



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**Sakarya İli Karasu İlçesi  
Aşağıincilli Mahallesi  
1150 Ada 3 Parsel A Blok, 1 BB.  
Nolu Depo Değerlemesi**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	15.09.2023 / Öİ -2023.482
<b>Değerleme Konusu</b>	Sakarya İli, Karasu İlçesi, Aşağıncilli Mahallesi sınırları dâhilindeki 1150 ada 3 parselde yer alan A Blok, 1 bb Nolu Depo değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Yalı Mah., 167. Sok, No:1, D:1, Karasu / SAKARYA
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 22.09.2023, Rapor Tarihi: 25.09.2023, Rapor No: Öİ-2023.482
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	2249,00 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	Yasal: 80 m <sup>2</sup> Mevcut: 80 m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Nur Büşra KÖKALP (Spk No: 407037- Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	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 edebileceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar Ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri
  - 4-8-1 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış Bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri Ve Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
  - 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi
  - 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri
- 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-12 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
- 4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup 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 25.09.2023 tarihinde Öİ-2023.482 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 Nur Büşra KÖKALP (SPK Lisans No: 407037) 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 22.09.2022, Rapor tarihi 25.09.2023'dür.

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

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

**Tanımın Unsurları:**

**Pazarlama** : Uygun bir pazarlama,

**Alıcı Ve Satıcı** : Birbirinden Bağımsız ve İstekli,

**Ortam** : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,

**Hareket Tarzı** : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,

**Zaman** : Değerleme tarihi

**Değer** : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

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

Çalışma 3 iş günü sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 25.09.2023'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 Sakarya İli, Karasu İlçesi, Aşağıincilli Mahallesi sınırları dâhilindeki 1150 ada 3 parsel üzerindeki “DEPO” vasıflı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

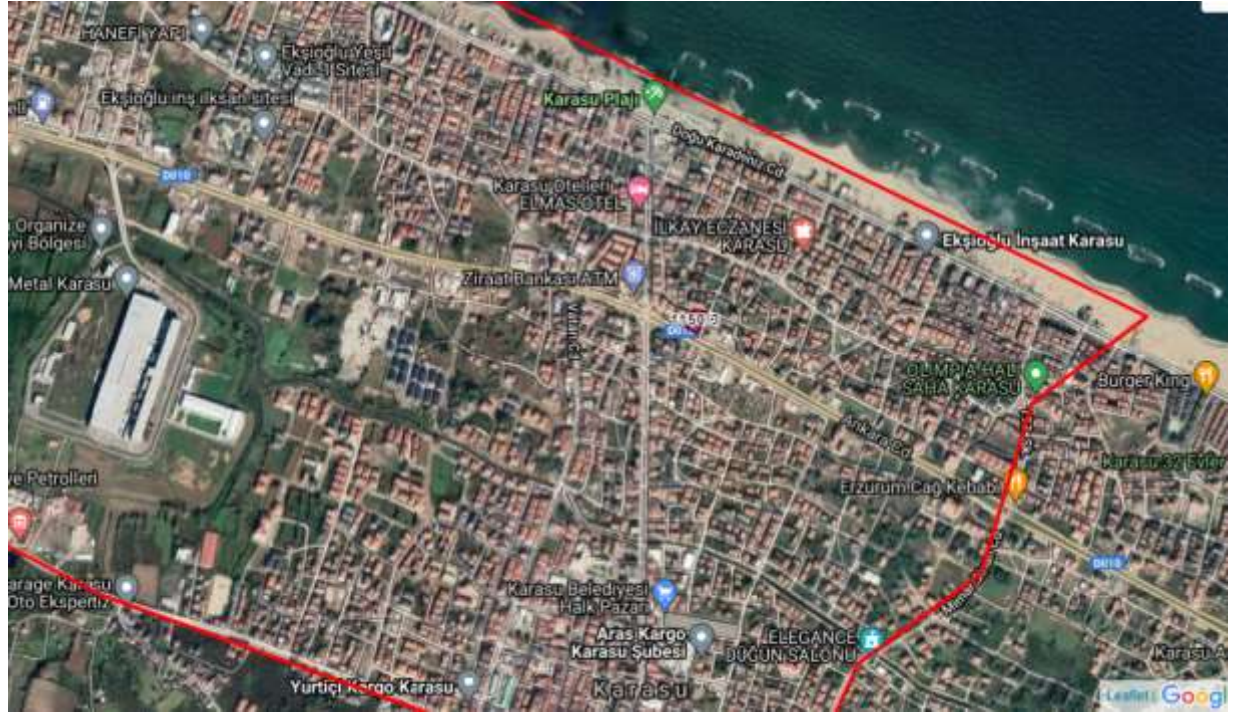
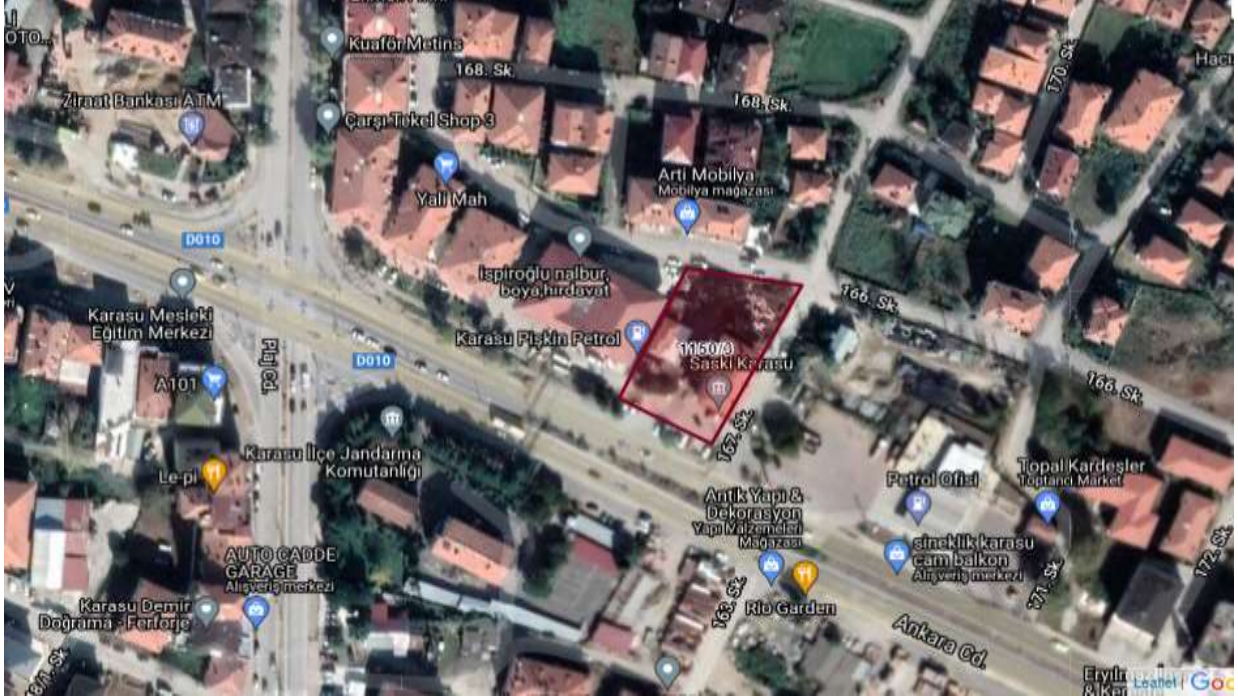
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

## BÖLÜM 3

### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

#### 3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Ekspertize konu olan taşınmaz, Sakarya İli, Karasu İlçesi, Yalı Mahalle, 167. Sok, A Blok, No: 1, D:1 adresinde konumlanmıştır. Taşınmazın yer aldığı bina Ankara Caddesi üzerinde, Karasu Merkez Sapağında, Petrol Ofisi markalı akaryakıt istasyonunun yanında yer almaktadır. Karasu Belediyesine yaklaşık 1km, yaklaşık 500 metre mesafede Karasu Plajı bulunmaktadır. Bölgede zemin katlarda dükkan, normal katlarda mesken/ofis şeklinde yapılaşma ağırlıklı olup, sokak aralarında site tarzı ve apartman tarzı mesken yapılaşmaları yer almaktadır. Karasu Plajı yakınında konumlu olup bölgede yazlık amaçlı kullanılan 2-3 katlı mesken tarzı yapılaşmalarda yer almaktadır. Bölgede altyapı sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede herhangi bir alt yapı problemi bulunmayıp belediye ve kamu imkânlarından istifade etmektedir. Toplu taşıma ve özel araçlarla ulaşım imkanı bulunmaktadır. YALI Mah. 167. SOK, A Blok, No: 1, D:1 KARASU / SAKARYA (UAVT: 2551024371)



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	SAKARYA
İLÇE	KARASU
MAHALLESİ	AŐAęIINCILLİ
MEVKİ	KAVAKLAR ÇÖKEğİ
PAFTA	19
ADA	1150
PARSEL	3
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	2249,00
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAğIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAğIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	HATİPOğLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	137 / 13529
UAVT	2551024371

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiŐ olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz ekindeydir. Diğer plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 18.09.2023 tarihinde ve 13:21 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmiŐ olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki beyana rastlanılmıŐtır;

#### Beyanlar; Yönetim Planı

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında kat mülkiyetine geçmemesi gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan beyan Gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.

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

Karasu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 30.07.1991 tarih 4/6 sayılı geçici yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata istinaden alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup, esas yapı ruhsatı tarafımıza verilen dijital dosyasında bulunmamaktadır.

İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

### **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.

Yürürlükteki Gayrimenkul Yatırım Ortallığı'na ilişkin tebliğe göre; b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir

**Ancak taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi olmadığı ve taşınmazın kat mülkiyetine geçmediği tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmazın bu hali ile GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.**

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje yapı denetim kuruluşu tarafından denetlenmemiştir. Yapı sorumluluğu İnş. Müh. Selim Okutan'a ait olup adresi Plaj Caddesi olarak belirtilmiştir.

## BÖLÜM 4

### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

#### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Karasu, Marmara Bölgesi'nde, Sakarya iline bağlı bir ilçe, doğusunda Kocaali ilçesi, güneyinde Hendek ilçesi, güneybatısında Ferizli ilçesi batısında Kaynarca ilçesi ve kuzeyinde de Karadeniz ile çevrilidir. Marmara Bölgesi'nin Batı Karadeniz ile birleştiği yerde, Sakarya'nın kuzeyinde yer alan ilçe toprakları hafif dalgalı alçak alanlardan oluşmuştur. Karadeniz kıyısındaki düzlüklerin gerisinde hafif eğimlerle yükselen alanlar, bu alanların güneyinde de dalgalı düzlükler bulunur. Ancak birkaç yıl içerisinde kıyı bölümlerinin bir kısmına dalgakıran yapılarak akıntı kısmi engellenmiştir. Karasu'nun eski yerleşim yeri Küçük Karasu köyüydü. Köyün etrafındaki bataklıklardan dolayı karasu denilmiştir. Halk çıkan salgın hastalıktan sonra bu gün Karasu merkezinde bir mahalle olan İncilli'ye yerleşmiş ve burası Karasu adını almıştır. İlçe topraklarını Sakarya Nehri sulamaktadır. Sakarya'nın taşıdığı alüvyonlarla vadi tabanlarında ve denize ulaştıkları kesimlerde verimli düzlükler oluşturur. Acarlar, Akgöl ve Küçükboğaz Gölleri ilçedeki belli başlı göllerdir. İl merkezine 50 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 788 km<sup>2</sup>dir.

Türkiye'de Karadeniz ikliminin hakim olduğu Karasu'da kışlar çok soğuk değildir, yazlar aşırı sıcaklar görülmez, her mevsim yağışlı geçmektedir. Kar yağışları birkaç gündür, yerde fazla kalmaz. Yıllık yağış ortalaması 1200 mm'dir. İlçe ekonomisi tarım, turizm ve balıkçılığa dayalıdır. Yetiştirilen tarımsal ürünlerin başında fındık, mısır ve buğday, gelmektedir. Hayvansal üretim ilçenin ikinci gelir kaynağı durumundadır. Ayrıca kent yakınındaki Sakarya ağız balıkçı tekneleri için doğal bir liman olup, küçük ölçekli tekne yapım yerleri de vardır.

Karasulu balıkçılar genelde: kum midyesi, deniz salyangozu, palamut, lüfer, barbunya, tekir, mezgit, istavrit, kalkan, kefal, tirs, köpek balığı ve vatoz avlarlar. 143 tekne ile yıllık 2.000 ton (2003) deniz ürünü yakalanmaktadır. Yakın zamana kadar liman bulunmadığından Sakarya Nehri'nin ağız kısmı (Yeni Mahalle) sığınma yeri olarak kullanılmaktadır. Depolama imkânı olmadığından sabah çıkan balık mezat usulü bekletilmeden satılmaktadır.

İlçe sınırlarında MTA tarafından, Çam Dağı'nın kuzeyinde bakır, kurşun, çinko zuhurati, İhsaniye sahilinde kumul alanlarda titanyum madeni varlığı saptanmıştır. 11 Nisan 2015 tarihinde, Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanı tarafından Denizköy ve İhsaniye köyleri arasına Karasu Otomotiv İhtisas Endüstri Bölgesi kurulacağı duyurulmuş, aynı gün resmi gazetede karar yayınlanmıştır. Bakan Fikri Işık tarafından; Yaklaşık 222 hektar üzerine kurulacak sanayi alanında motor, elektrikli-hibrit araçlar üzerinde çalışacak firmalara öncelik verileceği, 7-8 bin kişiye istahdam sağlanacağı, 1,5-2 milyar dolar yatırım beklendiği, açıklanmıştır.

Kıyı boyunda yazlık daire ve siteler geniş yer tutar. Pansiyonculuk hizmeti yaygındır. Deniz turizminin yanında son yıllarda Acarlar longozu (su basar orman) endemik bitki ve hayvan türleriyle, uluslararası boyutta incelenmekte ve ilgi çekmektedir.

## 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
<b>Reel Kesim</b>						
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
<b>İşgücü</b>						
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	-	-	-	-		
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>						
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		
<b>Kamu Maliyesi</b>						
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)						
GSYH'ye Oran	4.592,3	4.736,0	5.618,2	5.823,0	5.880,0	
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)						
GSYH'ye Oran	2.292,9	2.348,1	2.575,6	2.643,1	2.759,0	
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)						
GSYH'ye Oran	2.299,4	2.387,9	3.042,6	3.179,9	3.121,0	
<b>Mali Piyasalar</b>						
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
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>					
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

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

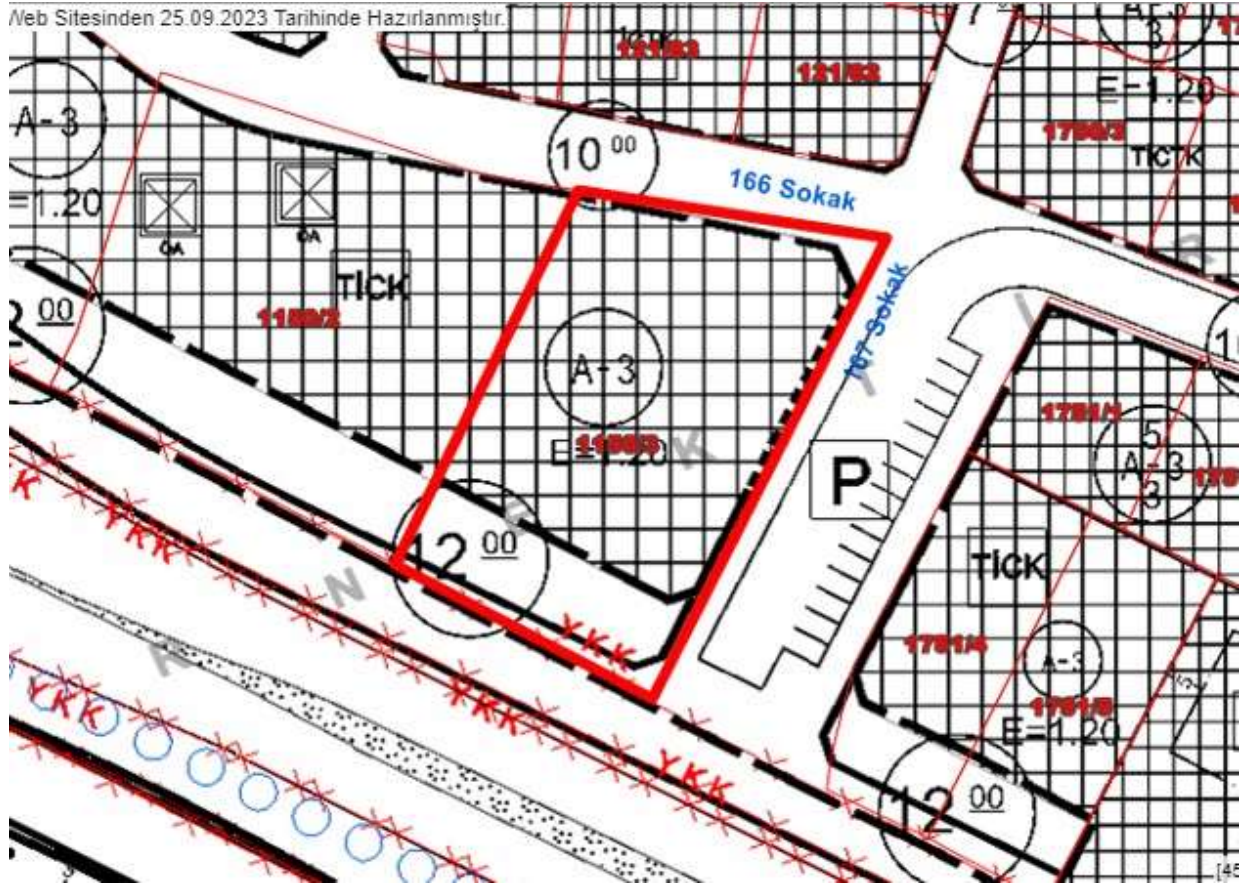
Karasu Belediyesi ve TKGM portalında mevcut 01.10.1991 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Kat ve kattaki konum bakımından projeye uygunluğu kat irtifakına esas onaylı mimari projesinden incelenerek tespit edilmiştir. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerine girilememiştir.

Projesine göre 1150 ada 3 parsel 2.249,00 m2 arsası üzerinde A,B olarak isimlendirilmiş 2 blok konumludur. Değerleme konusu taşınmaz A blokta konumludur. Ana gayrimenkul bodrum, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kat doğu cepheden sağlanmaktadır. Ana taşınmaz projesinde, bodrum katında 30 adet yakacak deposu, 1, 2, 3, 4 nolu işyeri depoları ve sığınak, zemin katında bina girişi, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 nolu işyerleri, 1. katında 19, 20, 21, 22, 23, 24 nolu meskenler, 2. Normal katında 25, 26, 27, 28, 29, 30 nolu meskenler, 3. Normal katında 31, 32, 33, 34, 35, 36 nolu meskenler, 4. Normal katında 37, 38, 39, 40, 41, 42 nolu

meskenler ve 5 normal katında 43,44,45,46,47 ve 48 nolu meskenler yer almaktadır. A Blok toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz (A Blok, 1 Nolu bb.), binanın zemin katından sağlanan bina girişine göre sağ ön tarafta bodrum katta konumlu, kuzey ve doğu cephelidir. Taşınmaz mahallinde depo hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 80m2 alanıdır

**İMAR DURUMU:** Karasu Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğünden edinilen sıfahi bilgiye göre taşınmazın bulunduğu parsel 11.04.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli KARASU SAHİL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANında konut+ticaret (TICK) alanında kalmaktadır. E: 1,20, ayırık nizam 3 kat imar koşulludur. Parselin kuzey tarafından yaklaşık 25m2, güney tarafından yaklaşık 474m2 yola terki bulunmaktadır. Yaklaşık 1750m2 net alanı bulunmaktadır. Yapının terkten etkilenip etkilenmediği teknik ölçümler neticesinde belli olacaktır.



#### MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

**Yapı Ruhsatı:** Karasu Belediyesi'nde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 30.07.1991 tarih 4/6 sayılı geçici yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Geçici yapı ruhsatına göre; A Blok, 30 daire + 18 işyeri, B Blok 6 daire + 2 işyeri için sığınak ve müstemilatlar ile birlikte 5025m2 alana verilmiştir.



**Yapı Kullanma İzin Belgesi:** Tarafımıza verilen dijital belediye dosyasında Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

**Mimari Proje:** Karasu Belediyesi ve TKGM portalında mevcut 01.10.1991 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Kat ve kattaki konum bakımından projeye uygunluğu kat irtifakına esas onaylı mimari projesinden incelenerek tespit edilmiştir. Mahallinde taşınmazın iç hacimlerine girilememiştir.

Değerlemeye konu taşınmaza ait vaziyet planında blok girişleri belirtilmemiş olup, kat planları mahalli ile karşılaştırılarak değerlemeye konu taşınmazın konumu tespit edilmiştir.

Projesine göre 1150 ada 3 parsel 2.249,00 m2 arsası üzerinde A,B olarak isimlendirilmiş 2 blok konumdadır. B Bloğun mahallinde bulunmadığı yıkılmış olduğu tahmin edilmektedir. Değerleme konusu taşınmaz A blokta konumdadır. Ana gayrimenkul bodrum, zemin kat ve 5 normal kat olmak üzere 7 kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kat doğu cepheden sağlanmaktadır. Ana taşınmaz projesinde, bodrum katında 30 adet yakacak deposu, 1,2,3,4 nolu işyeri depoları ve sığınak, zemin katında bina girişi, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 nolu işyerleri, 1. katında 19,20,21,22,23,24 nolu meskenler, 2. Normal katında 25,26,27,28,29,30 nolu meskenler, 3. Normal katında 31,32,33,34,35,36 nolu meskenler, 4. Normal katında 37,38,39,40,41,42 nolu meskenler ve 5 normal katında 43,44,45,46,47 ve 48 nolu meskenler yer almaktadır. A Blok toplam 48 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz (A Blok, 1 Nolu bb.), binanın zemin katından sağlanan bina girişine göre sağ ön tarafta bodrum katta konumlu, kuzey ve doğu cepheidir. Taşınmaz mahallinde depo hacminden oluşmakta olup yaklaşık brüt 80m2 alanlıdır.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

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

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

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

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı 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 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 bulundurmak, 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

- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Arsa konumu olarak merkezi olması

##### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Depo içerisinde ince işçilik ve kapı bulunmaması
- Bodrum katta konumlu olması
- İç mahallerinin görülememesi
- İskan belgesinin olmaması
- Arka cephede yer alması
- Depoya erişim için merdiven bulunmaması

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da (arsa değerinin tespitinde Pazar (Emsal) yaklaşımı kullanılmış) elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için Maliyet Yöntemi kullanılmış olup nihai değer takdiri Maliyet Yöntemi ile gerçekleştirilmiştir.

##### 4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir. Raporla nihai değer Maliyet Yaklaşımı ile takdir edilmiş olmasına karşın Maliyet Yaklaşımının girdisi olan arsa değerinin tespitinde Emsal (Pazar) Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu kapsamda arsa değerinin tespiti aşağıdaki kriterlerle gerçekleştirilmiştir. Arsa değeri bu yöntemle belirlenmiştir.

##### 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.

Arsa payı değerinin tespitinde kullanılan bu yöntemin uygulanmasında, geçmiş bilgi ve deneyimimizin yanı sıra referans alınmış ve genel referans alınmış olan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur:

### **EMSALLER- ARSA**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan İstanbul Caddesi tarafına cepheli, 1203 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 16.000.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. HALİL AYDIN EMLAK 0 (533) 726 79 50

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan Ankara Caddesi tarafına cepheli, konum olarak benzer 1151 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 12.500.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. 2022 yılı 8. Ayda 4.750.000TL'ye pazarlanmaktaydı. VUSLAT İNŞAAT 0 (536) 301 70 95

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan, İstanbul Caddesi tarafına cepheli 1105 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 14.000.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. TURİYAP KARASU GARANTİ 0 (555) 034 18 54

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sırada yer alan, aynı sırada Ankara Caddesi tarafına cepheli 966 m2 alanlı benzer imar duruma sahip boş parsel 12.500.000TL'ye pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Konum olarak kısmen dezavantajlıdır. SAHİBİNDEN 05439470232

Emsallerden hareketle;

### **Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:**

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında ortalama ARSA m2 fiyatlarının 8.500-9.500 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiş olup emsal arsaların konum ve diğer özelliklerine göre mukayesesi ile değerlendirme konusu arsanın m<sup>2</sup> birim değerinin yuvarlatılmış halde 8.800.TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.
- 4-) Değerleme konusu taşınmaza göre, emsallere şerefiye uygulanmıştır.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

### **4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,**

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave

etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Nihai değer takdirinde bu yöntem kullanılmıştır.

Maliyet yöntemine dayalı hesaplamalarımızda; yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil edilmek suretiyle belirlenen ve 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" esas alınmıştır.

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME ANALİZİ				
	ALAN-m2	BİRİM DEĞER	AMORTİSMAN	DEĞER-TL
ARSA PAYI	40,00914	8800		352.080,48
1 NOLU BB	80	7500	45%	270.000,00
				622.080,48
<b>Yuvarlatılmış Toplam Değer</b>				<b>620.000,00</b>

Değerleme yöntemi olarak Maliyet Yöntemi seçilmiş, arsa değeri 4.8-1 başlığında detaylandırılmış ve bu başlıktaki verilerle analiz edilmiş ve nihayetinde de Maliyet Yöntemi kullanılarak nihai değer takdir edilmiştir.

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

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

#### **4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ayrıca kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

#### **4-11 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

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

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

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

#### **4-13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup ayrıca kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan parsel dışarıdan yapılan gözlemler neticesinde projesine uygun inşa edildiği kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi

bulunmamakta olup ayrıca kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın bu hali ile GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edeceği kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

#### 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 25.09.2023

tarihi itibariyle, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümün tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

#### Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal ve Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 620.000 TL (AltıyüzyirmibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 124.000 TL (YüzyirmidörtbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 744.000 TL (YediyüzkırkdörtbinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 27,21TL; 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 değerlendirme raporları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Nur Büşra Kökalp	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	407037	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	08.02.2022	Öİ-2022-075
2. Rapor	09.08.2022	Öİ-2022-614

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,



**Değerlemeyi Yapan**  
Nur Büşra KÖKALP  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:407037



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



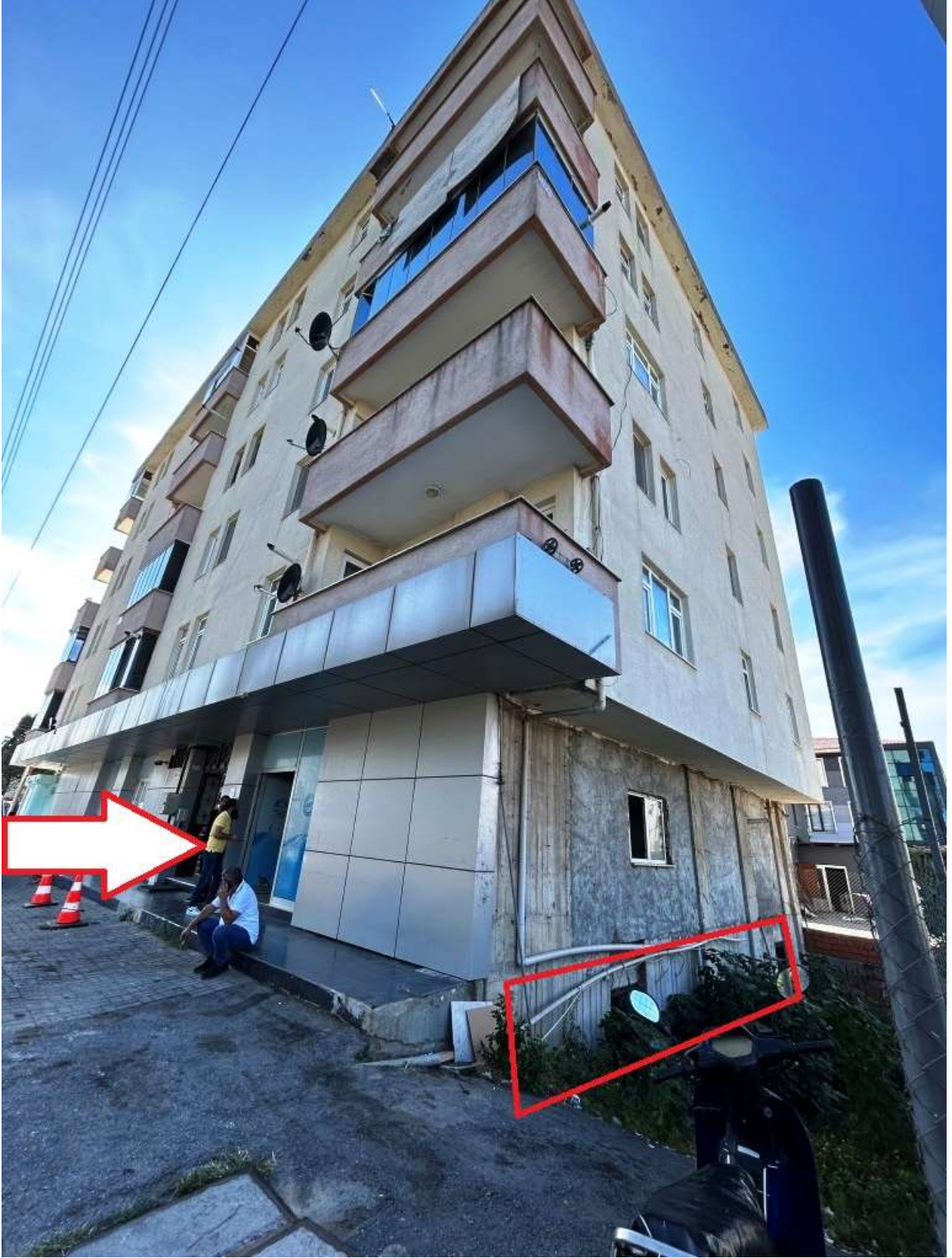
**Şirket Kaşe ve İmza**



#### EKLER

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







A-BLOK

Bağımsız Bölüm NO:	Bulunduğu Kat	Niteliği	İnşaat Alanı M <sup>2</sup>	Faydalı Alanı M <sup>2</sup>	Eklentisi
1	Bodur KAT	Depo	97 M <sup>2</sup>		-
2	"	"	80		-
3	"	"	49		-
4	"	"	58		-
5	Zemin KAT	Depo	32 M <sup>2</sup>	Yapı Alanı	-
6	"	"	32	Yapı Alanı	-
7	"	"	39	Yapı Alanı	-
8	"	"	30	Yapı Alanı	-
9	"	"	38		-
10	"	"	50		-
11	"	"	36		-
12	"	"	24		-
13	"	"	25		-
14	"	"	24		-
15	"	"	35		-
16	"	"	35		-
17	"	"	35		-
18	"	"	29		-
19	1. Kat	Ofis	110 M <sup>2</sup>	97 M <sup>2</sup>	Yapı Alanı
20	"	"	110	97	Yapı Alanı
21	"	"	105	90	Yapı Alanı
22	"	"	110	97	Yapı Alanı
23	"	"	110	97	Yapı Alanı
24	"	"	105	90	Yapı Alanı
25	2. Kat	"	110	97	Yapı Alanı
26	"	"	110	97	Yapı Alanı
27	"	"	105	90	Yapı Alanı
28	"	"	110	97	Yapı Alanı
29	"	"	110	97	Yapı Alanı
30	"	"	105	90	Yapı Alanı
31	3. Kat	"	110	97	Yapı Alanı
32	"	"	110	97	Yapı Alanı
33	"	"	105	90	Yapı Alanı
34	"	"	110	97	Yapı Alanı
35	"	"	110	97	Yapı Alanı
36	"	"	105	90	Yapı Alanı
37	4. Kat	"	110	97	Yapı Alanı
38	"	"	110	97	Yapı Alanı
39	"	"	105	90	Yapı Alanı
40	"	"	110	97	Yapı Alanı
41	"	"	110	97	Yapı Alanı
42	"	"	105	90	Yapı Alanı
43	5. Kat	"	110	97	Yapı Alanı
44	"	"	110	97	Yapı Alanı
45	"	"	105	90	Yapı Alanı
46	"	"	110	97	Yapı Alanı
47	"	"	110	97	Yapı Alanı
48	"	"	105	90	Yapı Alanı

210.771/1393

Selim OKUTAN 5727  
Mühendislik  
Müşavirlik

GÖRÜLÜDÜ A Blok

31 EKİM 1981  
(Emir İmlenmesi İçin)

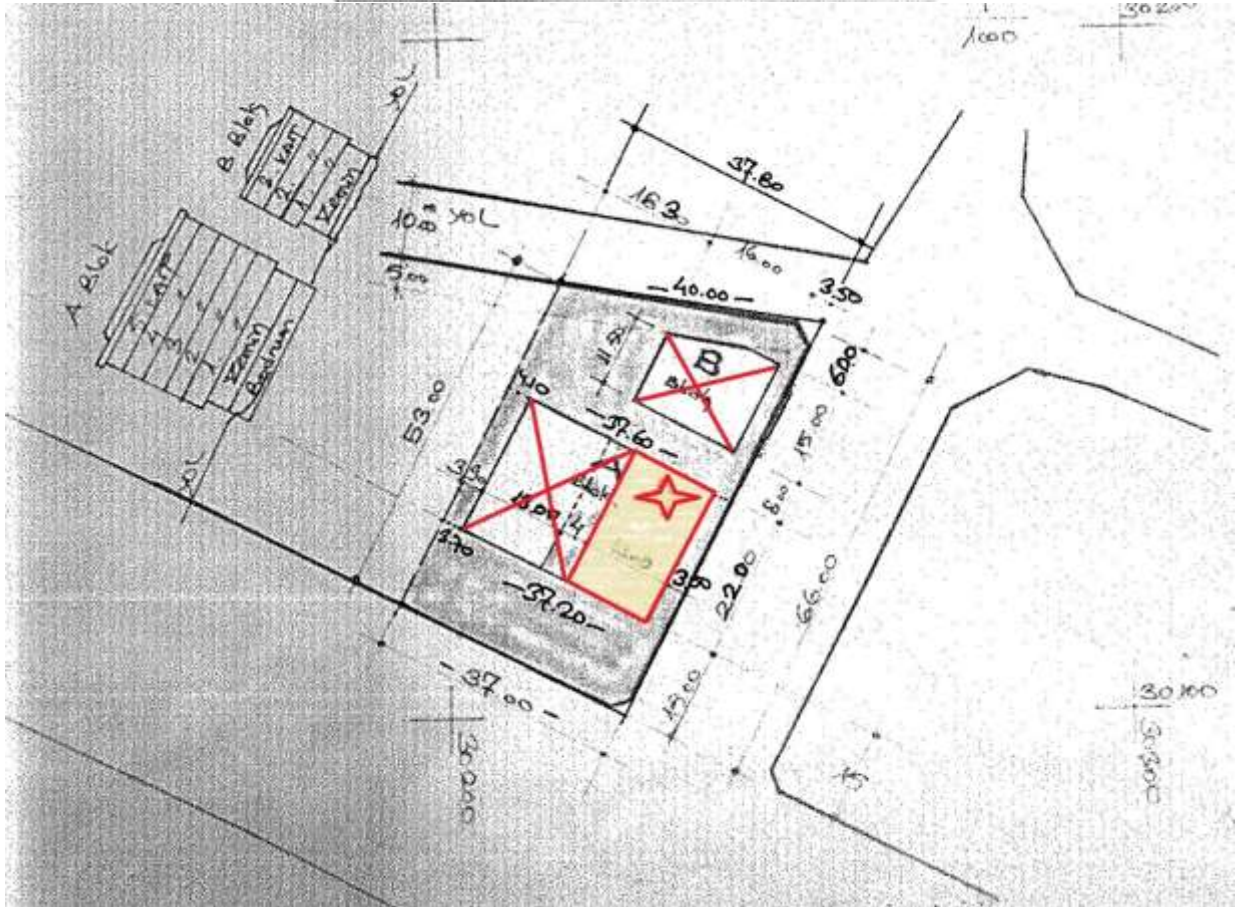
Karasu İns.Ltd.Şti  
MÜŞHA BAL AHMET ANIL  
MEDİHA SEĞİN , HASAN KOZANOĞLU

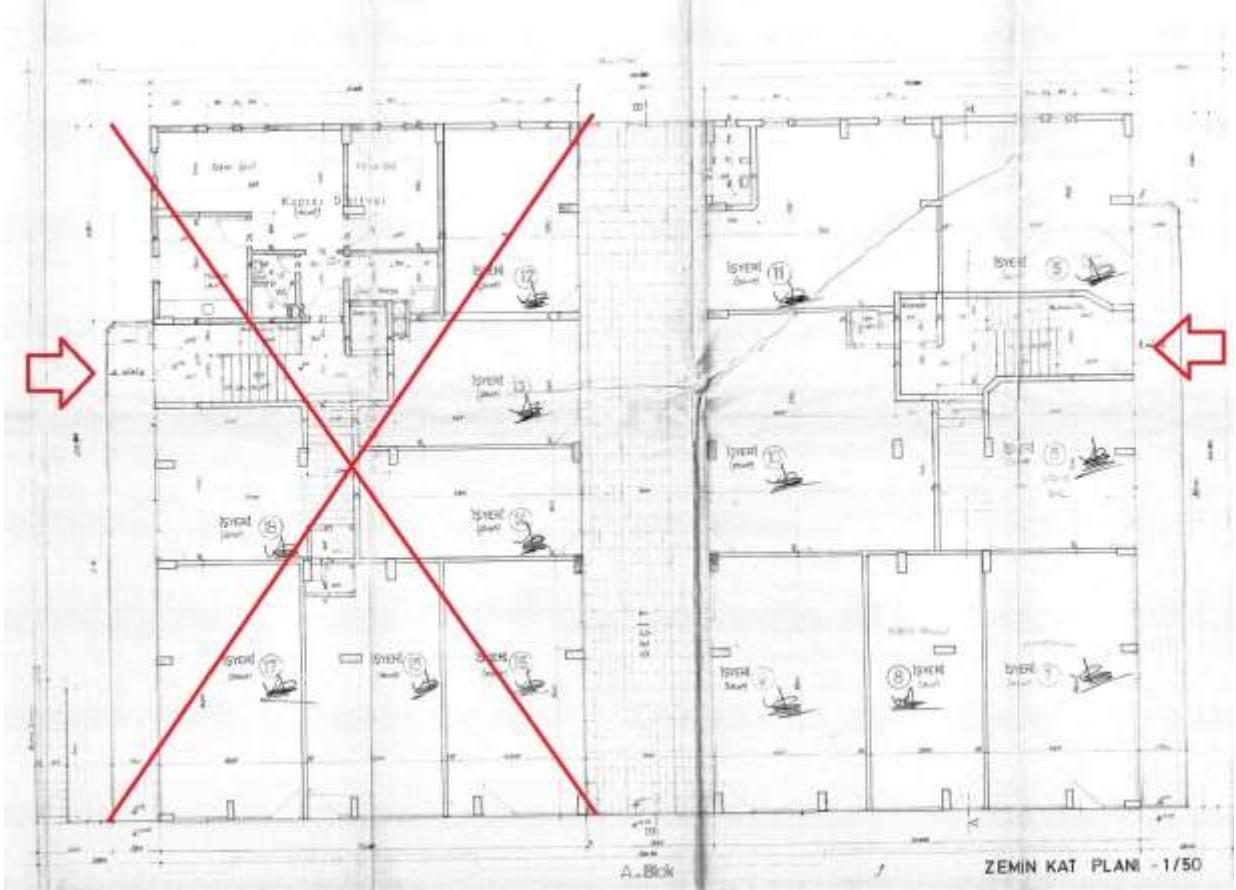
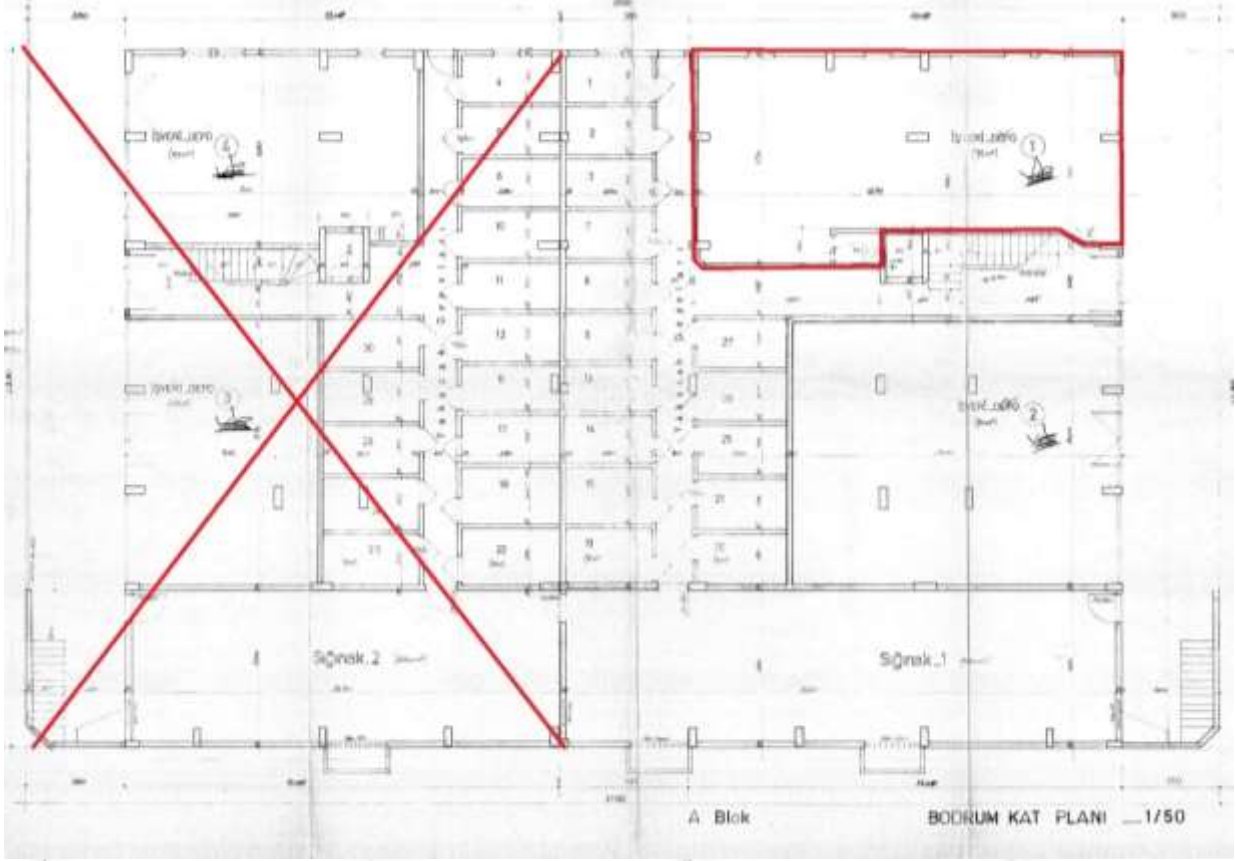
İmar Durumu	19	ADA	442	PARSEL	165	İmar Durumu	20 E - 1b
-------------	----	-----	-----	--------	-----	-------------	-----------

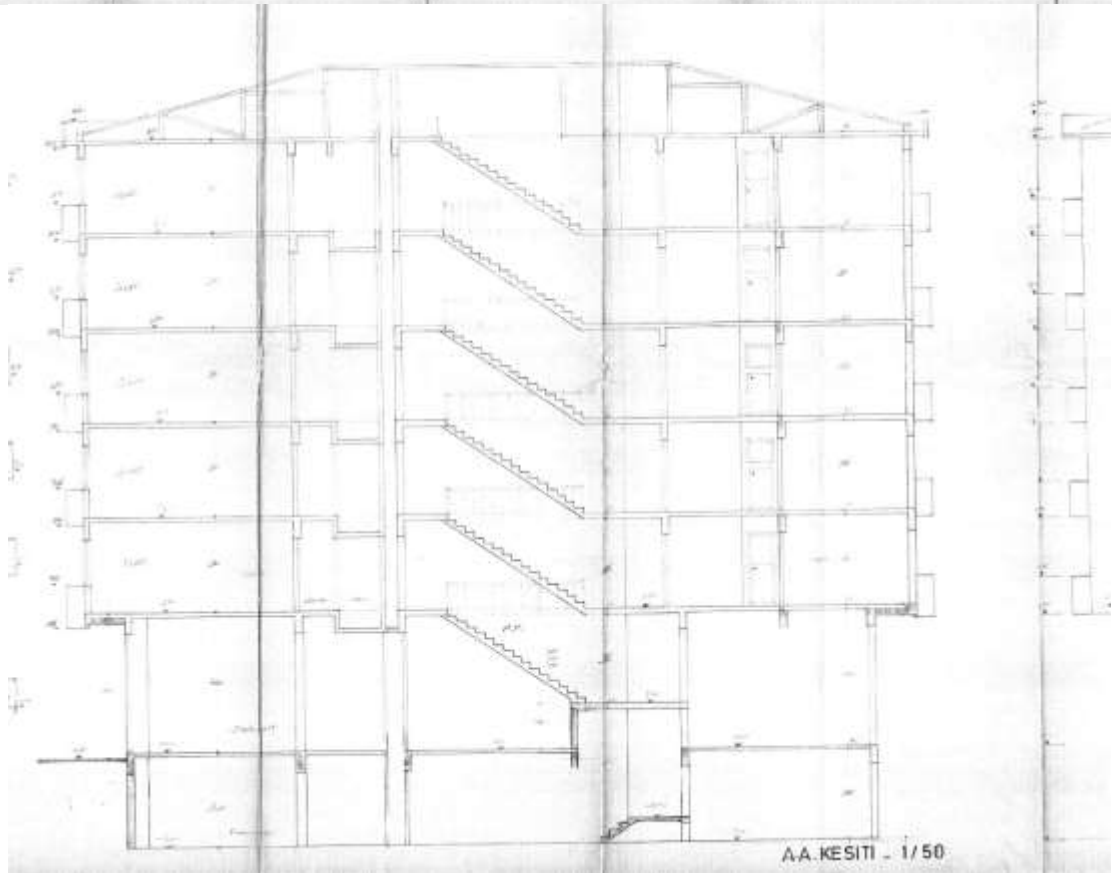
PROJE VE İZAN  
Selim OKUTAN  
Mühendislik  
Müşavirlik  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul

TEKNIK UTULAMA  
Selim OKUTAN  
Mühendislik  
Müşavirlik  
Etiler - Beşiktaş / İstanbul

3257









**T. C.**  
**SAKARYA** İl  
**KARASU** İlçesi  
**KARASU** Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
A BLOK 30 DAİRE+ 18 İŞYERİ  
B BLOK 6 DAİRE+ 2 İŞYERİ

Cilt No. : 4  
Sahife No. : 6  
Dosya No. :

**BÖLÖM : I — Yapının yeri (Adresi) :**

Semt	:	.....
Mahalle	:	A. İncilli
Sokağı	:	.....
Varsa bina numarası	:	.....
Pafta numarası	:	79
Ada numarası	:	442
Parcel numarası	:	165
İmar durumu numarası	:	.....

**BÖLÖM : II — Yapının aslı ve fennî sorumlusu :**

**A. Yapı sahibi**  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : Mediha Şakrin  
Mehmet Bekir  
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :  
Yapı kooperatifi ise, Ünvanı :  
Diğer şirket veya kurum  
İsme Ünvanı : Nülha Yönsel  
Yapı müteahhit tarafından  
yapılacak ise :  
Adı, Soyadı ve Adresi :  
Hasan Kazancı

**B. Yapı sorumluluğuna  
sahip olan**  
Adı ve Soyadı : Selim Özalp  
Adresi : Plaj Cad.  
Ünvanı :  
.....

**BÖLÖM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :**

	KOD
1 — Yarı yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2 — Kat veya yapı özelliği için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece kısım kısım alt bölümlerle.)	<input type="checkbox"/>
3 — Tadilat için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4 — Tamiri için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

**BÖLÖM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev A Blok Daire sayısı 30x90	30x90	8. Sinema, tiyatro		
B Blok Daire sayısı 6x90	6x90	9. Otal, motel		
2. Apartman Daire sayısı 10x1	50	10. Lokanta, gazino		
3. Dükkan, mağaza Daire sayısı 1x3	540	11. Fabrika		
4. Pasaj Daire sayısı 1x3	70	12. Acilye		
5. İşhan (İşletme) sayısı 1x3		13. İmalathane		
6. Depo, aralıy		14. Hastahane		
7. Garaj, hangar		15. Okul		
8 ve 7'ndeki bölümlerde yazılmayan diğer yerlere ait olarak gösterilecek amaç yapıları (Fabrika, atölye, imalathane gibi) alt bölümler, aralıy, cami ve hangarlar bu bölümlerin maddeleştirilmiştir.		16. Cami		
		17. Resmî daire (İsmi :)		
		18. Sığınak	200	
		19. Üst bina	925	
		20. ....		
		TOPLAM	5025	

**BÖLÖM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsel (\*) :**

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
b) Yığma	<input type="checkbox"/>	
İskeletin cinsel	Yığmanın cinsel :	
1. Çelik	1. Briket	<input type="checkbox"/>
2. Betonarme	2. Tuğla	<input type="checkbox"/>
3. Ahşap	3. Taş	<input type="checkbox"/>
4. Diğer	4. Karpiz	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsel :	5. Diğer	<input type="checkbox"/>
1. Sep, Çelik levha		
2. Beton blok		
3. Briket		
4. Tuğla		
5. Ahşap		
6. Taş		
7. Karpiz		
8. Diğer		

**BÖLÖM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

	KOD
a. Yapının kat sayısı (*)	
Toplam kat sayısı	6+5
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	6+4
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)	
15.50-18.50	
c. Yapının maliyeti (TL)	
1) Yapının özelliklerine ve mahalli raylar göre bir (M2) alını tabiri maliyet fiyatı?..... TL	
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kayması? (Arza kıymetli harç)..... TL	

**BÖLÖM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelirin Çeşidi	Lira	K r .
Harc	500.000.	
Çaas		
Toplam	500.000.	99

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı ..... için 503 28.060. ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 Sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesine göre verilmiştir. Yapı ruhsat ve örnekleme harcı, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 84 üncü maddesine göre 10/7/1983 tarih ve 204768 sayılı maktuzla tahsil edilmiş ve yapı ruhsatnamesi alınmıştır.

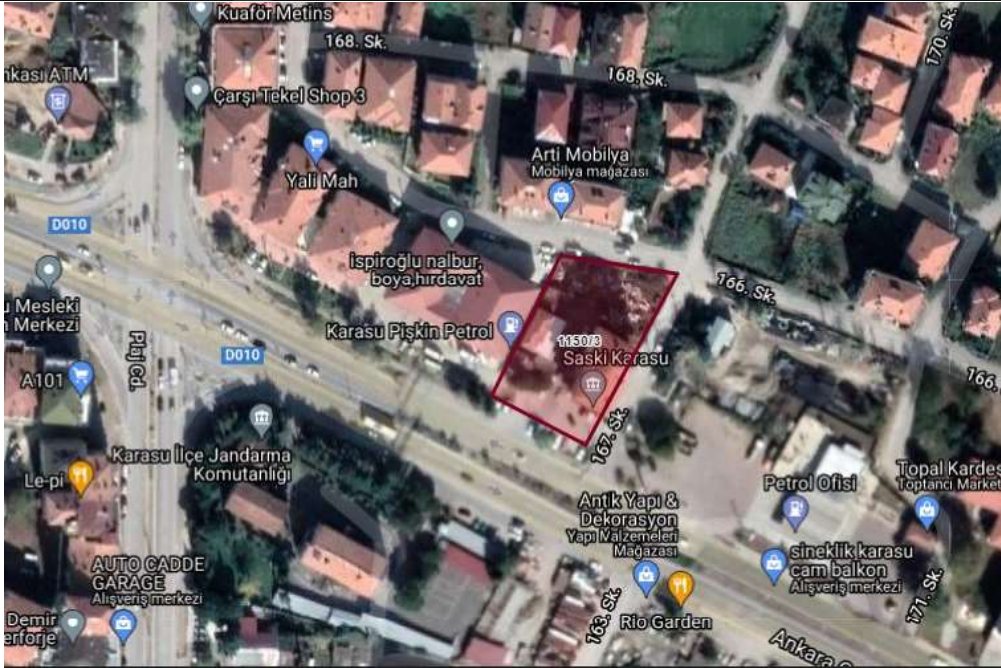
Yapı sorumluluğuna alanın İmzası: ..... Ruhsatnameyi dolduran memurunun İmzası: ...../198..... Mubasebecinin İmzası: 3 0 TEMMUZ 1991 Belediye Başkanı'nun İmzası: ..... Belediye Başkanı'nun İmzası: ..... Ota Tamer Mühürü: Ota Mühürü: 189

1. Nüsha (Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)

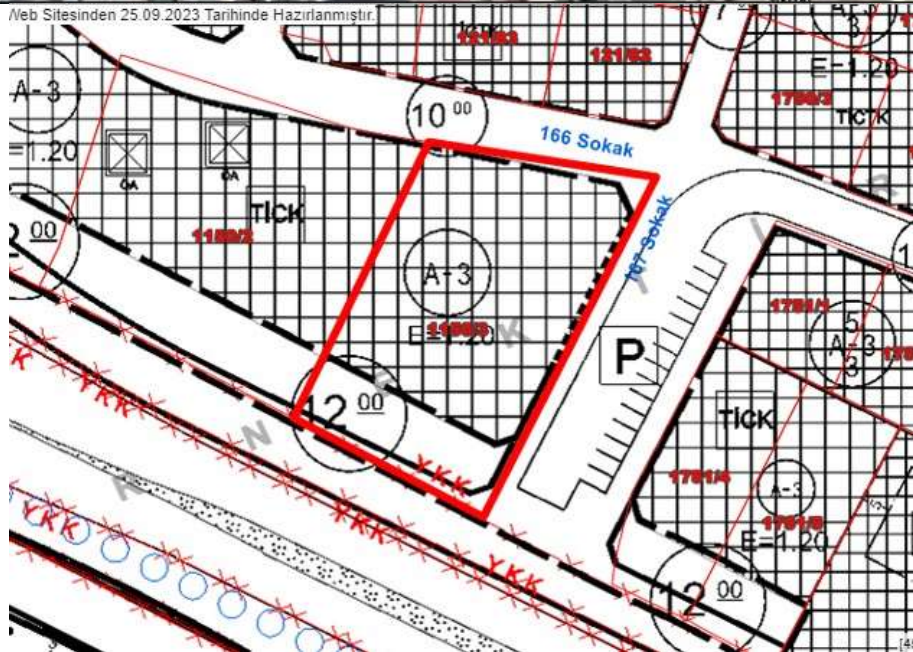
SAKARYA / KARASU / YALI MAHALLESİ / 167 (Sokak) / 1 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - T

Numarataj Bilgileri					Bağımsız Bölüm Bilgileri									
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kodu	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
382678803	1180	3	19		Bina Ana Giriş		IRLIM APARTMANI	1	2551024371	1	Ofis ve İşyeri	Osak	Bilinmeyen	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2551024371



Web Sitesinden 25.09.2023 Tarihinde Hazırlanmıştır.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-9-2023-13:21



**Kayıd Oluşturan: GÖKHAN ÇEBİ ( Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
016623324299	20230918-915-F05658	32429

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1150/3
Taşınmaz Kimlik No:	127093757	AT Yüzölçüm(m2):	2249.00
İl/ilçe:	SAKARYA/KARASU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	Karasu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AŞAĞILINCİLLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kavaklar Çökeği	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	137/13529	Arsa Pay/Payda:	50/2187
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	YÖNETİM PLANI( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
726792205	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	50	50	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Köy/ Mahalle/ Mevki/Ada/ Parsel Bilgilerinin Düzeltilmesi İşlemi 23-01-2023 2139	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vCy7hpcET1n kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## Nur Büşra KÖKALP

05306131662

nurbusrak@ekolgd.com.tr

Cumhuriyet Mh. Kayın Sk. No:20 A Blok D:2  
Adapazarı/SAKARYA

Tc Kimlik No: 24859952396



### Mesleği / Unvanı

Şehir ve Bölge Planlama / Değerleme Uzmanı

### Eğitim

Sakarya Anadolu Lisesi 2001-2005

Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi  
Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama 2005 - 2010

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ.Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	04.09.2019 / Devam Ediyor
Nokta Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Denetmen	17.07.2019 / 23.08.2019
Ode Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Denetmen	09.06.2019 / 09.07.2019
Denge Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Denetmen	02.05.2018 / 04.10.2018
KFB Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Denetmen	03.01.2012 / 30.03.2018
Vakıf Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	12.08.2010 / 16.12.2011

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (407037 / 21.07.2017)  
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (2019-01.1474 / 13.09.2019)

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - İyi

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 11.05.1987  
Doğum Yeri : Adapazarı  
Ehliyet : Mevcut / B Class

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB





**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)



Oğuzhan Kılıçaslan Oğlu

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	SAKARYA		<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf							
	İlçesi	KARASU											
	Mahallesi	AŞAĞIINCILLI											
	Köyü												
	Sokağı												
	Mevkii	KAVAKLAR ÇÖKEĞİ											
	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.						Niteliği			Yüzölçümü	
19	1150	3	ARSA	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	2.249,00 m <sup>2</sup>						
Sınır	Planındadır		Zemin Sistem No : 62813775										
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.					
33.100,00		DEPO		50/2187		A/-	BOĞAZUM	1					
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tınmanı OĞUZHAN KILIÇASLAN : OSMAN Oğla adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN PLANI :YÖNETİM PLANI												
	Edinme Sebebi												
	Sahibi	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam											
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi		Gittisi					
Cilt No.		6833	137	13529		18/11/2016				Cilt No.			
Sahife No.										Sahife No.			
Sıra No.										Sıra No.			
Tarih										Tarih			
NOT: * Mülkiyet planı ve kadastral planın aynı tapu siciline nücaz edilebilir. ** Tarihli Resmi Haberdarlık Kanununa göre tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.													
D.M.O Basım İst. Md.		Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.						Stok No		199			