



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Mersin İli Yenişehir İlçesi Menteş
Mahallesi
3049 Ada 26 Parsel
C Blok zemin kat 23 ve 24
numaralı dükkanların
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.12.2025 / Öİ -2025.345
Değerleme Konusu	Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Mentеш Mahallesi (Adres Barbaros Mh.) sınırları dâhilindeki 3049 ada 26 parselde C Blokta yer alan 23 ve 24 no.lu dükkanlar.
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Barbaros Mahallesi, 2126. Sokak, Alkım Sitesi C Blok no:39CA , Yenişehir/ Mersin (UAVT: 1150992731)
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 24.12.2025, Rapor Tarihi: 26.12.2025, Rapor No: Öİ-2025.345
Arsa Yüzölçümü (m²)	4329,00 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	23 no.lu B.B.: 45 m ² , 24 no.lu B.B.: 56 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Yusuf KARABULUT (SPK Lisans No: 408192- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (SPK Lisans No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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

Bu 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

5-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYF/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 23.12.2025 tarihli talebine ve imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 26.12.2025 tarihinde Öİ-2025.345 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 KARABULUT (SPK Lisans No: 408192) 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 24.12.2025, Rapor tarihi 26.12.2025'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 gereken tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 26.12.2025'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 23.12.2025 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 Euopen markası ile üretim başladı. Türkiye PVC pencere ve kapı profil pazarının önde gelen markalarından biri haline gelmiştir. Euopen'in üretime başlamasıyla sırasıyla plaka, panel, kapı, pencere üretim tesisleri, Cam alanında ise buzdolabı camları, fırın camları ve mobilya camları üretim tesisleri devreye girdi.

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

Euopen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Mersin İli, Yenişehir İlçesi, Menteş Mahallesi sınırları dâhilindeki 3049 ada 26 parsel üzerindeki C Blok 23 ve 24 no.lu dükkanların pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, Mersin şehir merkezine yaklaşık 5 km batı mesafede, şehir merkezinin batısında yer alan Yenişehir İlçesi, Barbaros Mahallesi dahilinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı üzerinde batı yönünde ilerlerken Dumlupınar Caddesinin kesişiminden itibaren batı yönünde yaklaşık 660 m ilerledikten sonra sola 2126 Sokağa dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık 130 m ilerledikten sonra sağda değerlemeye konu taşınmazlara ulaşılır. Yakın çevresinde Özgecan Spor Tesisleri, Mevlana Kültür ve Sanat Derneği bulunmaktadır. Bölge, Yenişehir Belediyesi sınırları içerisinde yeni ve eski yerleşim alanında yer almaktadır. Sitenin yakın çevresinde yapılaşma oranı % 90 seviyesindedir. Altyapı ve ulaşım sorunsuzdur. Toplu Taşıma Araçları kuzeyinden geçen Hüseyin Okan Merzeci Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.

Bölgede genel olarak konut fonksiyonlu gelişmekte olup, cadde ve bulvar üzerinde ticari amaçlı kullanım görülmektedir. Ticari olarak düşük yoğunlukta bir bölge olup, bölge sakinlerinin günlük temel ihtiyaçlarını giderebilecekleri, market, eczane, kafeterya, şeklinde esnaflar kısa uzunlukta mesafelerde bulunmaktadır. Bölgede genellikle 0-30 yaşında az katlı tek bloklu yapılardan ve çok katlı site özellikli yapılardan oluşmaktadır. Bölgedeki taşınmazların cadde, bulvar ve geniş yollarda zemin katlarının dükkan, üst katları mesken olarak, iç kesimlerde ise tamamı konut şeklindedir.



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	MERSİN
İLÇE	YENİŞEHİR
MAHALLESİ	MENTEŞ
MEVKİ	-
PAFTA	18.J.2
ADA	3049
PARSEL	26
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	4329,00
ARSA PAYI	23 Nolu B.B.: 2/414, 24 Nolu B.B: 2/414
BLOK	C
KAT	ZEMİN
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	23, 24
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	DÜKKAN (HER İKİ BAĞIMSIZ BÖLÜM)
ANA GAYRİMENKUL VASFI	2 ADET 13 KATLI 1 ADET 12 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
SAHİBİ	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (HER İKİ TAŞINMAZ – TAM HİSSE)
CİLT-SAYFA NO	28 CİLT 2760, 2761 SAHİFE
TAŞINMAZ ID	7482055-7482056
UAVT	1150992731 (İKİ TAŞINMAZ İÇİN TEK NUMARA BULUNMAKTADIR)

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 24.12.2025 tarihinde ve 18.24 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

Beyanlar Hanesinde;

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

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

Tapu kaydında yer alan takyidatlar 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)

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

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

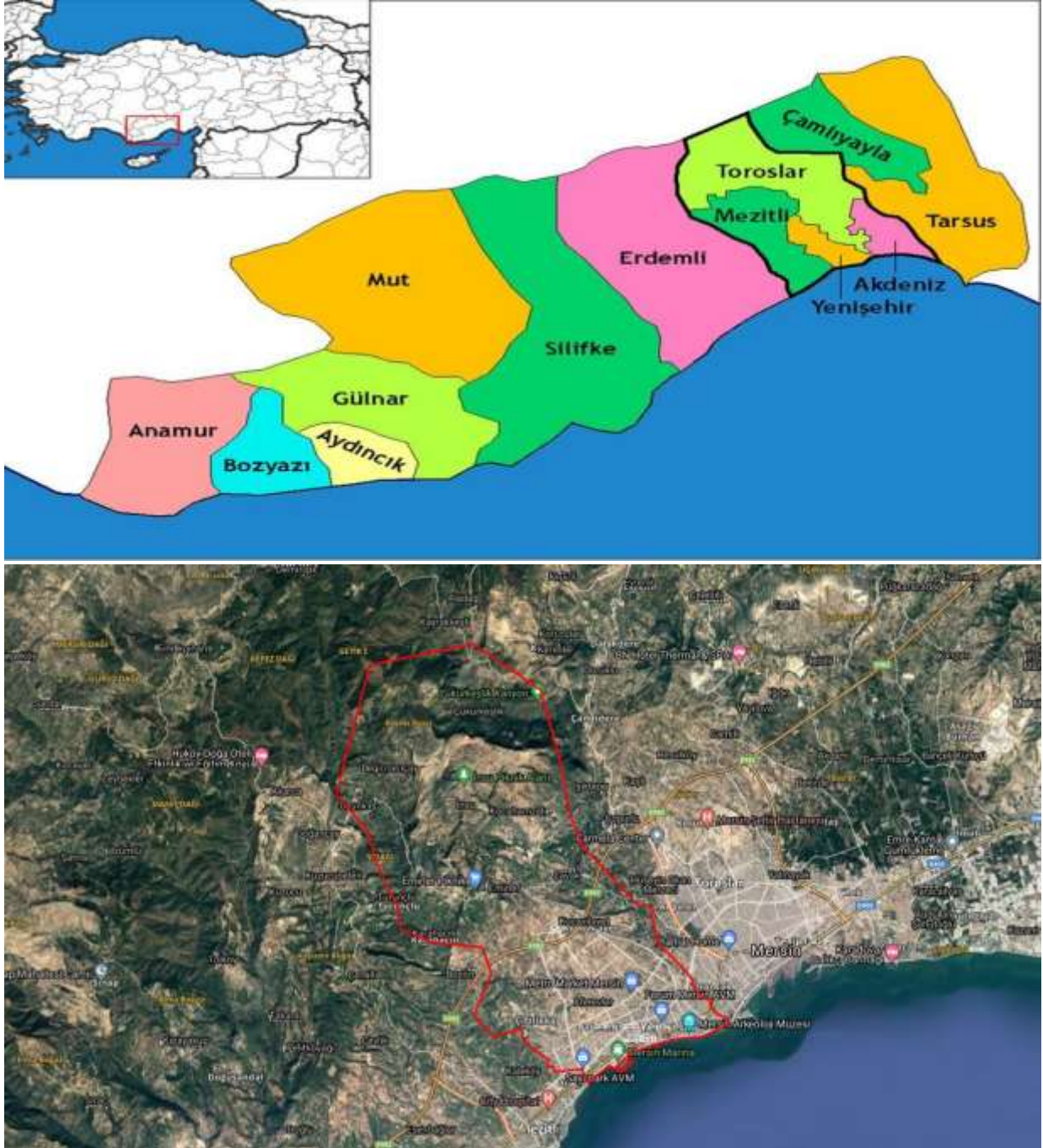
3-8 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezdeki dört ilçesinden oluşan şehirdir. Ülkenin en kalabalık onuncu ili olan Mersin, 2024 itibarıyla 1.954.279 nüfusa sahiptir.

Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar, diğer ilçeleri ise Anamur, Aydınçık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç tane ilçesi bulunmaktadır.

Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanıdır.

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

Yenişehir, Mersin ilinin dört merkez ilçesinden biridir. Batısında Mezitli, doğusunda Akdeniz, kuzey doğusunda Toroslar ilçeleri bulunmaktadır. Yüzölçümü açısından 4 merkez ilçeden en küçüğüdür. Mersin Üniversitesi merkez binaları ve Yenişehir Kampüsü ve Akdeniz'in en büyük alışveriş merkezi olan Forum AVM Mersin burada bulunmaktadır. Ayrıca sahilde Mersin Marina yer alır. 2010 yılında Toros Üniversitesi kurularak yüksek öğretime özel sektör de katılmıştır. Yenişehir nüfusu 2024 yılına göre 279.402. Bu nüfus, 133.277 erkek ve 146.125 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,70 erkek, %52,30 kadındır.

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

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2025					
	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November
Reel Kesim						
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)	4,9			3,7		
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)	14.605.817			17.424.718		
GSYH (Milyon \$)	378.308			432.880		
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2021=100, Yıllık Yüzde Değişim)	8,4	5,2	7,3	3,0	2,2	
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	74,6	74,2	73,5	74,0	74,2	74,4
İşgücü						
İstihdam (Bin Kişi)	32.703	33.088	33.420	32.697	33.162	
İşgücüne Katılım Oranı	53,8	54,3	55,0	53,8	54,3	
İşsizlik Oranı	8,5	8,3	8,5	8,6	8,2	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	-	-	-	-	-	
Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi						
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.968	1.705	5.455			
Cari İşlemler Dengesi / GSYH						
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	-6.508	-4.661	-2.806			
İhracat (FOB, Milyon \$)	20.483	24.910	21.729			
İthalat (CIF, Milyon\$)	28.687	31.381	25.940			
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-611	-1.534	-986			
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)	-1.049	-5.097	662			
Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	4.827	-12.473	-1.582			
Kamu Maliyesi						
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)						
Gelir	909.427	1.096.914	1.288.072	1.021.358	1.147.070	
Gider	1.239.603	1.120.775	1.191.367	1.331.001	1.370.269	
Faiz Dışı Gider	963.928	986.188	1.011.636	1.094.380	1.212.861	
Denge	-330.176	-23.862	96.705	-309.643	-223.199	
Faiz Dışı Denge	-54.501	110.726	276.436	-73.022	-65.791	
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)						
Denge						
Faiz Dışı Denge						
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	11.461,8	12.046,5	12.477,1	12.964,0	13.171,5	
GSYH'ye Oran						
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	6.568,7	6.885,1	7.251,4	7.593,5	7.739,0	
GSYH'ye Oran						
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	4.893,1	5.161,4	5.225,7	5.370,5	5.432,5	
GSYH'ye Oran						
Mali Piyasalar						
Bankacılık Sektörü						
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,0	18,2	18,3	18,5		
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	1.742	1.695	1.577	1.977	1.790	
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	2,1	2,2	2,2	2,3		
Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)						
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	40,4	40,1	36,5	37,7	40,0	
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	43,5	42,9	38,7	39,1	39,6	
Kredi Hacmi (Milyar TL)	19.450	19.924	20.550	21.032	21.581	
Faiz Oranları (Yüzde)						
TCMB Gecelik Borç Alma Faiz Oranları	44,50	41,50	39,00	39,00	38,00	
TCMB Gecelik Borç Verme Faiz Oranları	49,00	46,00	43,50	43,50	42,50	
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	46,00	43,00	40,50	40,50	39,50	
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	46,00	43,00	43,00	40,50	39,50	
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	71.095	86.625	91.031	86.699	80.382	
Fiyatlar ve Kurlar						
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	35,05	33,52	32,95	33,29	32,87	31,07
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,37	2,06	2,04	3,23	2,55	0,87
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	24,45	24,19	25,16	26,59	27,00	27,23
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	2,46	1,73	2,48	2,52	1,63	0,84
Ortalama Dolar Kuru (TL)	39,34	40,11	40,73	41,22	41,73	42,18
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	39,74	40,50	40,97	41,50	41,90	42,36
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	46,55	46,77	47,74	48,65	48,66	49,09

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

4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

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

Ana taşınmaz 4329 m2 alanlı arsa üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında toplam 3 bloktan (A, B ve C) oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar parselin güneybatı köşesindeki C Bloкта yer almaktadırlar. C Blok bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır. Bina bodrum katta sığınak, zemin katta 3 dükkan, diğer normal katların her bir katında 2 şer adet daire olmak üzere toplam 25 bağımsız bölümlüdür. Bina girişi zemin katta kuzeydoğu cephededir. Bina ana giriş bölümü, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları karo mermer kaplamadır. Merdiven korkulukları alüminyum doğrama, bina giriş kapısı ise demir doğramadır. Binanın dış cephesi dış cephe boyası ile boyalı olup, bina içerisinde 1 adet asansör ve yangın merdiveni bulunmamaktadır. Ayrıca siteye ait açık otopark alanları mevcuttur.

Değerleme konusu 23 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre binanın zemin katında ve bina girişine göre sol ön cephededir. Taşınmaz projesine göre 45 m2 kullanım alanlıdır.

Değerleme konusu 24 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre binanın zemin katında ve bina girişine göre sol arka cephededir. Taşınmaz projesine göre 56 m2 kullanım alanlıdır.

Talep isteği üzerine taşınmazların içi görülmemiş olup, dışardan tespitler yapılmıştır. Bu nedenle taşınmazların mimari projesine uyumlu varsayımı ile değerlendirilmiştir.

İMAR DURUMU: Yenişehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli 08.02.2022 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı kapsamında konut alanında kalmaktadır. Plan yapılaşma şartları; Ayrık nizam, KAKS:1,50, Hmax: 65 m (18 kat) şeklindedir. Parselin tüm cephelerden 5 er metre çekme mesafesi bulunmaktadır.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

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

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

Değerleme konusu 23 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında ve bina girişine göre sol ön cephededir. Taşınmaz projesine göre 45 m2 kullanım alanıdır. 24 no.lu bağımsız bölüm binanın zemin katında ve bina girişine göre sol arka cephededir. Taşınmaz projesine göre 56 m2 kullanım alanıdır.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemede;

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi

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

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

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

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

EMSALLER

Emsal 1: Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konum benzer site içerisinde yer alan site bahçesine cepheli tek zemin katta tarafımıza 65 m² alanlı olarak beyan edilen ve öngörülen bakımsız dükkan pazarlıklı olarak 1.800.000 TL bedelle satılıktır. Nural Emlak 0533 301 71 33 (Pazarlıklı fiyat 1.600.000 TL/65= 24.615 TL/m²)

Emsal 2: Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konumda, ticari yoğunluğu düşük ara sokak üzerinde konumlu tarafımıza 40 m² alanlı olarak beyan edilen ve öngörülen zemin katta konumlu dükkan pazarlıklı olarak 1.250.000 TL bedelle satılıktır. AG Emlak 0533 147 90 96 (Pazarlıklı fiyat 1.100.000 TL/40= 27.500 TL/m²)

Emsal 3: Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konumda, ticari yoğunluğu değerlendirme konu taşınmazlara göre daha yüksek sokak üzerinde konumlu tarafımıza 90 m² alanlı olarak beyan edilen ve öngörülen zemin katta konumlu dükkan pazarlıklı olarak 3.500.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın sokak cepheli konumda yer alması m² birim değerine olumlu yansımaktadır. Red Gayrimenkul 0544 244 09 84 ((Pazarlıklı fiyat 3.250.000 TL/90= 36.111TL/m²) %30 olumlu şerefiyesi düzeltilmiş m² birim değeri 25.278 TL/m²)

Emsal 4: Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede daha iyi konumda, ticari yoğunluğu daha yüksek bölgede ancak site içerisinde yer alan ancak caddeden girişi bulunan içi full bakımlı olarak yeni tadilat edilmiş tarafımıza 95 m2 alanlı olarak beyan edilen ve öngörülen zemin katta konumlu dükkan pazarlıklı olarak 3.650.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın bakımlı ve cadde üzerinden ulaşımın olması m2 birim değerine olumlu yansımaktadır. Max Plus Emlak 0530 721 64 34 (%30 olumlu şerefiyesi düzeltilmiş Pazarlıklı fiyat 3.250.000 TL/95= 23.947 TL/m2)

Emsal 5: Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konum benzer site içerisinde yer alan site bahçesine cepheli tek zemin katta tarafımıza 100 m2 alanlı olarak beyan edilen ve öngörülen bakımsız dükkan pazarlıklı olarak 2.600.000 TL bedelle satılıktır. Broker Emlak 0544 666 55 27 (Pazarlıklı fiyat 2.400.000 TL/100=24.000 TL/m2)

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

4.8-2 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 2025 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 tanımında arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani değerlendirme günündeki teknoloji ile ortalama işçilik ve malzeme kalitesi korunarak yapılan yapılaşma maliyetidir. Yıpranma değeri yapının yaşı, Ekonomik ömrü ve bakımlılık hali (yani iyi mi kötü mü kullanılmışlığı) ile ilgilidir. Kar ise; satın alacak kişinin Formülde yer alan maliyetler ve düşülecek amortisman haricinde; İnşa faaliyetinin zahmeti, inşa sürecinde kaybedilen zaman, tüm altyapının çalışır konumda olması gibi unsurları göz önünde bulundurarak satın alma bedelini belirlerken maliyetin üzerinde vermeye razı olduğu prim tutarını ifade eder.

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

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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 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 Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

6- SONUÇ

6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahalle gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme 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 26.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin ise

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ						
BLOK	KAT	BB NO	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA-TL
C	ZEMİN	23	45	25.500	1.147.500 ₺	1.150.000 ₺
C	ZEMİN	24	56	25.000	1.400.000 ₺	1.400.000 ₺
TOPLAM					<u>TOPLAM</u>	2.550.000 ₺

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer-Toplam:

KDV Hariç Yasal Değer : 2.550.000 TL (İkimilyonbeşyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 510.000 TL (BeşyüzonbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 3.060.000 TL (ÜçmilyonaltmışbinTürkLirası)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer-Toplam:

KDV Hariç Yasal Değer : 2.550.000 TL (İkimilyonbeşyüzellibinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 510.000 TL (BeşyüzonbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 3.060.000 TL (ÜçmilyonaltmışbinTürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 42.93 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 aşağıdaki değerlendirme raporları bulunmaktadır.

Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No	Uzman/Lisans No
1. Rapor	03.02.2022	Öİ.2022.070	Gökhan Çebi / 400132
2. Rapor	09.08.2022	Öİ.2022.612	Yusuf Karabulut / 408192
3. Rapor	29.09.2023	Öİ.2023.484	Yusuf Karabulut / 408192

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaşe ve İmza
Yusuf KARABULUT Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:408192 	Deniz ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400203 	 EKOL® GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EKLER

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

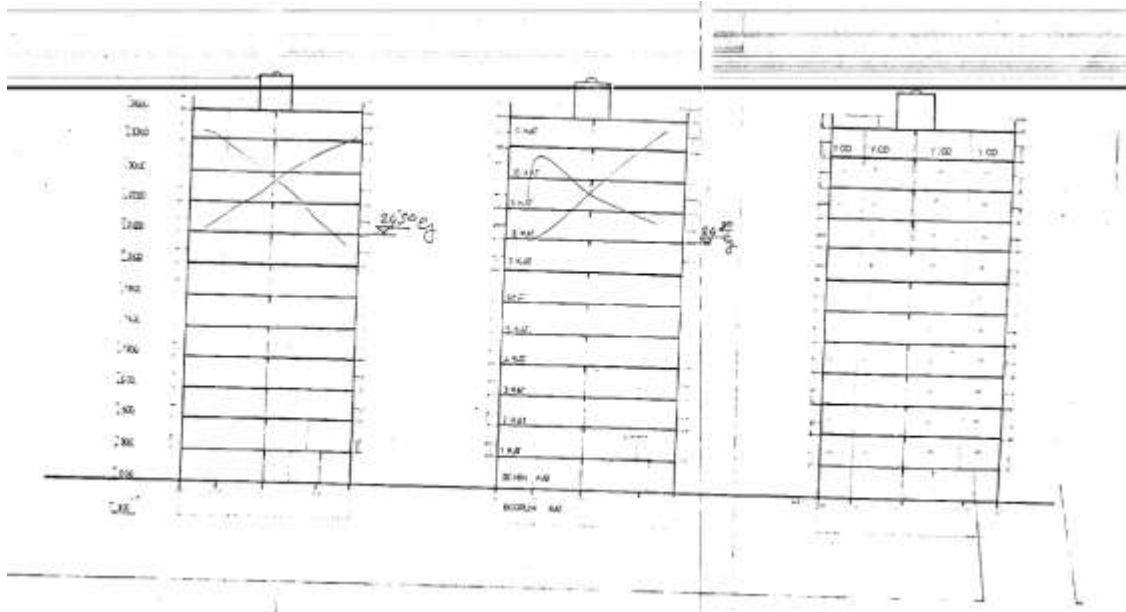
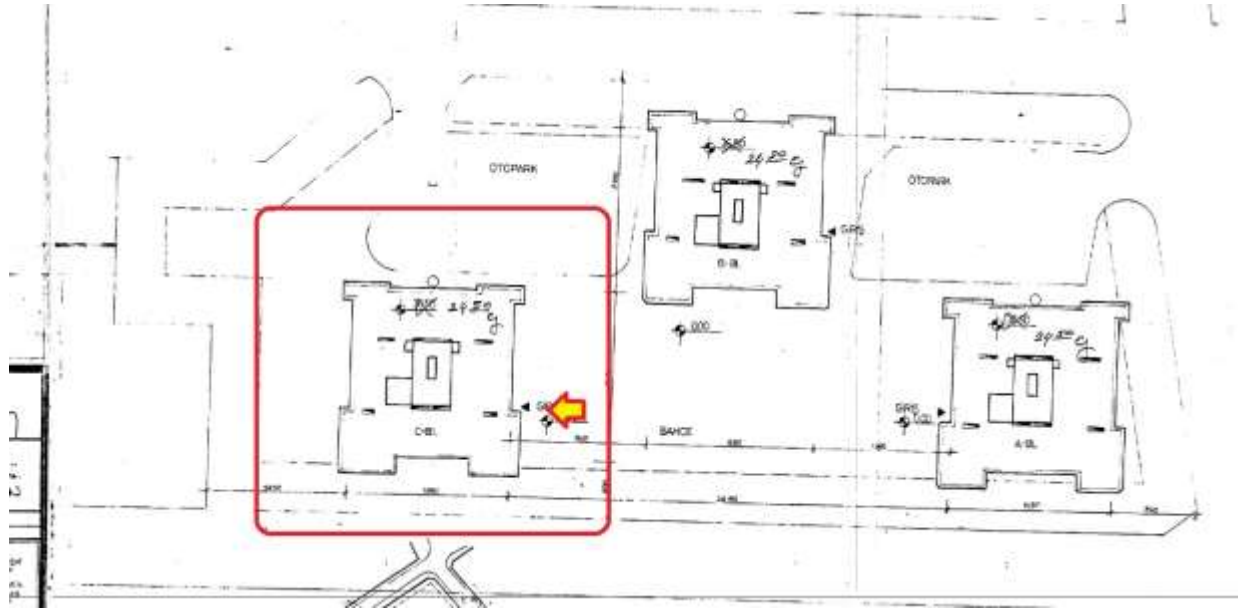


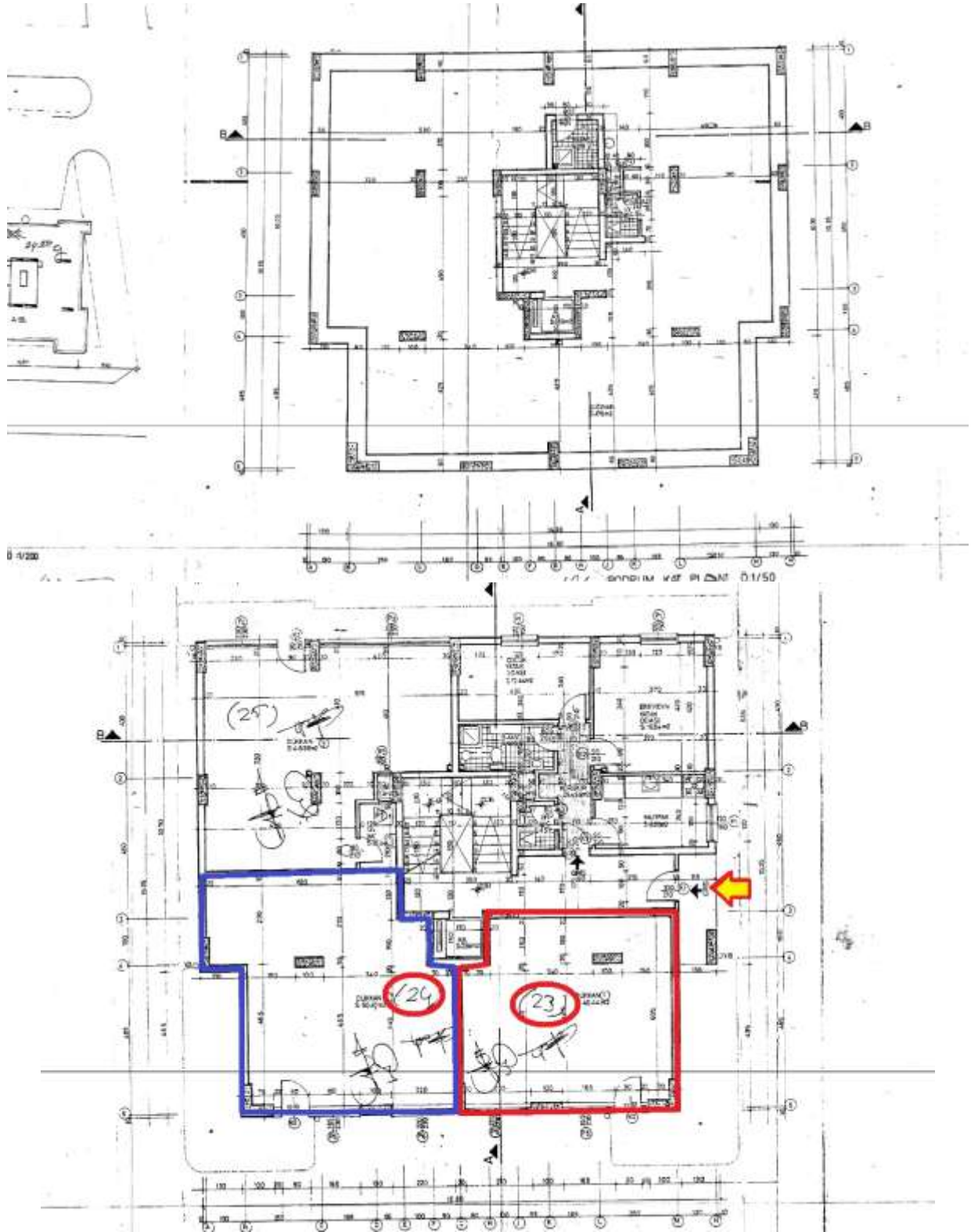


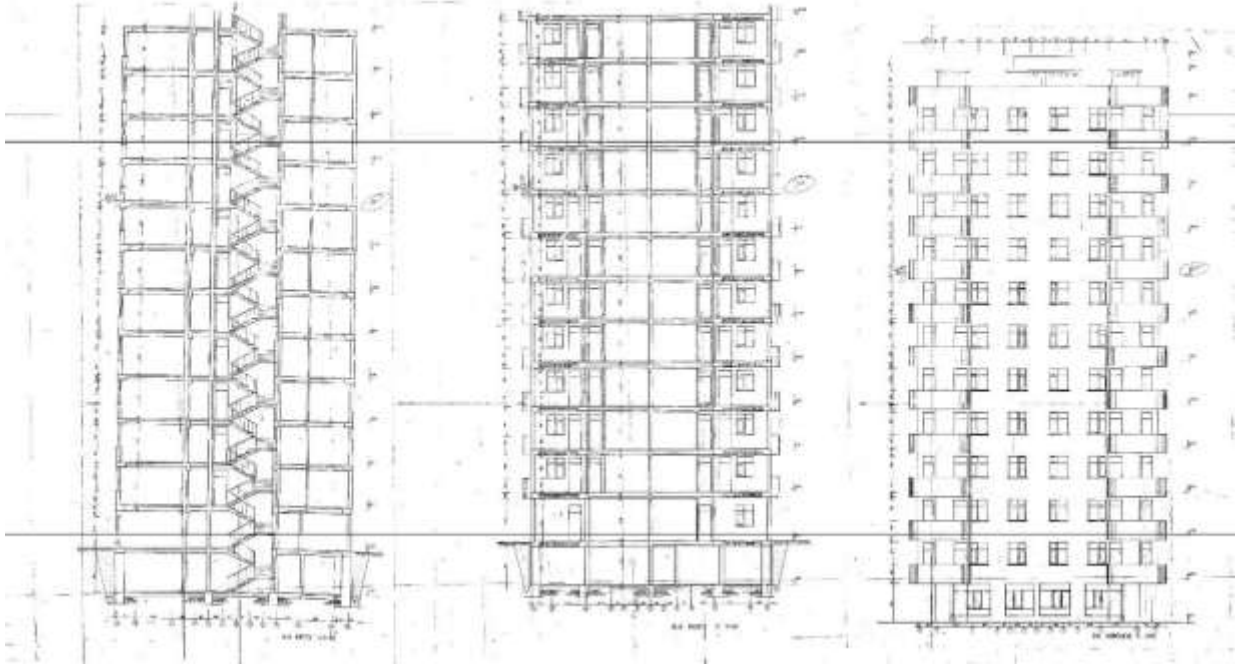
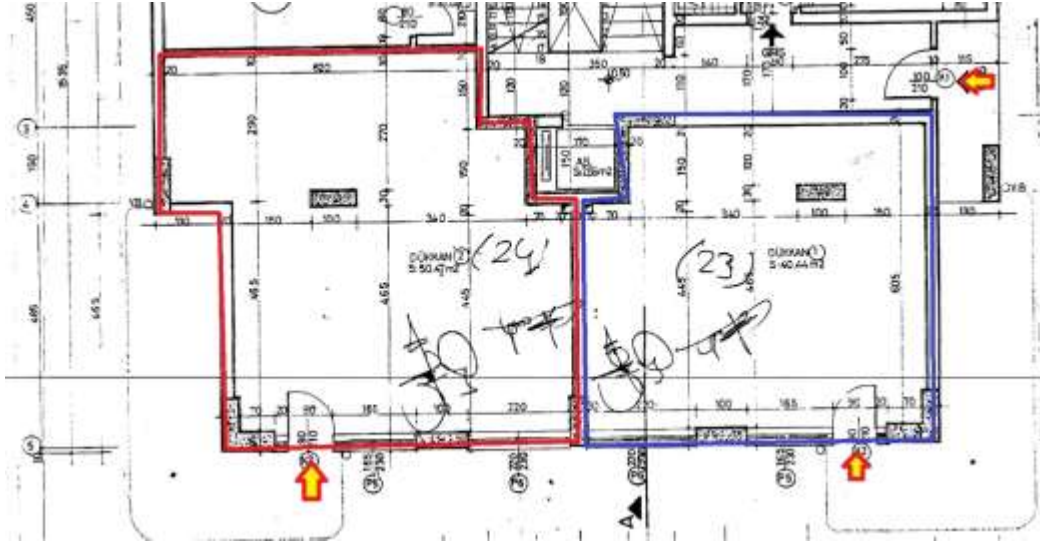


C-BLOK **YENİŞEHİR BELEDİYESİ**
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ M

FENNİ MESUL SOYADI: Mustafa H. Hanozaçebi MES: Sılpke Cad. Çakırcay. A/Bl. 1/8			YAPI SAHİBİ ADI SOYADI: Bülfe B. Buzkurt ADRES: Fatihöl. Cad. Bulvar. İshani.		
LOMA NO	JDA SICIL NO	BL SICIL NO	2/41 MERSİN		
502/63	7951				
MÜŞAHİTİN	VERGİ NO	TIC ODA NO	BL SIC NO.		
S. S. Altın Konut Yapı Koop.			ADRESİ		
RUHSAT TARİHİ 30.12.1994		ID : 7466342	70.12.94		
RUHSAT NO: 1/178		Mahalle : MENTEŞ	1/178		
100/1994		Ada : 3049	46/101		
		Parsel : 26	il edile		
		Blok No : C	beledi		
		Tarih : 28/11/2001	ekrin		
		Yevmiye : 7618	No		
ADINDI	UNYANI	ADRESİ	Bağlı bulunduğu vergi dairesi ve hesap sicil no	Kayıtlı bulunmuş olduğu oda ve sicil no	
Mustafa Hanozaçebi	Nimar	Sılpke Cad. Çakırcay İp. No: 1/8 Mersin	13049 Vd. K.A. 13446	7951	
Muammer İsmail	ins. Mük.	Bahri ok İshani 112 Mersin	13049 Vd. K.A. 13446	18993	
Mustafa Hanozaçebi	Mek. Mük.	Bahri ok İshani. 3/50 Mersin		25479	
MUSA TAŞ	Ek. Mük.			11281	
Mahalle	TAPU	KAYDI	İMAR PAFTASI	TASTİK TARİHİ	
MENTEŞ	Pafta	Ada	Parsel	18. I. II	
	18. I. II	3049	26	15. 9. 986	
Yapı Türü	Taş sistem	Kat adedi	Yükseklik	Kullanım şekli	İnşaat alanı
B.A.K.	Takelet	Badrım gemin + 8	27.50	Konut + 7 yeri	6000 m2
İmar işleri müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından Belediyesine karşı fenni mesuliyetini 3196 sayılı İmar Kanununun 26. maddesi gereğince ederim.			İş bu projeyi emri 3196 nolu İmar Kanununun Belediyesinin İmar Yönetmeliği gereğince teklif ve tasdik ederim. CHAY İRMAKCI İÇİNDİR. H. 24. 50 RUHSAT SAİBE SEFİ 30-12-1994		
FENNİ MESUL Mustafa H. Hanozaçebi MERSİN - Çakırcay İmar. K. No: 1/8 - MERSİN Tel: 0312 222 2222			İMAR MÜDÜRÜ		





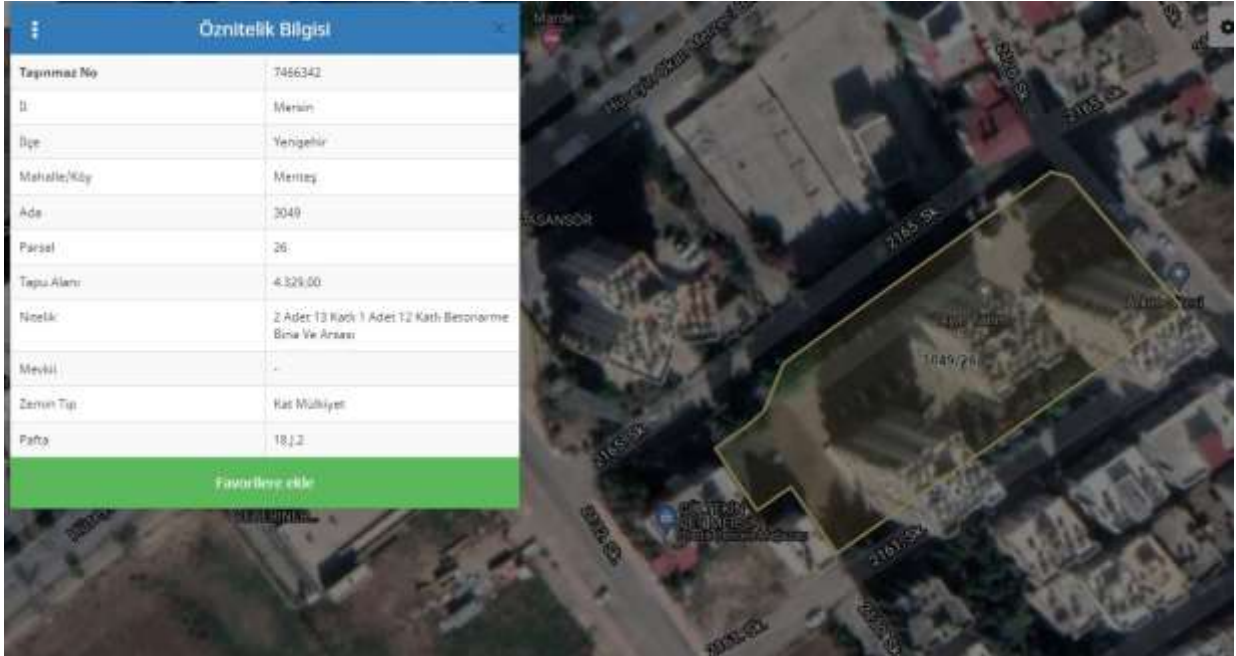
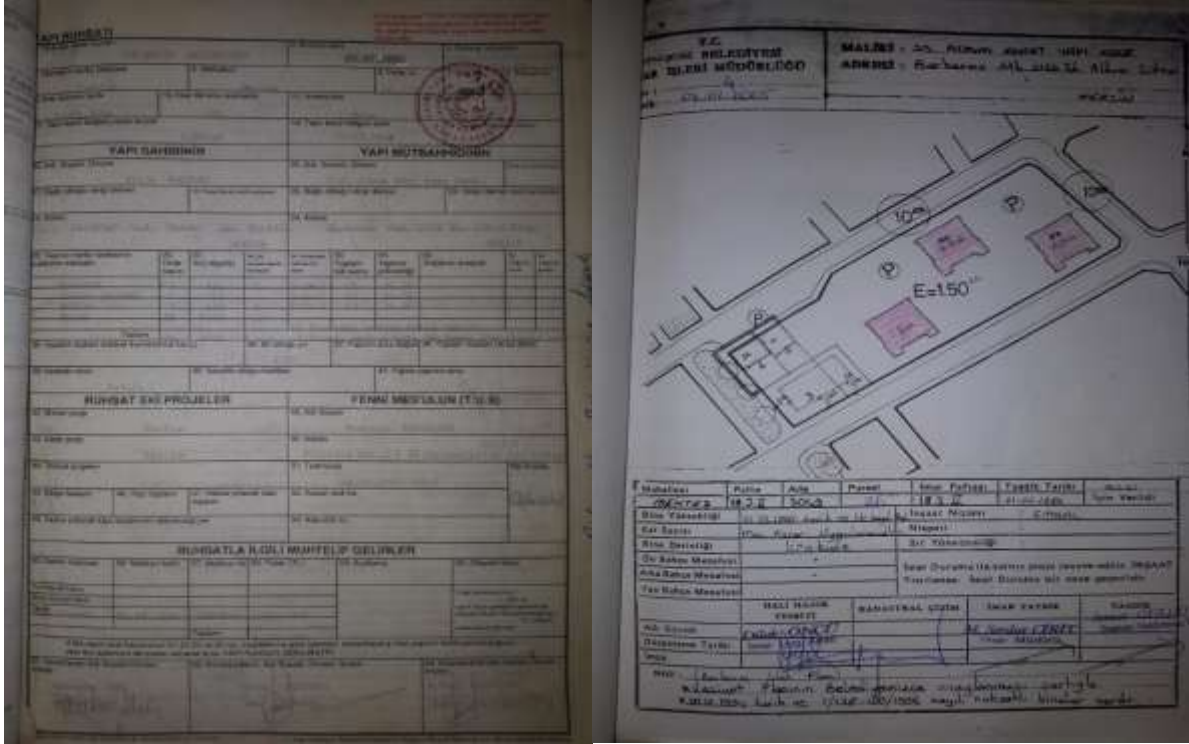


This is a photograph of a document page, likely a technical drawing or form, showing various fields and checkboxes. The page is oriented vertically and contains a grid of sections with text and checkboxes. The text is mostly illegible due to the image quality and angle.


This is a photograph of a document page, similar to the first image, showing various fields and checkboxes. The page is oriented vertically and contains a grid of sections with text and checkboxes. The text is mostly illegible due to the image quality and angle.

This is a photograph of a document page with a grid layout, containing text and checkboxes. The page is oriented vertically and contains a grid of sections with text and checkboxes. The text is mostly illegible due to the image quality and angle.

This is a photograph of a document page with a grid layout, containing text and checkboxes. The page is oriented vertically and contains a grid of sections with text and checkboxes. The text is mostly illegible due to the image quality and angle.



NUFUS
MERSİN / YENİŞEHİR / BARBAROS MAHALLESİ / 2126 (SOKAK) / 39CA - Menken - Bağcıoğlu Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Çizil - Durum : Bilinmeyen



Mülkiyet Bilgileri

Kırsal No	Ada	Pafta	Pafta No	Pafta Alan	Mülkiyet Tipi	Site Adı	Apartman/ÖKA Adı	Diğer Kayı	Kırsal No	İ. No	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
42942726	3940	26	19.11	2000	Endüstri Ana Giriş	ALINM SİTESİ		39CA	115892731		Ofis ve İşyeri	Çizil	Bilinmeyen	

Paftanın Diğer Bilgileri

Bağcıoğlu Sokak Kirişli No : 1100992731

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-18:24



Kayıd Oluşturan: ZAFER TİMUR YALÇIN (EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184225749677	2025018327336432	74967

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		08:21 - 10649 Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014 08:21 - 10649	
-------	--	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-18:24



Kayıd Oluşturan: ZAFER TİMUR YALÇIN (EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
184225749677	2025018327336432	74967

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:28/11/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		08:21 - 10649 Yenişehir(MERSİN) - 03-06-2014 08:21 - 10649	
-------	--	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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



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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yHKG48T373x kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ağrı'dan alın

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	YENİŞEHİR							
	Mahallesi	MENTEŞ							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği			Yüzölçümü			
18.1.2	3049	26	2 ADET 13 KATLI 1 ADET 12 KATLI BETONARME İSKELE VE ARSANI			ha	m ²	dm ²	
Sınırı						Planındadır			
						Zemin Sistem No : 74K2055			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.		
34.100,00		DÜKKAN		2/414	C-	ZEMİN	23		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tımarı İSMET KUZU : ABDURRAHMAN Oğlu adına kayıtlı İKEN HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :YÖNETİM PLANI28/11/2001								
	Edinme Sebebi								
	Sahibi HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi			
Cilt No.	8161	28	2760		29/03/2017	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : * Mülkiyetin devri için gerekli tüm tapu işlemlerine ilişkin olarak sorumludur. ** Satışın hukuki hükümlerini gerektiren adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne başvurulmalıdır.									
D.M.O. Beem İşl. M.S.						Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.			Stok No 199

Açıklama: İnce alın

ANA GAYRİMENKULÜN		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf			
İl	MERSİN			Fotoğraf			
İlçesi	YENİŞEHİR						
Mahallesi	MENTEŞ						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		TAPU SENEDİ					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
				ha	m ²	dm ²	
101.2	3049	26	2/ADET 13 KATLI 1 ADET 12 KATLI BETONARMI BİNA VE ARSASI	4.329,00 m2			
Sırtı	Planlıdır.		Zemin Sistem No : 7482056				
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bim. No.
39.100,00		DÜKKAN		2414	C-	ZEMİN	24
Edinme Sebebi							
Tamanı İSMET KUZU - ABÜÜRRAHMAN Oğlu adına kayıtlı İKON HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN PLANI - YÖNETİM PLANI 2R/11.0901							
Sahibi							
HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	8163	28	2761		29/03/2017	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT : * Mülkiyet için devir tutanağı ile birlikte bu belge kâğıtları müzakere edilmiştir. ** Tescim Kanunu gereğince güncellenen bilgileri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.							

DİM D Bezem İşl. Mç.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

Stok No 199

Yusuf KARABULUT

Tel: 02122112444
Mail: yusuf@ekolgd.com.tr
Adres: Yenişehir / Mersin
TC Kimlik No: 34159591096



Mesleği / Unvanı

Makine Mühendisi / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Hacı Sabancı Anadolu Lisesi 2005 - 2009

Mersin Üniversitesi Mühendislik Fakültesi
Makine Mühendisliği Bölümü 2010 - 2015

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı	05.02.2018 / Devam Ediyor
Referans Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzman Yard.	19.09.2016 / 03.02.2018
Artı Gayr.Değ.ve Dan. A.Ş.	Değerleme Uzman Yard.	16.04.2016 / 07.09.2016
Baybora Mühendislik	Değerleme Uzman Yard.	01.01.2012 / 15.03.2016

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (Lisans No:408192, Tarih:25.01.2018)
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2022-01.1561, Tarih:23.02.2022)

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Autocad, Netcad, Photoshop

Yabancı Dil

İngilizce - Az


Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C.
Doğum Tarihi : 01/01/1992
Doğum Yeri : Mersin
Ehliyet : B
Askerlik Durumu : Muaf

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği




SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408192

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 KARABULUT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

SOĞUK DAMGA VARDIR

ÖRNEK
T.C.
ADALET BAKANLIĞI
MERSİN B. NOTERLİK BÜYÜK MÜHÜRÜ
13682

BU ÖRNEĞİN İBRAZ EDİLEN AŞLINI İMZA
OLDUĞUNU, BİR ÖRNEĞİN İBRAZ
EDİNE İMZA ETTİRİLEREK DAİREDE
SAKLANDIĞINI, ÖRNEĞİNİN
KENDİSİNE VERİLDİĞİNİ ONAYLARIM.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

MERSİN B. NOTERİ
SELMA ÇAĞAN
Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

26 Ekim 2018

İmzaya Yetkili Katip
Aksoy YILMAZ





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.02.2022

Belge No: 2022-01.1561

Sayın Yusuf KARABULUT

(T.C. Kimlik No: 34159591096 - Lisans No: 408192)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Deniz ARSLAN

Tel: 0 212 211 24 44

Mail: deniza@ekolgdc.com.tr

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

TC Kimlik No: 22451432766



Mesleği / Unvanı

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı

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 / Sosyal Bilimler Enstitüsü / İşletme (Yüksek Lisans)	2014-2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Şirket Ortağı Sorumlu Değerleme Uzmanı	03.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Lisans No:400203, Tarih:27.09.2004)
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Belge No:2019-01.2446, Tarih:28.11.2019)
- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır.
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.

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

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

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

No : 400203

Tarih : 27.09.2004

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Deniz ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARİKAN
GENEL SEKRETER V.




Müslüm DEMİRBALEK
BİRLİK BAŞKANI


TDUB
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan