



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

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

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	15.09.2023 / Öİ -2023.479
Değerleme Konusu	Malatya İli, Yazıhan İlçesi, Yazıhan Mahallesi sınırları dâhilindeki 256 ada 5 parselde yer alan Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Doğuş Mahallesi Demokrasi Caddesi No:36 Yazıhan/Malatya (Uavt: 2342826894)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 22.09.2023, Rapor Tarihi: 27.09.2023, Rapor No: Öİ-2023.479
Arsa Yüzölçümü (m²)	341,56 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal : 240 m ² Mevcut : 380 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Yusuf Sercan ÇIRPICI (Spk No: 408821-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu Ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, Takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYF/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 GYF/GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

6-2 Nihai Değer Takdiri

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

EKLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 15.09.2023 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 27.09.2023 tarihinde Öİ-2023.479 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

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

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

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

1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Yusuf Sercan ÇIRPICI (SPK Lisans No: 408821) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Deniz ARSLAN (SPK Lisans No: 400203) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 22.09.2023, Rapor tarihi 27.09.2023’dir.

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

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

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

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 27.09.2023'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

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

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 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

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

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

2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

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

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

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

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

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Malatya İli, Yazıhan İlçesi, Yazıhan Mahallesi sınırları dâhilindeki 256 ada 5 parsel üzerindeki Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

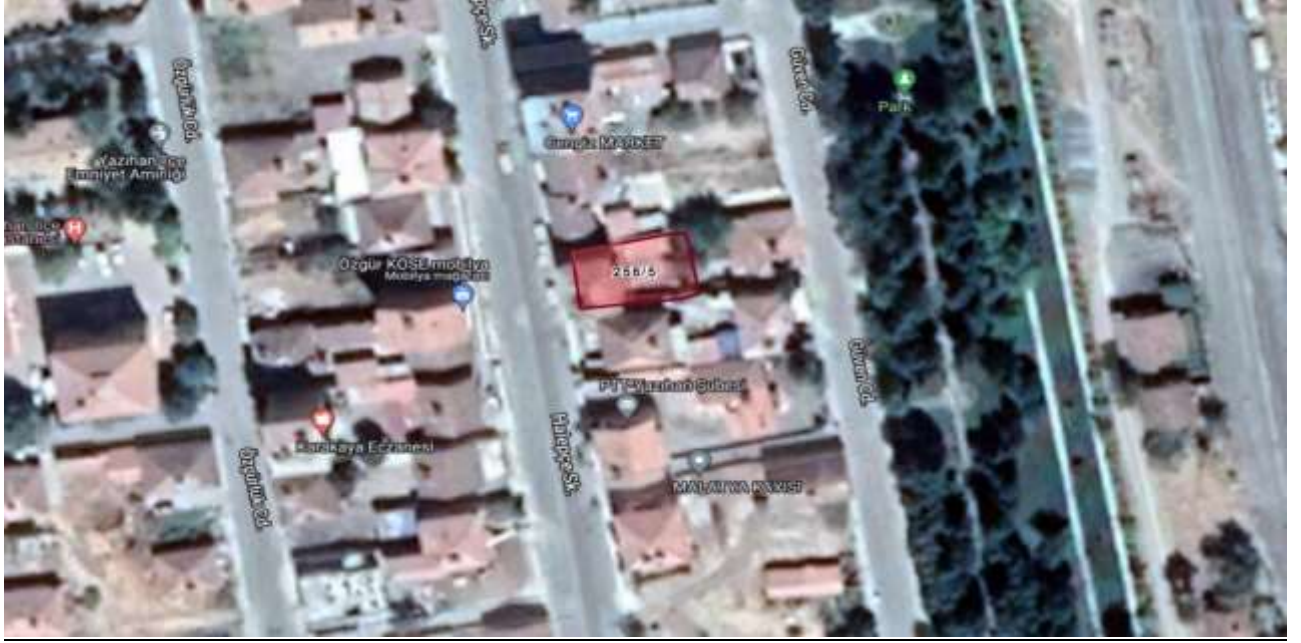
BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul Doğu Mahallesi Demokrasi Caddesi No: 36 Yazıhan/Malatya (Uavt: 2342826894) adresinde yer almaktadır. Açık tarifi ile Malatya Sivas karayolu üzerinde 32 km. kuzey istikametinde takip edilir. Söz konusu yol üzerinde ilerlerken sol kolda dik kesen Abdurrahman Serttaş Caddesine dönülür. Söz konusu cadde üzerinde batı istikametinde 300 m ilerledikten sonra sağ kolda dik kesen Demokrasi Caddesine dönülür. Söz konusu cadde üzerinde 900 m ilerledikten sonra sağ kol üzerinde bulunan konu taşınmazın bulunduğu binaya ulaşılır. Yakın çevresinde doğusunda Malatya Sivas karayolu ve güneyinde Abdurrahman Serttaş Caddesi yer almaktadır. Alt yapı hizmetleri tamamlanmış olup istifadesi tamdır. Ulaşım toplu taşınma araçlarıyla Demokrasi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

Doğu Mahallesi, Malatya İli, Yazıhan İlçesi sınırları içinde bir mahalle olup ilçenin gelişmekte olan mahallelerinden biridir. Söz konusu mülk sosyal donatı alanlarına yakın konumda bulunmakta olup ulaşım imkânlarının kolay olduğu bölgede altyapı hizmetlerinden eksiksiz olarak faydalanılmaktadır. Bölgenin konut ağırlıklı olarak gelişmiş olduğu gözlemlenmektedir. Betonarme tarzı yapılaşmaların bulunduğu bir bölgede yer almakta olup yapılaşma oranı % 25 civarındadır. Bölgedeki cadde cepheli binaların zemin katları genellikle dükkan, kısmen mesken ve normal katları mesken; ara sokaklardaki binaların zemin ve normal katları meskenler açısından tercih edilmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölgedeki binalar orta grubuna hitap etmektedir.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

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

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiş olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz ekindedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 18.09.2023 tarihinde ve 14:11 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde herhangi kayda rastlanmamıştır. Tapu Kütüğünü görmek mümkün olmamıştır.

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

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

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

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

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın ile ilgili yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK 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

4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Ana taşınmaz 341,56 m² yüz ölçümlü Eski 1242 parsel yeni 256 ada 5 parsel üzerinde konumlu Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Binadır. Değerleme konusu taşınmaza ait hiç bir resmi evrak bulunmamaktadır. Mahallen dışarda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaz zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır. Malatya Kadastro müdürlüğünde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazın zemin kat ve 1. Normal katın işli olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın 2 normal katı kadastro paftasında işli olmadığı tespit edilmiştir. Zemin katta 3 adet dükkan 1. normal katta 1 adet mesken ve 2. Normal katta 1 adet mesken bulunmaktadır. Bina girişi mahallinde zemin kat seviyesinden batı cephesinden sağlanmaktadır.

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

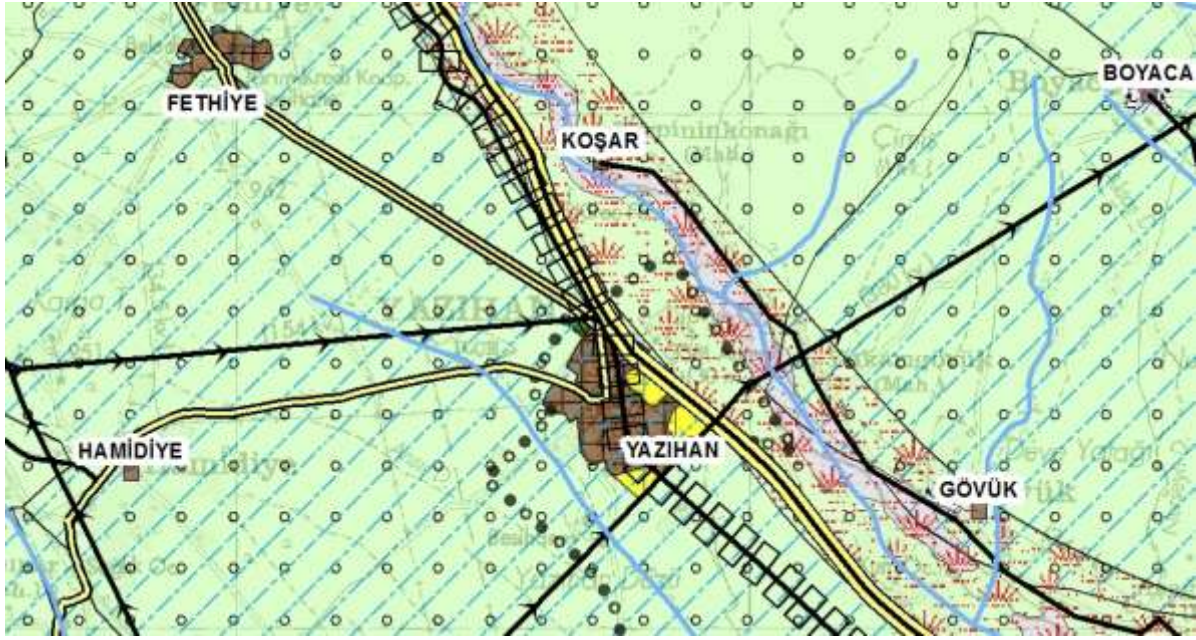
Değerleme konusu taşınmazın zemin katı 120 m² alana sahip 3 adet dükkandan oluşmakta olup 1. Normal katın 130 m² alana sahip 1 adet mesken 2. Normal katın 130 m² alana sahip mesken bulunmaktadır. Müşteri bilgisi dahilinde dışardan ekspertiz yapılmıştır.

*** "Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın <https://hasartespit.csb.gov.tr/> adresinde askıya çıkardığı taşınmaz hasar durumu "hasarsız'dır."

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



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



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Taşınmaza ait mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemede;

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

Taşınmazların değerlemesinde, **“Maliyet 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 Maliyet 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. Bu yöntemle arsa değeri tespit edilmiştir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

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

EMSALLER

Emsal 1: Aynı bölgede benzer konumda 415 m² alana sahip imarlı arsanın 750.000 TL ye, pazarlık düşülerek 650.000 TL ye satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.566 TL/m²) Emlak Ofisi 0 (542) 775 62 36

Emsal 2: Aynı bölgede benzer konumda 537 m² alana sahip imarlı arsanın 770.000 TL ye, pazarlık düşülerek 675.000 TL ye satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.257 TL/m²) Sahibinden 0 (546) 245 94 51

Emsal 3: Aynı bölgede benzer konumda 620 m² alana sahip imarlı arsanın 795.000 TL ye, pazarlık düşülerek 700.000 TL ye satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.129 TL/M²) Sahibinden: 0 543 453 07 44

Emsal 4: Bölgeye hâkim Ergün bey beyanına göre imarlı arsaların 1.000-1.750 TL/m² arası değiştiğini bazı yerlerin 2 kata imarlı bazı yerlerin 3 kata imarlı olduğu ana yola yakın olan ve ilçe merkezine yakın parsel daha değerli olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Emlak Ofisi: 0 507 659 44 96)

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında Doğu Mahallesi ortalama arsa m² fiyatlarının 1.100-1.750 TL/m² aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu 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 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar

ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Arsa : 341,56	1250	426.950,00	425.000,00
Bina : 240,00	4500	1.080.000,00	1.080.000,00
Toplam			1.505.000,00

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez"

denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Maliyet 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

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

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 27.09.2023 tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu gayrimenkul Malatya İli, Yazihan İlçesi, Yazihan Mahallesi, 256 ada 5 parsel üzerinde konumlu zemin + 2 normal kattan oluşan taşınmazdır. Raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, Değerleme aşamasında Maliyet yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın konumu, yola cephesi, merkeze uzaklığı, tercih edilebilirliği, imar durumu gibi olumlu ve olumsuz etkenler dikkate alınarak değer takdir yapılmıştır. Değerleme konu taşınmazın iç hacimleri görülememiş olup, dışarıdan yapılan gözlemlere göre; yapı kalitesinin düşük olduğu kanaatine varılmış ve bu husus değerlemede dikkate alınmıştır. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan tarlaların birim fiyatının tarlaların 150 -300 TL/m2 dolaylarında olduğu, imarlı arsaları ilçe merkezine yakınlık mesafesi ve cephesine göre 1.000 – 1.750

TL/m2 arası satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır. 6 Şubat Kahramanmaraş depremlerin etkisinden sonra şehirlerden ilçelere göçlerin artması arsa ve arazi fiyatlarında dalgalanmalara neden olduğu ve yükseliş eğilimine geçmesi gibi etkenler dikkate alınmıştır. Ekspertize konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin imara açılması, yerleşim yerlerine yakın oluşuyla birlikte imar uygulaması gelmeyen yerlerin imar beklentilerinin oluşmasıyla gerçekçi olmayan spekülasyondan ibaret olan rakamların söz konusu olması durumları dikkate alınarak, taşınmazın arsa m2 birim fiyatının 1.250 TL/m2 dolaylarında satılabileceğine kanaat edilmiştir.

Gayrimenkulün Değeri:

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

Yasal durum Değeri

Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Arsa : 341,56	1250	426.950,00	425.000,00
Bina : 240,00	4500	1.080.000,00	1.080.000,00
Toplam			1.505.000,00

Sonuç olarak zemin + 1 normal kat değeri **1.505.000,00 ₺ (Birmilyonbeşyüzbeşbin TürkLirası)** olarak yasal durum değeri hesap ve takdir edilmiştir. Değerleme esnasından 1. Normal kat kadastro paftasına işli olan 120 m2 yasal durum değeri olarak değerlendirilmiştir.

Mevcut durum Değeri

Alan, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺	Takdir Edilen Değer, ₺
Arsa : 341,56	1250	426.950,00	425.000,00
Bina : 380,00	4500	1.710.000,00	1.710.000,00
Toplam			2.135.000,00

Sonuç olarak zemin + 2 normal kat değeri **2.135.000,00 ₺ (İkimilyonyüzotuzbeşbin TürkLirası)** olarak mevcut durum değeri hesap ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün vasfında “zemin katlı dükkân ve normal katlı bahçeli karkas bina” olarak nitelendirilmiş olmasına karşın yerinde, zemin+2 normal katlıdır. Kadastro paftasında işli olan 120.00 m2 zemin kat ve 120.00 m2 normal kat olmak üzere 240.00 m2’lik alan yasal kabul edilmiş ancak yerinde görülen ilave kat ile oluşan 380.00 m2 ise mevcut durum değeri olarak raporda bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 1.505.000,00 ₺ (Birmilyonbeşyüzbeşbin TürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 301.000,00 ₺ (Üçyüzbirbin TürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 1.806.000,00 ₺ (BirmilyonSekizyüzaltıbin TürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Mevcut Değer : 2.135.000,00 ₺ (İkimilyonyüzotuzbeşbin TürkLirası)

KDV Değeri Mevcut Değer : 427.000,00 ₺ (DörtüzyirmiyediBinTürkLirası)

KDV Dahil Mevcut Değer : 2.562.000,00 ₺ (İkimilyonBeşyüzAtmışikiBin TürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD =27,3007 TL; KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen bir adet değerleme raporu bulunmaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Yusuf Sercan Çırpıcı	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	408821	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	09.08.2022	Öİ.2022.607
2. Rapor	02.02.2022	Öİ.2022.69

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

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

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

Şirket Kaşe ve İmza

EKLER

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





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023-14:11



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
080123075830	2023008694642228	7583

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	256/5
Taşınmaz Kimlik No:	101896630	AT Yüzölçümü(m2):	341.56
İl/ilçe:	MALATYA/YAZIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yazihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAZIHAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyüçü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1533	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zemin Katlı Dükkan Ve Normal Katlı Bahçeli Karkas Bina

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Pay/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-
----------------	-------	------------	------------	-----------	--------	--------	----------------

1 / 2

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


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CS6WuZ2Gn_Y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

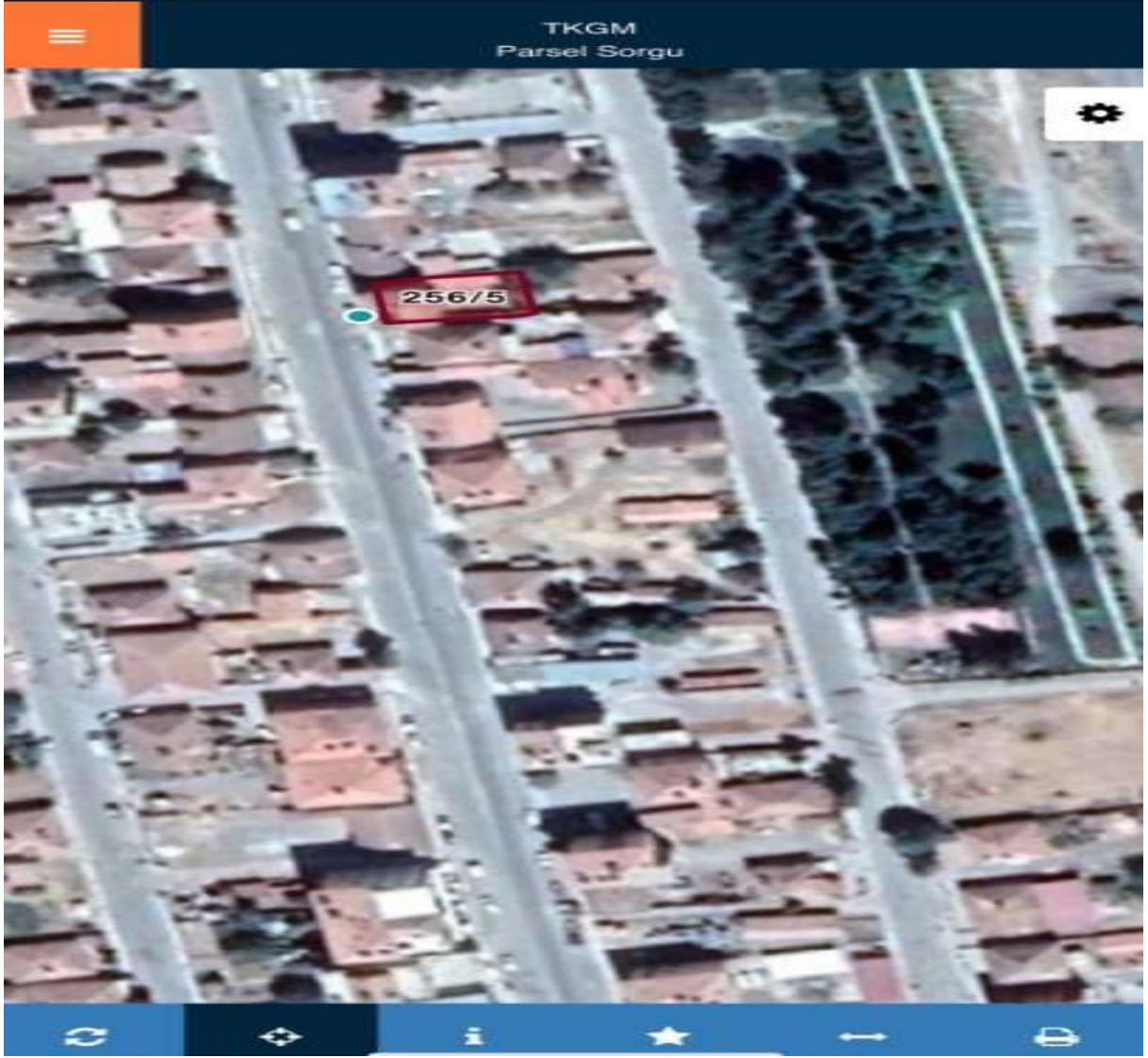
MALATYA / YAZIHAN / DOĞUŞ MAHALLESİ / DEMOKRASİ (Cadde) / 36 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Mesken - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartmanı/Blok Adı	Değ Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapı No
157313503	-	664	2	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	2342828894	1	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2342828894

Askı Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu
67KDC	157313503	Malatya	Yazihan	Doğuş	Demokrasi Sokak	DEMOKRASİ SOKAK NO: 36,DEMOKRASİ SOKAK NO: 36A,DEMOKRASİ SOKAK NO: 36B,DEMOKRASİ SOKAK NO: 36C	Hasarsız	Hasara İtiraz Yoktur



Yusuf Sercan ÇIRPICI

Telefonu: 02122112444

Mail Adresi: yusufc@ekolgd.com.tr

Adresi: Yeşilyurt/Malatya

TC Kimlik No:10844763238



Mesleği / Unvanı

Su Ürünleri Mühendisi / Değerleme Uzmanı

Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

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

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Autocad

Yabancı Dil

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli

Milliyet : T.C

Doğum Tarihi : 02/12/1986

Doğum Yeri : Malatya

Ehliyet : B

Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



Tarih : 23.02.2018

No : 408821

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yusuf Sercan ÇIRPICI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.06.2023

Belge No: 2023-01.11874

Sayın Yusuf Sercan ÇIRPICI

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Deniz ARSLAN

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

Mesleği / Unvanı

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



Eğitim

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

Deneyim

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

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

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

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi


Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

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



İli	MALATYA	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	YAZIHAN			TAPU SENEDİ		
Mahallesi						
Köyü	YAZIHAN ✓					
Sokağı						
Mevkii	KÖYÜÇİ ✓					
Satış Bedeli	Pafta No.					
				ha	m ²	dm ²
CEBRİ SATIŞ 37.0000TL	...	--	1242	--	0335	17
Niteliği	ZEMİN KATLI DÜKKAN VE 1 NORMAL KATLI BAHÇELİ KARKAS BİNA ✓					
Sınırı	Paftasındadır.					
Edinme Sebebi	Taşınmazın tamamı Hüseyin oğlu Zeki Gülküran adında kayıtlı iken bu kerre işbu gayrimenkulünde tamamı Yazihan İcra Müdürlüğü'nün 22/03/2011 Tarih ve 2010/40 Tutan sayılı yazıları gereğince icraca satılarak sahibi senet adına tescilli yapıldı..					
Sahibi	Hatipoğlu Plastik Yapı Elemanları Sanayi ve Ticaret A.Ş. ✓					
Geldisi	Yürümlü No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	470	16	1533	--	22/3/2011	Cilt No.
Sahife No.	Siciline Uygundur.					Sahife No.
Sıra No.	Fatih BARAN					Sıra No.
Tarih	Tapu Sicil Müdürü					Tarih
<small>NOT : 1- Mülkiyet ayrı ayrı haklar ile yapılmış bir tapu hâlinde istisnai değildir. 2- Tapu Sicil Kurumu/İcra Müdürlüğü'ne ait yazı ile ilgili tapu Sicil Müdürlüğü'ne ait yazıdır.</small>						