.
Arsa Yüzölçümü	9.951 m2
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	23.882 m2 alanlı kapalı alan bulunmaktadır.
Değerlemeyi Yapan Uzman	Tolgahan FİLHAK (Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

1- DOğRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ő.

Mesleğimiz ve Şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler geręek ve doğrudur.
 - Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulü Şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
 - Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
 - Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
 - Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
 - Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
 - Önceden saptanmış bir değer veya 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 Rapor Formatı: SPK 31.08.2019 Tarih ve III-62.3 sayılı tebliğ formatı kapsamında
- Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ő.

İÇİNDEKİLER

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

3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	15
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	16
4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16
4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verileri	17
4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler.....	19
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	19
4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler	20
4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri	21
4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler.....	21
4-7-1 Olumlu Faktörler.....	21
4-7-2 Olumsuz Faktörler	22
4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	22
4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması	22
4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:	25
4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:.....	27
4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	28
4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	28
4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	29
4-12 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	29
4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	29
BÖLÜM5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	29
5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri.....	30
BÖLÜM 6- SONUÇ.....	31
6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	31
6-2 Nihai Değer Takdiri.....	31
6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı	32
EKLER	33

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 26.09.2023 tarihinde Öİ.2023.477 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

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

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 22.09.2023 olup, değer geçerli olduğu tarih 26.09.2023’dir.

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

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

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 4 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 26.09.2023'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlar da para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; European Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizin kabul ile imzalanmış 15.09.2023 tarihli sözleşmedir.

1-6 İşin Kapsamı

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mah. Yıldız Posta Cad. Evren Sitesi No:32/1/5 Beşiktaş/İstanbul'dur. Şirketimiz, İstanbul'da, altı değerlendirme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde belirlemek, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir.

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

Şirketimiz sadece değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektedir. Şirketimiz; Ülkemizdeki Gayrimenkul, İnşaat, Finans, Muhasebe, Denetim ve Sermaye Piyasası konularında gerçekleşen yasal ve yapısal değişikliklere paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara

duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Şirketin nihai amacı ise, uluslararası düzeyde yetkin ve bilinen kuruluş olmaktır.

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

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

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

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

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

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

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

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

Yakın konumlu önemli röper noktaları :

Ali Bozdoğanlı Bulvarı 180 metre

Mavi Bulvar 950 metre

Adana Çarşı Merkezi 7 km,

Değerleme konusu 10450 ada 4 parselin CBS görüntüsü:



(Koordinatları: Enlem: 37.021343, Boylam: 35.285842)



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Adana
İlçesi : Seyhan
Mahallesi/Köyü : Döşeme
Mevkii :
Pafta :

Ada : 10450
Parsel No : 4
Ana Taşınmaz Vasfı : Arsa
Yüzölçümü : 9.951,00 m²
Cilt : 95
Sayfa : 9443-9443
Tarih : 04.08.2016
Yevmiye : 33926-33929
Hisse: : (1/1)
Malik : HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET

ANONİM ŞİRKETİ

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

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

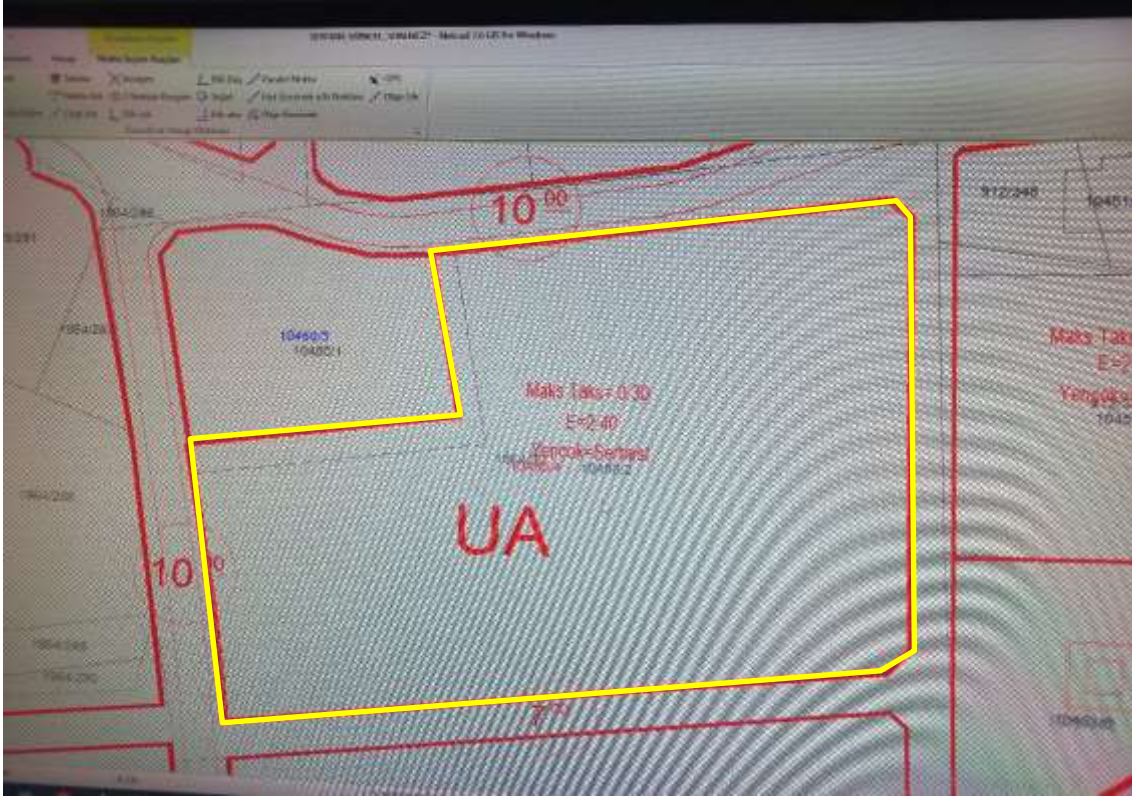
Değerleme konusu taşınmazların tapu ve takyidat bilgileri müşteri tarafından TAKBİS sisteminden alınmış olup TAKBİS belgesi de rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

3-3.1 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar durumuna İlişkin Bilgiler

1/1000 ölçekli İmar Planı Dâhilinde Görünümü



İmar Durumu

22.09.2023 tarihinde Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğünden imar paftasından edinilen bilgiye göre, Seyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre değerlendirme konusu 10450 ada 4 numaralı parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Hmaks: Serbest, E = 2,40 yoğunluklu TAKS: 0,30 yapılaşma koşullarında Konut imarlı olduğu öğrenilmiştir.

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

Seyhan Belediyesi Yapı Denetim Biriminden alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı en son %10 hakediş aldığı ancak 06.06.2013 yılında belediyenin tespitlerine göre bina %50 inşaat seviyeli iken Yapı Denetim Sözleşmesinin feshedildiği ve inşaatı durdurma kararı alındığı öğrenilmiştir. Taşınmazların yasal ruhsat geçerlilik süresi dolmuştur ve natamamdır.

Önemli Not: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının sisteminde bina için Hasarsız olarak rapor düzenlenmiştir. Konunun uzmanları tarafından detaylı inceleme yapılması tavsiye edilmektedir.

3-3.3 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3-3.4 Gayrimenkulün Enerji Kimlik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar da enerji kimlik sertifikası bulunmamaktadır.

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

18.09.2023 tarihinde saat 14:12 de Takbis uygulamasından alınan ve raporda sunulan belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazların güncel tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidat bilgileri bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümünde;

Yönetim Planı: 02/11/2011

Şerhler Bölümünde;

34 B.B:

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

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

Takbis belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara 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 konumlandırılmıştır. Taşınmaz projesinde göre salon, yaşam odası, 2 adet yatak odası, salon, mutfak+kiler, antre, hol, banyo, duş, wc, çamaşır odası ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz projesine göre brüt 197 m2 kullanım alanıdır. Mahallen incelemeler dışarıdan yapılmış olup proje esas alınarak rapor tamamlanacaktır.

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

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

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

Gayrimenkullerin 20.04.2011 tarih ve 4/13 sayılı ruhsat tarihine istinaden yenileme ruhsatı almamış ve ruhsat süresi bitmiştir. Bina uzun süredir inşaat halinde olup, dışarıdan yapılan gözlemlerde herhangi bir inşaat çalışması mevcut değildir. Bu çerçevede gayrimenkullerin GYF/GYO Portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait;

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

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

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

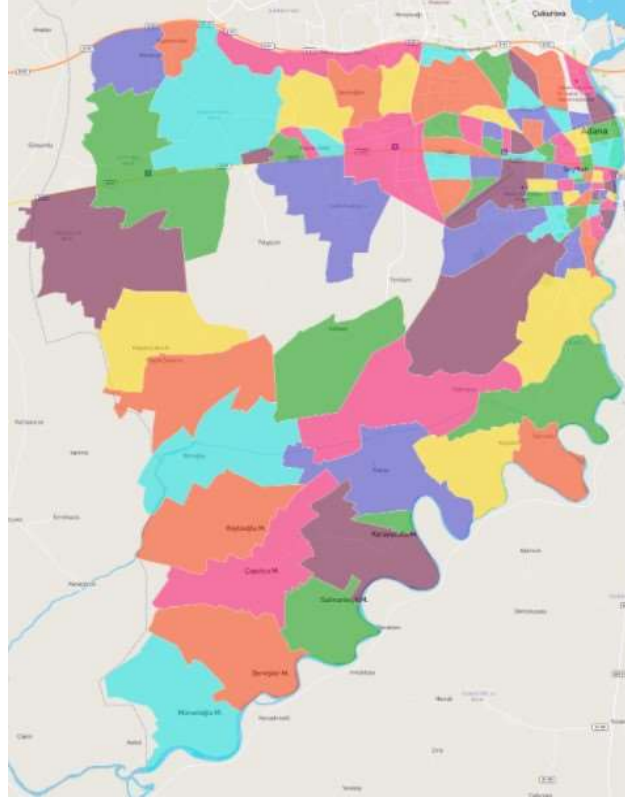
19. Yüzyılın ikinci yarısından sonra Çukurova'da İngilizlerin girişimi ile pamuk üretimi hızla gelişmeye başlamıştır. Daha sonra Fransız ve Alman firmalarının da bölgeye ilgi göstermesiyle tarım makineleşmiş, çırçır fabrikalarının kurulmasıyla sanayileşme yönünde adımlar atılmıştır. 1950'lere kadar ilin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

1970'li yılların ortalarına kadar devam eden bu süreçte Adana; Tekstil, Gıda gibi tarıma dayalı sanayi kollarında Marmara bölgesinden sonraki, en sanayileşmiş bölge konumuna gelmiştir. 1980'lerde pamuk üretiminin ilin ekonomisindeki belirleyici rolünü kaybetmeye başlamasıyla tarımda çeşitlendirme sürecine girilmiş, turuncgiller üretimi ve seracılık giderek önem kazanmaya başlamıştır. Günümüzde 750 milyon doları aşan ihracatıyla Adana, ekonomi, sanayi ve bankacılık alanlarında Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden birisidir. Çukurova Üniversitesi, modern hastaneleri ve karayolları, otelleri, havaalanı ile birlikte sinema ve tiyatrolarıyla da kültürel açıdan da zengin bir merkezdir.

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

Adana şehrinin sakinlerinin yaklaşık yarısına ev sahipliği yapmaktadır. Türkiye'deki en kalabalık beşinci metropol ilçe statüsündedir.

Seyhan İlçesi;



Seyhan, Adana'nın ilk yerleşim alanı olmakla beraber şu anda şehrin yönetim, iş ve kültür merkezidir. Tarihi Tepebağ mahallesi ve Büyük Saat, Ulu Camii, Ramazaoğlu Konağı ve Sabancı Merkez Camii gibi önemli yapıları bünyesinde barındırmaktadır. Adana Kültür ve Sanat Merkezi ve Sabancı Kültür Merkezi, Seyhan Kültür Merkezi ve Metropol Tiyatro Salonu yine aynı ilçede faaliyet göstermektedir. İlçe ismini doğu yakasını oluşturan nehirden almaktadır.

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

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER (2023)

	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Reel Kesim						
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)			3,8			
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)			5.502.192			
GSYH (Milyon \$)			271.468			
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	-1,3	0,2	0,2	7,4		
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	76,0	76,8	77,1	76,1	77,3

İşgücü

İstihdam (Bin Kişi)	31.026	31.821	31.674	31.873
İşgücüne Katılım Oranı	52,8	53,4	53,2	54,0
İşsizlik Oranı	10,0	8,8	9,0	9,7
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	-

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi

Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-5.411	-7.840	651	-5.466
Cari İşlemler Dengesi / GSYH				
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-7.108	-10.541	-3.760	-10.477
İhracat (FOB, Milyon \$)	19.260	21.639	20.844	20.078
İthalat (CIF, Milyon\$)	28.061	34.192	26.062	32.295
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-780	-89	-115	-392
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	1.204	1.412	-1.836	-1.160
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	-2.439	-1.356	-461	-2.304

Kamu Maliyesi

Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)

Gelir	1.062.701	1.612.124	1.880.349	2.384.763	2.998.719
Gider	1.445.197	1.875.715	2.363.577	2.819.416	3.382.103
Faiz Dışı Gider	1.310.042	1.637.846	2.088.333	2.506.466	2.982.002
Denge	-382.496	-263.590	-483.228	-434.654	-383.384
Faiz Dışı Denge	-247.342	-25.722	-207.984	-121.703	16.716

Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)

Denge					
Faiz Dışı Denge					
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	4.592,3	4.736,0	5.618,2	5.823,0	5.880,0
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.292,9	2.348,1	2.575,6	2.643,1	2.759,0
GSYH'ye Oran					
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	2.299,4	2.387,9	3.042,6	3.179,9	3.121,0
GSYH'ye Oran					

Mali Piyasalar

Bankacılık Sektörü

Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	17,0	17,1	18,0	18,7	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	-49	145	3.885	4.147	5.079
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	1,9	1,8	1,6	1,6	

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)

M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	61,1	49,4	67,6	64,7	65,2
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	62,0	50,4	68,9	66,1	66,4
Mevduat Hacmi (DTH dahil, Milyon TL)					
Kredi Hacmi (Milyon TL)	8.889.016	9.128.882	9.986.527	10.287.107	10.424.761

Faiz Oranları (Yüzde)

İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)

TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	7,00	7,00	13,50	16,00	23,50
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	10,00	10,00	16,50	19,00	26,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	8,50	8,50	15,00	17,50	25,00

TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	8,70	9,09	12,84	17,50	23,50
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	68.471	56.519	67.155	72.349	78.766
Fiyatlar ve Kurlar					
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	43,68	39,59	38,21	47,83	58,94
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	52,11	40,76	40,42	44,50	49,41
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89
Ortalama Dolar Kuru (TL)	19,30	19,68	23,06	26,42	26,95
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	19,41	20,31	25,82	26,94	26,58
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	21,44	21,76	28,15	29,57	28,73

Kaynak: Hazine ve Maliye
Bakanlığı,TÜİK,TCMB,BDDK

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 değerlendirilmiştir.

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, ayırık 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 alanıdır. Mahallen incelemeler dışarıdan yapılmış olup proje esas alınarak rapor tamamlanacaktır.

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

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

Yasal Durum

Seyhan Belediyesi Yapı Denetim Biriminden alınan sözlü bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapı en son %10 hakkeş 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 "Satış Güç" nitelikte olacağı kanaatine varılmıştır.

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

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 değerlendirme çalışması yürütülmüştür.

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

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

Bu değerlendirme 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 değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşkâr 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, 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 yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (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 değişiklik 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 değerlendirme 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

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

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

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

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

MESKEN EMSALLERİ

Emsal 1: Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan sitede ve 3.katta bulunan 4+1 ve net 175 m² alanlı meskenin pazarlık öncesi 4.250.000 TL (24.285 TL/m²) bedelle satışa sunulduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın tamamlanmış ve oturma hazır olması avantajdır.
SK Emlak 03222252251

Emsal 2: Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan sitede ve 3.katta bulunan 4+1 ve net 200 m² alanlı meskenin pazarlık öncesi 4.950.000 TL (24.750 TL/m²) bedelle satışa sunulduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın tamamlanmış ve oturma hazır olması avantajdır.
Mülk Sahibi: 05374300600

Emsal 3: Değerlemeye konu taşınmazların mevcut hali için görüş alınmış olup, 1.500.000 – 2.000.000 TL bedeller aralığı satılabileceği beyan edilmiştir.
Görgün Emlak: 0322 4577505

Emsal 4: Değerlemeye konu taşınmazların mevcut hali için görüş alınmış olup, 1.500.000 – 2.000.000 TL bedeller aralığı 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.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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 ~9.250 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	4.250.000	4.950.000	1.750.000	1.750.000
Alanı (m2)	204,00	175	200	204	204
m2 Birim Değeri		24.286	24.750	8.578	8.578
Satışa Arz Tarihi	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23
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		-20%	-20%	0%	0%
Toplam Düzeltme		0%	-20%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	₺ 8.149,51	8.578	6.863	8.578	8.578
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	1.662.500				

İşbu analize göre konu gayrimenkuller için bilgi amaçlı mevcut durum değeri;
14 B.B. NUMARALI MESKEN İÇİN %60 SEVİYESİ İLE = 1.600.000.TL
34 B.B. NUMARALI MESKEN İÇİN %60 SEVİYESİ İLE = 1.670.000.TL

ARSA EMSALLERİ

Emsal 1: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı yapılaşma şartlarına sahip 267 m2 alanlı hisseye ait olan arsa için pazarlık öncesi 2.650.000 TL bedel istenilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası 2.500.000 TL (9.363 TL/m2)
Serbey İnşaat: 03222610601

Emsal 2: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı yapılaşma şartlarına sahip 341 m2 alanlı hisseye ait olan arsa için pazarlık öncesi 2.800.000 TL bedel istenilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası 2.600.000 TL (7.624 TL/m2)
Alfa Line Emlak: 05078086876

Emsal 3: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu güneyinde Fatih mahallesi içerisinde aynı yapılaşma şartlarına sahip 2.600 m2 alanlı arsa için pazarlık öncesi 21.000.000 TL bedel istenilmektedir. Emsal taşınmazın pazarlık sonrası 20.000.000 TL (7.692 TL/m2)
Şenyuva Emlak: 03222010909

Emsal 4: Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede aynı yapılaşma şartlarına sahip arsaların ortalama 8.000 – 10.000 TL/m2 aralığında, inşaat hazır boş arsaların ise 10.000 ila 15.000 TL/m2 aralığında olabileceği beyan edilmiştir.
Görgün Emlak: 03224547507

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.

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. (B.B.BAŞINA)	İNŞ.SEVİYESİNE GÖR.DEĞ.	TAMAMLANMASI DUR.DEĞ.	SİGORTA DEĞ. (TAMAMI.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	9250	712.250 TL	7.500 TL	60%	197	0 TL	1.598.750 TL	1.598.750 TL	1.477.500 TL	197	0 TL	1.598.750 TL	
2	10450	4		7	34	MESKEN	G,D,B	3	204	567/69657	9.951	81	9250	749.250 TL	7.500 TL	60%	204	0 TL	1.667.250 TL	1.667.250 TL	1.530.000 TL	204	0 TL	1.667.250 TL	

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)

Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	EMSAL 4
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	2.650.000	2.800.000	21.000.000	10.000
Alanı (m2)	81,00	267	331	2.500	1
m2 Birim Değeri	3.250	9.925	8.459	8.400	10.000
Satışa Arz Tarihi	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23	Eyl.23
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		İyi	Benzer	Benzer	Çok 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)	₺ 9.050,00	8.400	8.400	8.400	11.000
Düzeltilmiş Toplam Değer (TL)	733.050				

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması:

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

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

İndirgenmiş nakit akım yönteminde değerlendirme 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, değerlendirme 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.

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, güvenilirliğini ve doğruluğunu artırabilmek için soru setinde yer alan soruların sorulması, alınan cevapların irdelenmesi, cevaplar tatminkâr değil ise değerlendirme metodunun tekrarlanması, uzlaştırma kriterleri olan; Uygunluk, Doğruluk, Kanıtların Miktarı kriterlerinin uygulanarak değerlerin gayrimenkulü en iyi temsil edecek nihai değer sonucunda birleştirilmesini kapsayan iş ve işlemlerin tamamıdır.

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 değerlendirme 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 alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat

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

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
Emsal Karşılaştırma Yönetimi 14 B.B. Numaralı Mesken Bilgi Amaçlı Mevcut Durum Değeri	1.600.000.TL
Bilgi Amaçlı Mevcut Değer	1.600.000.TL
Değerleme Yöntemi	Değer
Emsal Karşılaştırma Yönetimi 34 B.B. Numaralı Mesken Bilgi Amaçlı Mevcut Durum Değeri	1.670.000.TL
Bilgi Amaçlı Mevcut Değer	1.670.000.TL

Buna göre;

14 B.B. için nihai değer: 1.600.000 TL olarak hesap edilmiştir.

34 B.B. için nihai değer: 1.670.000 TL olarak hesap edilmiştir.

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.

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 değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

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

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

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 GYF/GYO Portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca taşınmazların bulunduğu bina natamam vaziyette olup ruhsat yenilemesi gerekmektedir. Kat mülkiyetine de geçilmemiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu 14 ve 34 nolu bağımsız bölümlerin her ikisinin de GYF/GYO Portföyüne alınamayacağı değerlendirilmektedir.

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 26.09.2023 tarihi itibarıyla, 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

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

KDV Hariç Değeri : 1.600.000.TL (BirmilyonaltıyüzbinTürkLirası)
KDV Tutarı : 320.000. TL (ÜçyüzyirmibinTürkLirası)
KDV Dahil Değer : 1.920.000.TL (BirmilyondokuzyüzyirmibinTürkLirası)

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

KDV Hariç Değeri : 1.670.000.TL (BirmilyonaltıyüzyetmişbinTürkLirası)
KDV Tutarı : 334.000. TL (ÜçyüzotuzdörtbinTürkLirası)
KDV Dahil Değer : 2.004.000.TL (İkimilyondörtbinTürkLirası)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Tolgahan Filhak	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	409892	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	02.02.2022	Öi.2022.071
2. Rapor	09.08.2022	Öi.2022.610
3. Rapor		

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan

Tolgahan Filhak
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409892



Değerlemeyi Kontrol Eden

Deniz ARSLAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



Şirket Kaşe ve İmza



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=17.9411 TL, 1.EUR=18.3721.TL'dir.

EKLER

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









RİŞVANOĞLU SKY RESIDENCE SR1

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ADI - SOYADI	ÜNVANI	DİP.NO	ODA SİC. NO	BEL. SİC. NO
M. ZAFER ATAÖĞLU	MİMAR	I.T.U 192-8525	14458	

SA ve BİNA BİLGİLERİ		MAL SAHİBİ		MİMARLAR OD. ONAYI	
ADANA	ADANA	ADI ve SOYADI	P294 sayılı 02.02.2011 tarihli Sicil Odası Beynamesi ile onaylanmıştır. Bu proje... sayılı sistem mimarisi... bir bittir. 5846 sayılı FSEK gereğince proje müellifi mimarın haberi ve onayı olmadan projede ve taşıyıcı sistemde değişiklik yapılar. Mimarlar Odası Adana Şubesi		
SEYHAN	BARIŞ RİŞVANOĞLU				
DÖŞEME	ADRESİ				
20-K-III	Bu proje, ekteki 02.02.2011 gün, 2011/46 sayılı CED Raporu ile birlikte Mesleki Denetimi yapılmıştır.		Mimarlar Odası Adana Şubesi		
10450					
4					

YAPI DENETİM BİLGİLERİ				YAPI DENETİM ONAYI	
DENETİM UZ. MİMARİ				DENETİM MİMAR	
Adi ve Soyadı	İşletme No	Bel.No	ODA SİC. NO	10587 Ahmet Necdet Çelikkale	
SANTİYE SEFİ İSİM					
Adi ve Soyadı	İMZA				
Unvanı					
Sicil No					

İTFAİYE ONAYI	BELEDİYE PROJE ONAYI
<p style="text-align: center;">Ahmet KARAHAN Yük. Mimar</p> <p style="text-align: center;">11 Mayıs 2011</p>	<p style="text-align: center;">Neslihan KARAHAN Yük. Mimar</p> <p style="text-align: center;">Otopark ihtiyacı Kendi Binyesinde Karşılanmaktadır.02.02.2011</p> <p style="text-align: center;">Mimarî Talimat Projesi Uygundur. 02/02/2011</p>

Ruhsat Tarihi: 10.04.2011		No: 4/13	
Sahibi: Cemil Şahbaz vs.			
Masul Fen Etmeli İlke Yapı Denetim Ltd. Şti.			
İnşaat Yeri	P. nar	Ada	10450
		Parçesi	4
Yukarıda yazılı olan inşaatın 1/25 ölçekli planına göre izin verilen inşaat alanı tasdik edildi.			

İş bu Proje tapunun.....
paha.10450ada...4...parselinde bulunan
..20.04/2011 tarih.....4/13 sayılı ruhsatlı
inşaatı ait olup...2...bodrum/zemin, asma
ve.25 normal kattan ibarettir.
Zemin katta.....1...işyeri,.....konut, normal
kattarın beherinde.....daire bulunmaktadır.
Toplam.....1...işyeri 85...konut olmak üzere
.....86...adet bağımsız bölüm vardır.

Bağımsız bölüm numaraları olarak işyeri ve konutlar ayrı ayrı tapu kayıtlarına kaydedilmiştir.

25.05.2011
Fatih AYDEMİR
İmar ve Şehircilik
Müdür V.

4 29112
3.11.2011

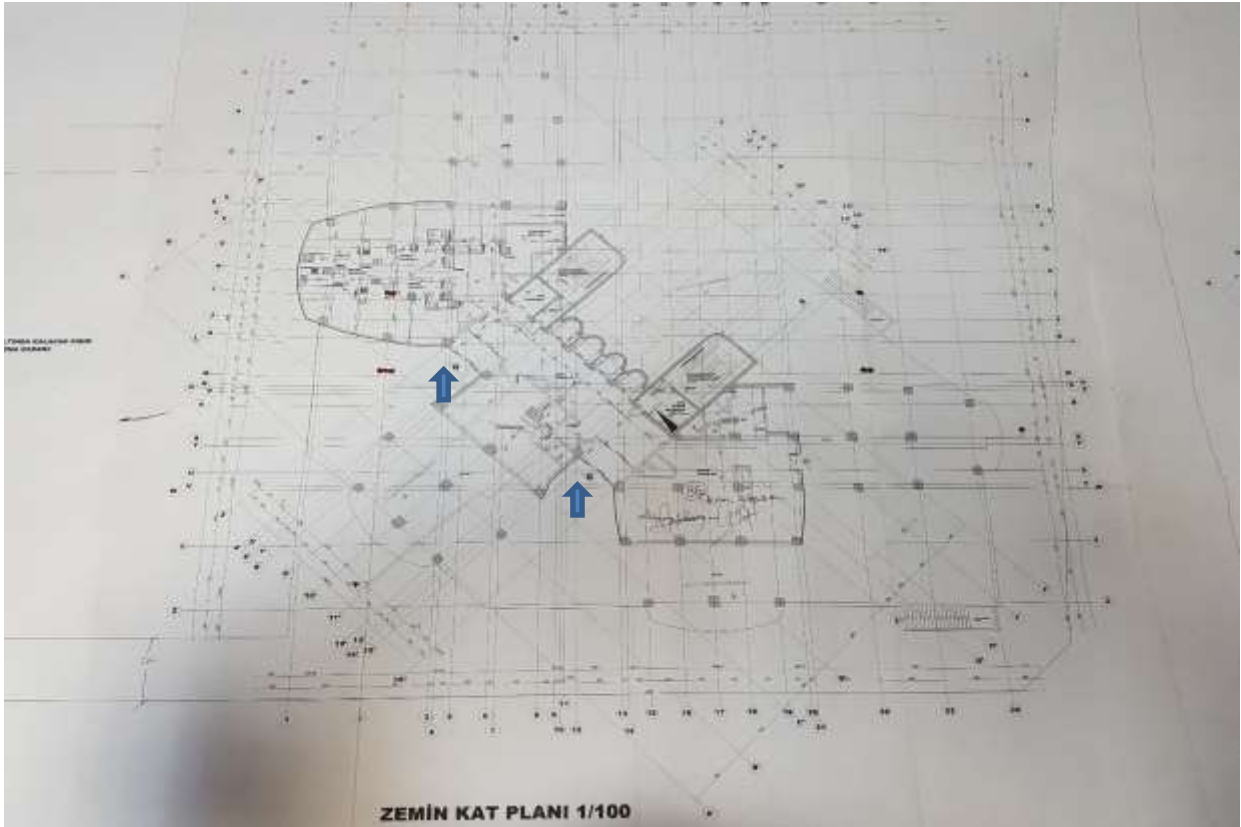
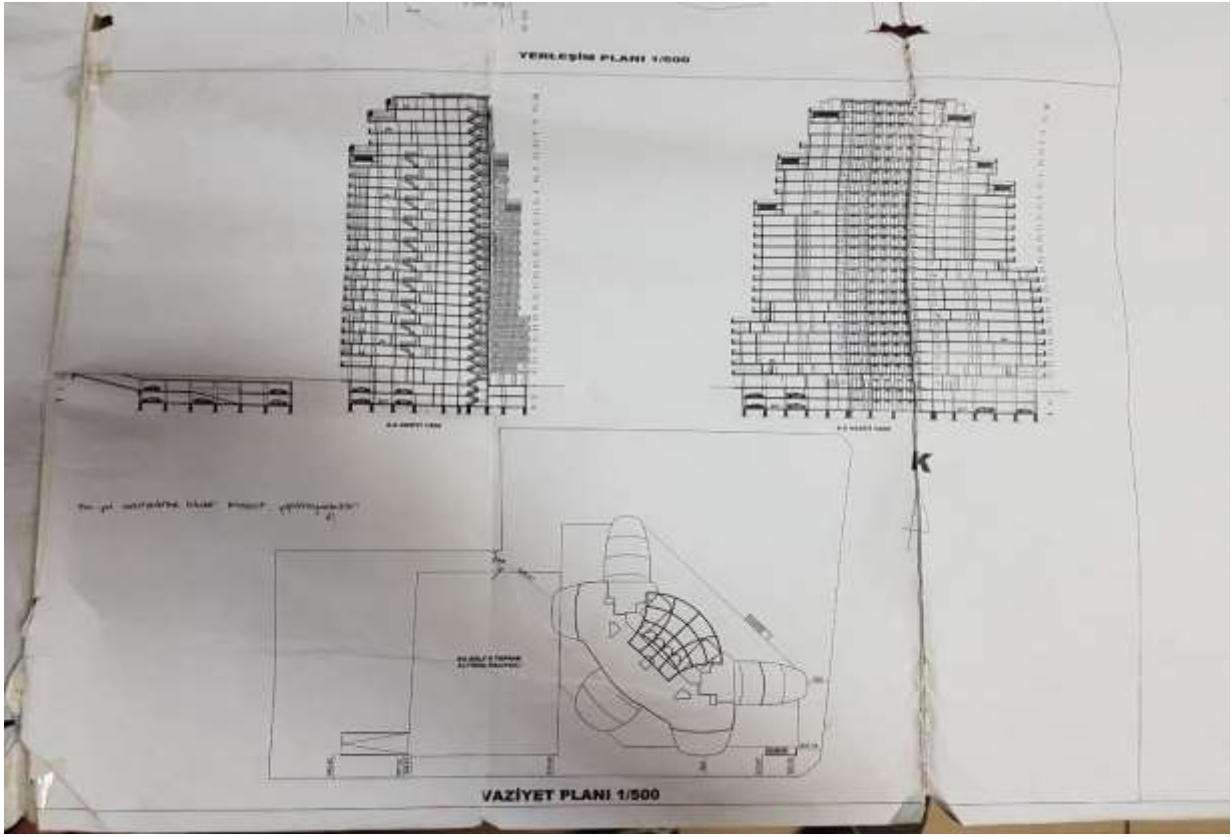
Süleyman Şahbaz

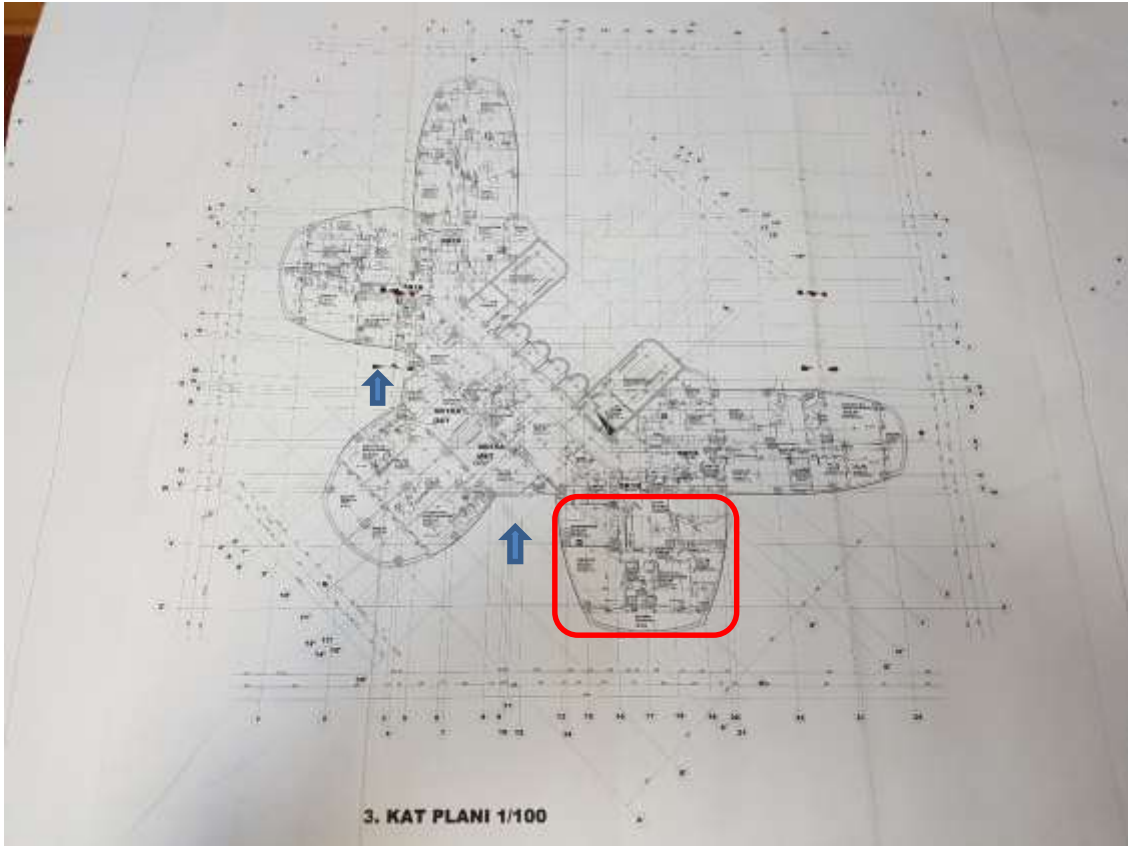
Cemil Şahbaz

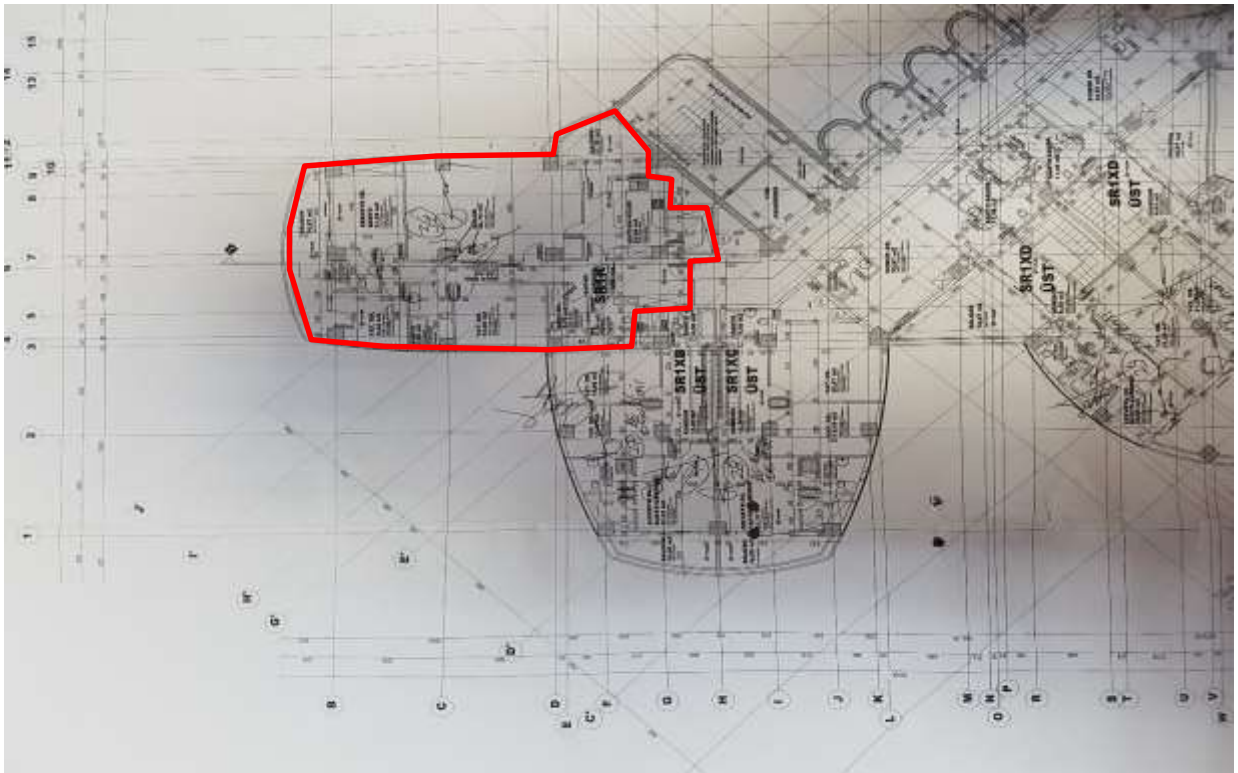
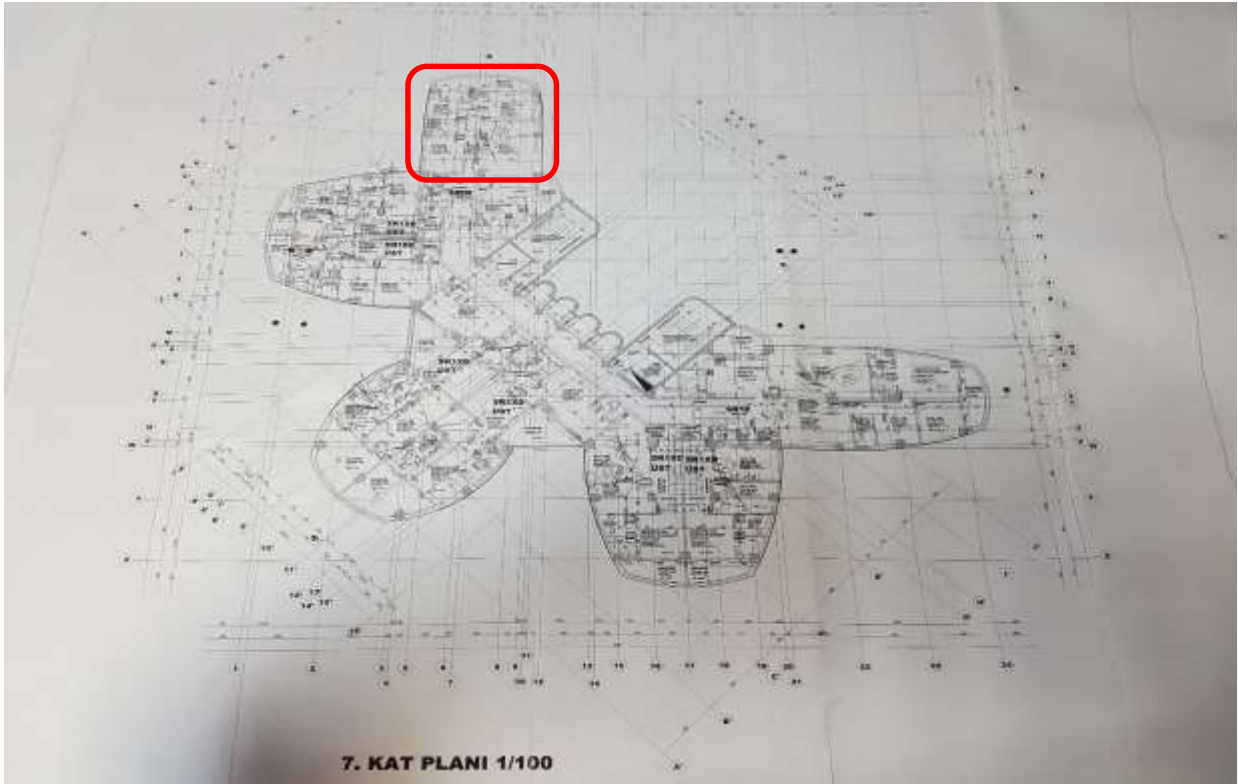
RIŞVANOĞLU
SKY RESIDENCE SR1

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN

ODA SİC. NO BEL. SİC. NO







BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023-14:12



Kayıd Oluşturan: ALİ OZAN FİRUZBAY (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183923932435	2023008694648938	93243

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	10450/4
Taşınmaz Kimlik No:	54714387	AT Yüzölçümü(m2):	9951.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÖŞEME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3//14
Cilt/Sayfa No:	95/9423	Arsa Pay/Payda:	539/69657
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	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	

1 / 2

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	539	539	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) fDKVKVwzJzn kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023-14:12



Kayıd Oluşturan: ALİ OZAN FİRUBAY (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183923932435	2023008694648938	93243

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	10450/4
Taşınmaz Kimlik No:	54714407	AT Yüzölçüm(m2):	9951.00
İl/İlçe:	ADANA/SEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Seyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÖŞEME	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/7//34
Cilt/Sayfa No:	95/9443	Arsa Pay/Payda:	567/69657
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 02/11/2011(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Seyhan - 03-11-2011 14:57 - 29112	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
352374574	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	567	567	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	İcraî 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;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) TEAOJ6A-Zej kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

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 Teknikeri - İşletme / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Çukurova Üniversitesi Karaisalı Meslek
Yüksek Okulu Harita Kadastro Teknikeri 2002 - 2005
Anadolu Üniversitesi 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 Gayrimenkul 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)



Tarih : 02.07.2018

No : 409892

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 HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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

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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIĞI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



Belge Tarihi: 28.11.2019 Belge No: 2019-01.2446

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fotoğraf			
	İlçesi	SEYHAN							
Mahallesi	DOŞEME								
Köyü									
Sokağı									
Mevkii									
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
	10450	4	Arsa	ha	m ²	dm ²	9.951,00 m2		
Sınırı	Planlıdır					Zemin Sistem No : 54714387			
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK					
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
315.000,00		MESKEN		53969657			14		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tanımı ROTOLİNES İNŞAAT VE YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SAN VE TİC AŞ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 02/1 L/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.		38926	95	9423		04/08/2016	Cilt No.		
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Mülkiyet payı aynı taksitler ile belirlenmiş olup katılma müracaatı edilmelidir. ** İstisnai durumlarda tapu müdürlükleri tarafından belirlenen diğer ilgili Tapu Sicil Müdürlüklerine bildirilmelidir.									

D.M.O Basım İçi. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ADANA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	SEYHAN					
	Mahallesi	DOŞEME					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
	10450	4	Arsa	ha	m ²	dm ²	
				9.951,00	m2		
Sınırı	Planındadır.			Zemin Sistem No : 54714407			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
340.000,00	MESKEN	567/69657	-	7	34		
Edinme Sebebi	TAMAMİ ROTOLİNES İNŞAAT VE YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı İken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış İşleminde. VÖN PLANI :Yönetim Planı : 02/11/2011						
Sahibi	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	30929	95	443		04/08/2016	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkün geri satışı hakkı ile gelmesi tapu hükmüne müracaat edilmiştir. ** Teslimat Komitesi Hükümet tarafından onay edilmiş ve Tapu Sicil Müdürlüğüne tescim edilmiştir.							

D.M.C Basım İşl. Mt. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199