



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**BİNGÖL İli MERKEZ İlçesi KÜLTÜR
Mahallesi, SİMANİ Mevkii
1187 Ada 13 Parsel
“KARGİR DÜKKAN” Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.12.2025/ Öİ -2025.341
Değerleme Konusu	Bingöl İli, Merkez İlçesi, SİMANİ Mahallesi sınırları dâhilindeki 1187 ada 13 parselde yer alan kargir dükkan değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Simani Mahallesi, Fidan Sokak, Bingöl Sanayi Sitesi No: 36 Merkez/ BİNGÖL.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 25.12.2025, Rapor Tarihi: 31.12.2025, Rapor No: Öİ-2025.341
Arsa Yüzölçümü (m²)	124,09 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 72,00 m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Mehmet İLAS (SPK No: 409251- Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Davut Cüneyt ÖZRİFAİOğLU (SPK No:400131-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 değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

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

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYF/GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını 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 31.12.2025 tarihinde Öİ-2025.341 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 Mehmet İLAS (SPK Lisans No: 409251) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK No:400131-Sorumlu Değerleme Uzmanı) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 25.12.2025, Rapor tarihi 31.12.2025'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'nın 1 nolu Standardında tanımlanan "Pazar değeri'dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır. Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 31.12.2025'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerleme talebinde bulunması ve verilen 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 değerleme uzmanının bir araya gelmesiyle kurulmuş olup 18.03.2005 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesine, 24.06.2010 tarihinde ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşlar" listesine alınmıştır. Faaliyet konusu: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların, istisnai olarak taşınmaz sayıldığı durumlarda gemilerin yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık vermektir. Şirketimiz sadece 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 tesisine 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 V kişisine ait olan Bingöl İli, Merkez İlçesi, Simani Mahallesi sınırları dâhilindeki
1187 ada 13 parsel üzerindeki kargir dükkan 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

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



3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	BİNGÖL
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	SİMANİ
MEVKİ	SİMANİ
PAFTA	K45-A-06-C-4-C
ADA	1187
PARSEL	13
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	124,09
ARSA PAYI	1/1
BLOK	-
KAT	-
BAğIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAğIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	KARGİR DÜKKÂN
SAHİBİ	HATİPOğLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	9 / 831
TAŞINMAZ ID	128615820
UAVT	1405021708

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

Gayrimenkulün Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiŐ olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiŐtir. Takbis belgesi raporumuz ekinde. 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 gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 25-12-2025 tarihinde ve 10:01 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmiŐ olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıŐtır;

Rehinler;

*** -HATİPOğLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ lehine 1/0 derecede 80000.00 TL bedelle 25.05.2010 tarih, 2787 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüŐtür.

Şerhler;

*** -İcrai Haciz : Eskişehir İcra Dairesi nin 11/11/2025 tarih 2025/105589 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 77205.29 TL bedel ile Alacaklı : Halil Engür lehine haciz işlenmiştir. (11.11.2025 tarih, 21996 yevmiye)

*** İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/03/2012 tarih 2012/2548 ESAS sayılı Resmi Yazı

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar nedeniyle taşınmazın, bu haliyle taşınmazın Gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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

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

- Yapı kullanım izin belgesi henüz alınmamış olması nedeniyle tüm izinler alınmış olarak kabul edilmemektedir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Temel ekonomik büyüklüklere dair Maliye Bakanlığı Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdürlüğü verileri kullanılmıştır.

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

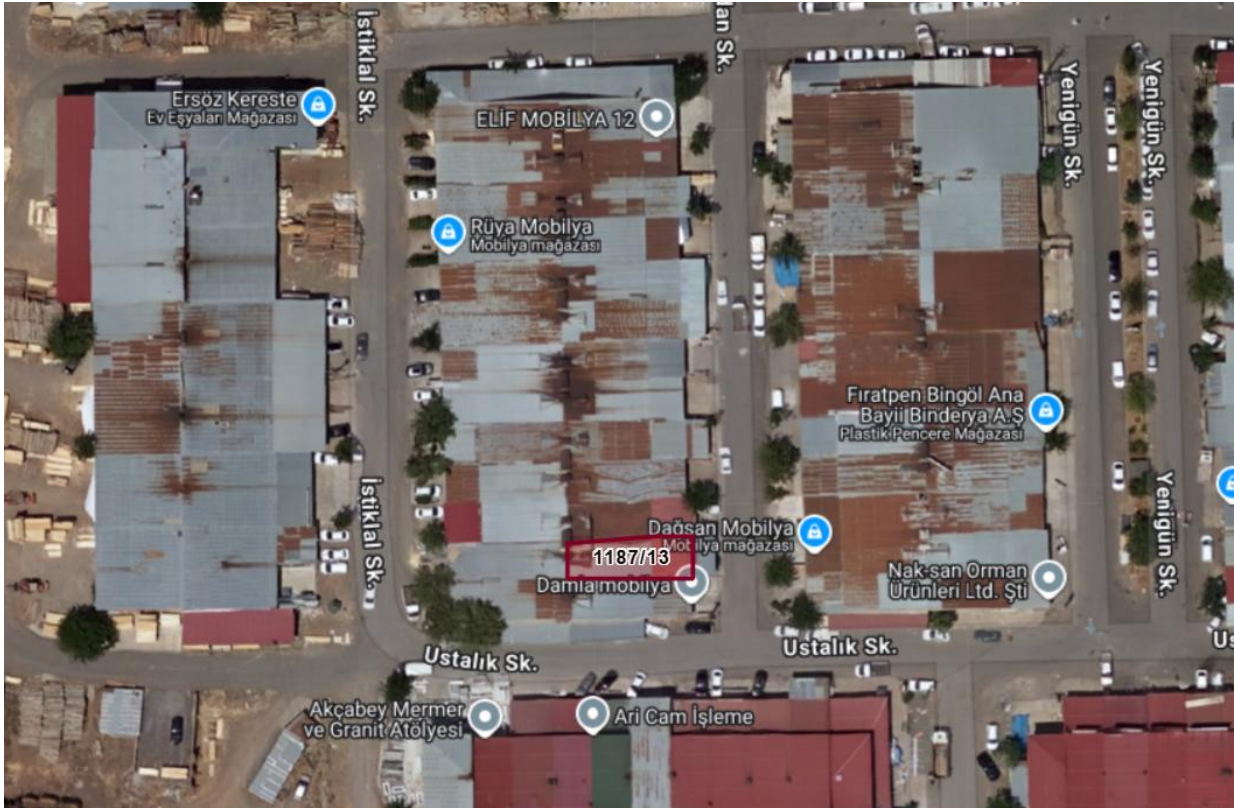
4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

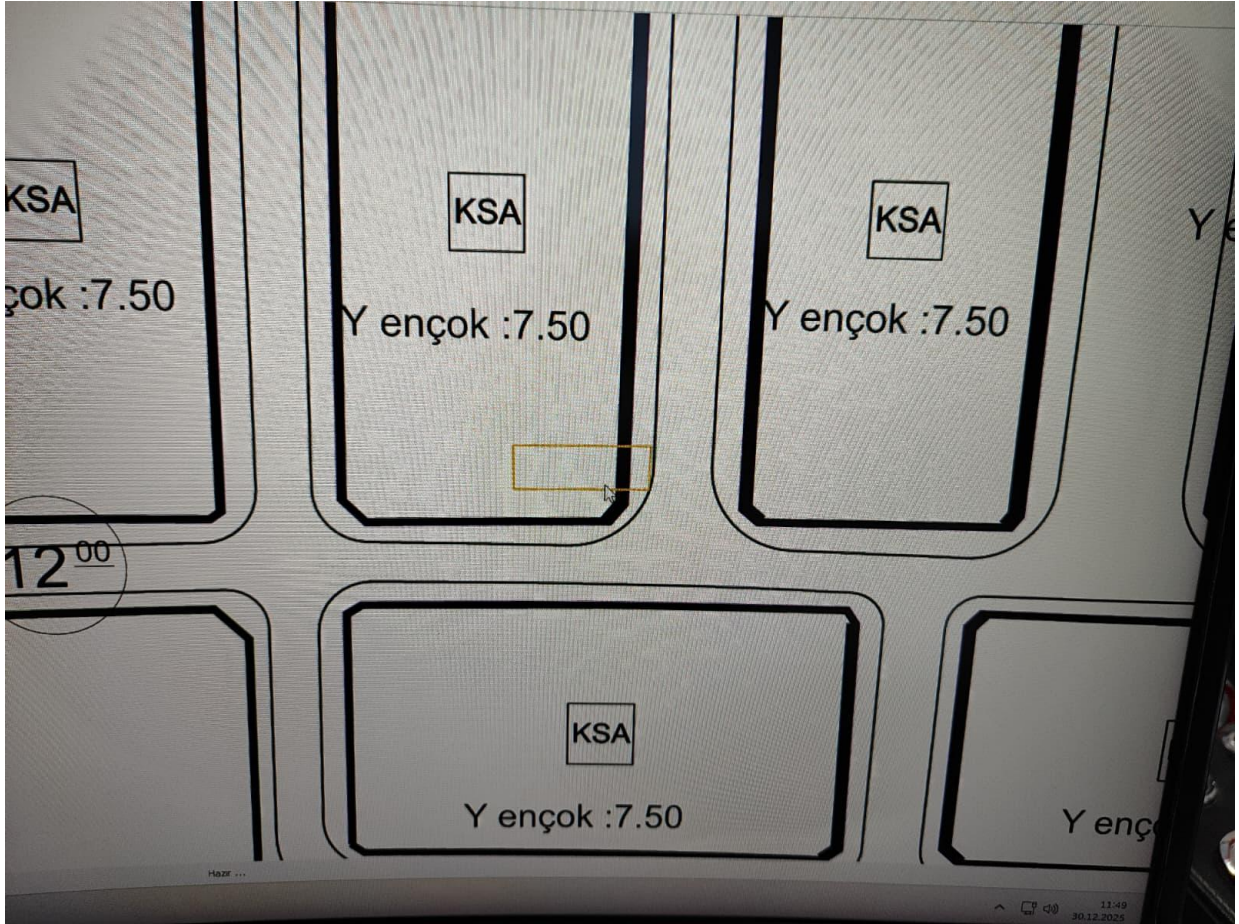
4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri Ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

Ana gayrimenkul 124,09 m² yüz ölçümlü arsa üzerine, bitişik nizam tarzında, betonarme yapı türünde inşa edilmiş, zemin+asma kattan oluşan yapı bulunmaktadır. 1. derece deprem bölgesinde olup, binalarda gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Ana taşınmazın konumu imar planının zemine applike edilerek tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz Geometrik olarak dik dörtgeni andırır konumda, Topoğrafik olarak düz bir arazide, Ana taşınmaz yapı ruhsatında ~72 m2 alanlı olup, dışarıdan inceleme yapılmıştır.

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



İMAR DURUMU: Bingöl Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifai bilgide değerlendirme konusu taşınmaz Belediye ve İmar sınırları içerisinde olup, taşınmaz 08.07.2021 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Hmax; 7.50, ön cepheden 10m çekme mesafeli, Küçük Sanayi Sitesi Alanında kalmaktadır. Taşınmazın yaklaşık 17 m² yola terki bulunmaktadır.



MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

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

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

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

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapı tesisatları mevcut olan binanın teknik özelliklerinin 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 yükümlülüklerini açıklamaktır.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlamadığı 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

- * Yaya trafiği yoğun olan bölgede kalması,
- *Sanayi sitesi içerisinde olması.

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- * Eski yapı olması,
- * Mimari projesine ulaşılmaması.
- *Yola terkinin olması

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

Taşınmazın 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 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.

4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,

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

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında 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: Değerleme konusu taşınmaza aynı sanayi sitesinde konumlu, 121 m2 alan olarak belirtilen 72 m2 olduğu düşünülen işyerinin 4.000.000 TL ile satışta olduğu beyan edilmiştir. Satış fiyatı üzerinden pazarlık payı vardır. Taşınmazla benzer özelliklere sahiptir. **Emlak Ofisi 0 (507) 473 26 11**

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza aynı sanayi sitesinde konumlu, 126 m2 olarak belirtilen 85 m2 alana sahi olup düşünülen işyerinin 5.300.000 TL ile satışta olduğu beyan edilmiştir. Satış fiyatı üzerinden pazarlık payı vardır. Taşınmaza göre daha iyi konumda yer almaktadır. **Emlak Ofisi: 0 (552) 552 16 41**

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yeni sanayi sitesinde konumlu, 350 m2 olarak belirtilen 250 m2 olduğu düşünülen işyerinin 6.000.000 TL ile satışta olduğu beyan edilmiştir. Satış fiyatı üzerinden pazarlık payı vardır. Taşınmaza göre daha kötü konumda yer almaktadır. **Emlak Ofisi: 0 (537) 032 26 98**

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yeni sanayi sitesinde konumlu, 350 m2 olarak belirtilen 250 m2 olduğu düşünülen işyerinin 6.500.000 TL ile satışta olduğu beyan edilmiştir. Satış fiyatı üzerinden pazarlık payı vardır. Taşınmaza göre daha kötü konumda yer almaktadır. **Emlak Ofisi: 0 (541) 822 51 10**

Emsal 5: Bölge esnafı ile yapılan görüşmede dükkanların aynı tip olduğu 72 m2 taban oturumlu yaklaşık 25 m2 asma katlı emsal büyüklüğündeki dükkanların 3.500.000 – 4.000.000-TL ortalama bandında ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KÜÇÜK SANAYİ)						
Veriler	Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış/Satışa Arz Fiyatı	0	4.000.000	5.300.000	6.000.000	6.500.000	3.500.000
Alanı (m2)	72,00	72	85	250	250	72
m2 Birim Değeri		55.556	62.353	24.000	26.000	48.611
Satışa Arz Tarihi		Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25	Ara.25
Değer Düzeltmesi (Zaman Farkından Kaynaklı Enflasyon Farkı İçin)		0%	0%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması (Konut m2 Verisi)	0	Benzer	Benzer	Çok Büyük	Çok Büyük	Benzer
Alana İlişkin Düzeltme		0%	0%	50%	50%	0%
Lokasyon Karşılaştırması		Benzer	Orta İyi	Orta Kötü	Orta Kötü	Benzer
Lokasyona İlişkin Düzeltme		0%	-10%	35%	35%	0%
Kat Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Kata İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Ticari Hareketlilik		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Sahip Olduğu Sosyal Donatılar Düzeltmesi		0%	0%	0%	0%	0%
İnşa Tarihi Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İnşa Tarihine İlişkin Düzeltme		0%	0%	0%	0%	0%
Pazarlama Payına İlişkin Düzeltme		-15%	-10%	-5%	-5%	-5%
Toplam Düzeltme		-15%	-20%	80%	80%	0%
Birim Değer (TL)	47.143	47.222	49.882	43.200	46.800	48.611
Düzeltilmiş Birim Değer (TL)	48.611					

Emsal tablosundan elde edilen verilerle değer takdiri;

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER		
Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Değer (TL)
72,00	48.611	3.500.000

Olarak hesaplanmıştır.

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Bingöl Sanayi Bölgesinde satılık arsa emsali bulunmamakta olup, mevcut dükkan emsalleri baz alınarak nihai değer takdir edilmiştir.
- 4-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında Bingöl Sanayi Bölgesinde ortalama benzer nitelikli dükkân m² fiyatları tespit edilmiştir.
- 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. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Arsa değeri + Şerefiye Değeri'dir.

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

Bu tanımda arsa değeri dışındaki değerler yerine koya maliyeti değerleri, yani 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.

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Tanımı: Bir gayrimenkulden gelecek belirli dönem içinde elde edilecek net gelirlerin ve belirli dönemin sonundaki gayrimenkulün artık değerinin, 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 değerinin belirler, anuiteleri ve dönem sonu gayrimenkul değerini bugüne indirgeyerek gelecekte oluşacak değerlerin bugünkü değerini bularak gayrimenkulün değerini tayin etmiş olur.

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşmış olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Yürürlükteki mevzuata göre parsel üzerindeki takyidatlar, bu haliyle taşınmazların Gayrimenkulün GYF/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. Taşınmazın değerlemesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

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

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

Yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar ve taşınmazın yapı kullanma izin belgesi almamış olması durumları taşınmazın Gayrimenkulün GYF/GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

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 31.12.2025 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.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi tarafından sitenin tamamı için alınmış olan yapı ruhsatı bulunmakta ve tamamı tip dükkan olarak inşa edilmiştir. Kadastral paftaya 72 m2 olarak oturumu işli olup, ruhsattaki toplam alan/toplam bağımsız bölüme bölündüğünde de 72 m2 olarak hesaplanmaktadır. Zemin kat oturumu dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır. Asma kat bina kat yüksekliği içerisinde inşa edilmiştir.

Değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup yapılan hesaplama tablosu aşağıda sunulmuştur.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Değer:

KDV Hariç Yasal Değer : 3.500.000 TL (ÜçmilyonbeşyüzbinTürkLirası)

KDV Değeri Yasal Değer : 700.000,00 TL (YediyüzbinTürkLirası)

KDV Dahil Yasal Değer : 4.200.000,00 TL (Dörtmilyonikiyüzbin TürkLirası)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 42.9229 TL; KDV Oranı %20 olarak değerlendirilmiş olup, geçerli kanunların katma değer vergisine ilişkin, muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel indirim ve benzeri hükümleri dikkate alınmamıştır.)

6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce gerçekleştirilen iki adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı	Mehmet İLAS	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	409251	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	27.09.2023	Öİ.2023.481
2. Rapor	09.08.2022	Öİ.2022.613
3. Rapor	31.01.2022	Öİ.2022.073

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaşe ve İmza
Mehmet İLAS Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:409251 	Davut Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400131 	

EKLER

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







YAPI RUHSATI
(BUILDING - LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARTINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPILAR ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Veren Kurum Bingöl Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi 9.8.1993	3. Ruhsat Numarası 1993/47							
4. Ruhsat Veriliş Maaş Yeni yapı için	5. Mahallesi Kaleözü mah.	6. Pafta No K.45a-06c	7. Ada No 758	8. Parsel No 2					
9. İmar Durumu Tarihi	10. İmar Durumu Numarası	11. İsmi Türü sobalı	12. Yıkıl Türü odun, kömür						
13. Tapu Teskil Belgesi Veren Kurum Bingöl tapu sicil müdürlüğü	14. Tapu Teskil Belgesi Tarihi	15. Tapu Teskil Belgesi Numarası							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN							
16. Adı Soyadı / Ünvanı S.S.küçük sanayi sitesi	20. Adı Soyadı / Ünvanı Baylaz inş.ltd.şti.	21. Kurum Sicil Numarası							
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası Bingöl	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi Bingöl	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası						
19. Adresi Kaleözü mah.S.S.küçük sanayi sitesi 2.kısım BİNGÖL	24. Adresi Yenişehir mah.hastane cad. üzerinde								
25. Yapının Her Bir Örneğinin Kullanım Maaş	26. Ünite Sayısı	27. Yıl Ölçümü	28. Yatırım Üstünde Kat Sayısı	29. Yatırım Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının -Yükümlüğü	32. 1 m ² sınırlı Maliyet	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
İşyeri	6	864.00	-	1	1	6.00	2.332.000		
"	121	8.712.00							
satış dükkanı	8	288.00							
Toplam		9.864.00 m2							
35. İnşaatın Toplam Maliyeti (Arsa Hariç) 23.000.000.000	36. Alın Oluştuğu Yıl 1990	37. Yapının Arsa Değeri 1.292.800	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) 24.292.800.000.-						
39. İskeletin Cinsi B.A.K	40. İskeletin Dolgu Maddesi tuğla	41. Yığma Yapının Cinsi							
RUHSAT EKI PROJELER		FENNİ MES'ULÜN (TUS)							
42. Mimari Proje X	49. Adı Soyadı Fevzi KAVAR								
43. Statik Proje X	50. Adresi Belediye sarayı altı								
44. Tesisat Projeleri X	51. Taahhüdü Fenni mesul	54. İmza							
45. Dolgu Toplamı	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı	52. Kurum Sicil No -						
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	53. Oda Sicil No 24140								
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL) 37.744.800	59. Açıklama 2982 sayılı kanunun gereğince harçtan muafdir.	60. Östüpürk Harcı				
Yol-Kanal Harcı					Frans. Komisyonunun				
Bina-İnşaat Harcı					gibi ve				
Ceza					Kararı gereğince parasızdan östüpürk harcı ve kat karşılığından östüpürk harcı bedeli tahsil edilmiştir.				
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Feni adınının da imzaları alınarak ilgili YAPI RUHSATI verilmiştir.									
61. Çözümleme Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası 09 AGUSTOS 1993 09 AGUSTOS 1993 09 AGUSTOS 1993	62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası 09 AGUSTOS 1993	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühürü 09 AGUSTOS 1993 09 AGUSTOS 1993							

Kaynak Klasör: D:\proje 0\48

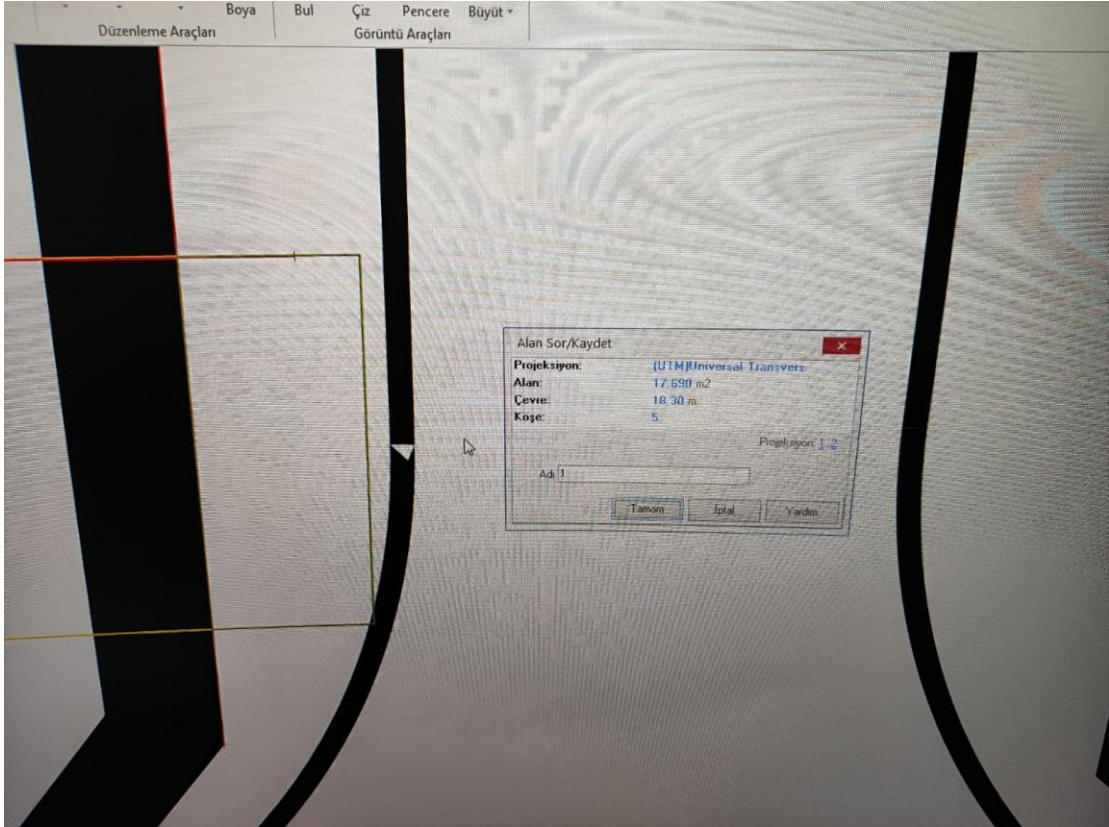
Hedef Klasör: İmar Arşivi

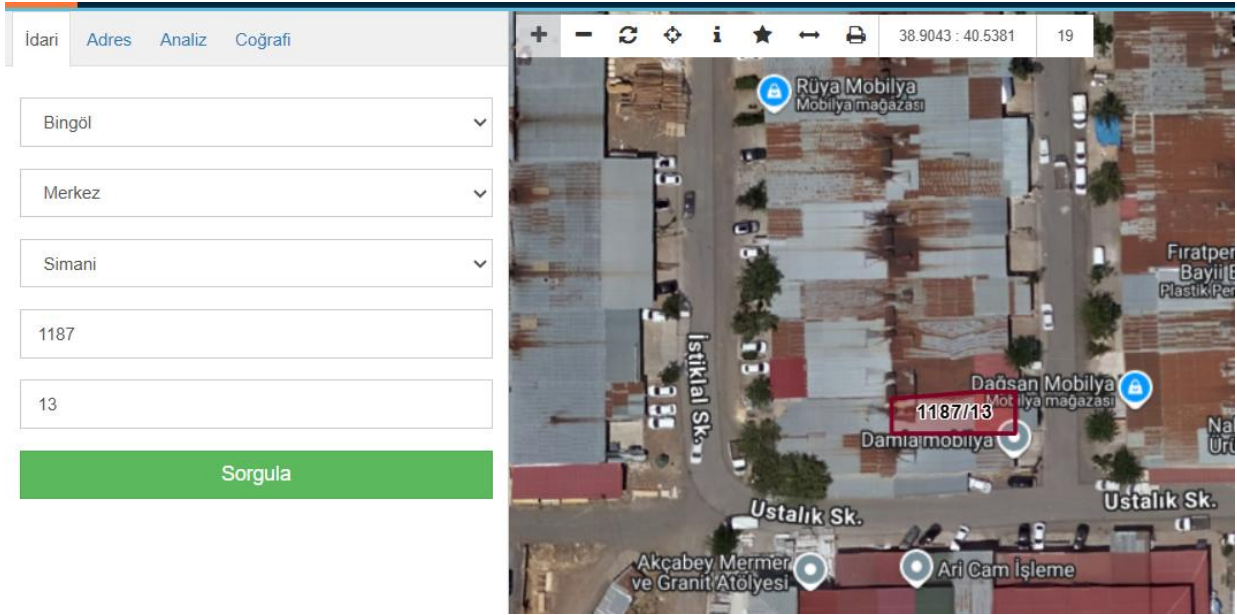
Kullanıcı: Y.KURNAZ

Belg

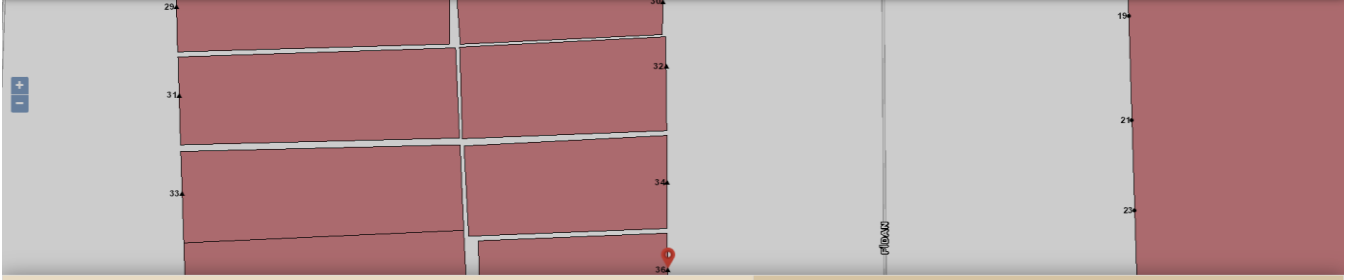
0-YAPI RUHSATI
1-DİLEKÇE
1-GENEL E
1-TAPU
3-BACA DETAYI
3-BETONARME
3-ELEKTRİK PLANI
3-İMAR PLANI
3-KAPI PENCİRE

First SENSATIONS





📍 BİNGÖL / MERKEZ / SİMANİ MAHALLESİ / FİDAN (Sokak) / 36 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
129330254	159	-	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	36	1405021708	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1405021708

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2025-10:01



Kayıd Oluşturan: SERKAN FİDAN (EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
076725349885	2025018354482124	34988

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1187/13
Taşınmaz Kimlik No:	128615820	AT Yüzölçüm(m2):	124.09
İl/İlçe:	BİNGÖL/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bingöl	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SİMANİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Simani	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/831	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Dükkan

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
747509852	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	124.09	124.09	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 4

						17-05-2023 7491	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--



MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : Eskişehir İcra Dairesi nin 11/11/2025 tarih 2025/105589 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 77205.29 TL bedel ile Alacaklı : Halil Engür lehine haciz işlenmiştir.	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Bingöl - 11-11-2025 13:29 - 21996	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:4590031804	Hayır	80000.00 TL	%35	1/0	F.B.K.	Bingöl - 25-05-2010 11:58 - 2787
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Bingöl - SİMANİ Mah. - (Aktif) - 1187 Ada - 13 Parsel	1/1	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	80000.00 TL	Bingöl - 25-05-2010 11:58 - 2787	-	
Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi						
Ş/B/İ	Açıklama			Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Serh	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. ESKİŞEHİR 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/03/2012 tarih 2012/2548 ESAS sayılı Resmi Yazı				03-04-20 12 11:08 - 1296	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AGRTOptqXFU kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

İli	BİNGÖL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	KÜLTÜR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	ŞİMANI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
85.000,00	K45A06C4C	1187	13	ha	m ²	dm ²
					124,00 m2	
Niteliği	KARGIR DÜKKAN					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 5731668					
Edinme Sebebi	Tamamı AHMET TOPLUK : YAKUP Oğlu adına kayıtlı iken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	374	50	4905		12/01/2017	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
 Sicil Müdürlüğü Sedat YAKUPHANCIĞI Tapu Müdürü						
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile satış için tapu kütüğüne müracaatı edilmektedir. ** Tebliğat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.						

Mehmet İLAS

Tel: 02122112444

Mail:mehmeti@ekolgd.com.tr

Adres: Sur / Diyarbakır

TC Kimlik No: 37942194368



Mesleği / Unvanı

Şehir Plancısı / Değerleme Uzmanı

Eğitim

Ziya Gökalp Lisesi(Fen Bilimler) 2007 - 2011

Süleyman Demirel Üniversitesi - Mimarlık Fakültesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 2011 - 2016

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Değerleme Uzmanı-Denetmen Diyarbakır Bölge Müdürü	10.04.2018 / Devam Ediyor
Ekspertur Gayr.Değ.Dan. A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı	26.01.2018 / 06.04.2018
Foreks Gayr.Değ.Dan. A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı	02.08.2016 / 31.12.2017

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı (Lisans No:409251, Tarih: 03.04.2018)

SPL Mesleki Tecrübe Eğitimi Katılım Sertifikası (Belge No:TKD-2019-2408, Tarih:26.03.2019)

TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi, (Belge No:2022-01.1538, Tarih:22.02.2022)

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Autocad, Netcad, Photoshop

Yabancı Dil

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 01/02/1992
Doğum Yeri : Çınar
Ehliyet : E
Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği,
Şehir Plancıları Odası

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile imzalanmıştır.
Belgenin bütünlüğünü doğrulamak için belgeye elektronik imza ile kontrol edilmiştir.


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.04.2018 No : 409251

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

Mehmet Nur İLBASAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.02.2022 Belge No: 2022-01.1538

Sayın Mehmet İLAS
(T.C. Kimlik No: 37942194368 - Lisans No: 409251)

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


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Tel: 0 212 211 24 44
Mail: cuneyto@ekolgd.com.tr

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

TC Kimlik No: 30514843930

Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi 1986-1989

Yıldız Teknik Üniversitesi – İnşaat Fakültesi 1989-1993
İnşaat Mühendisliği

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı Şirket Ortağı	03.12.2004 / Devam ediyor
T.Vakıflar Bankası T.A.O İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müd.	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	27.05.1996 / 26.01.2005

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (Tarih:30.07.2003, Lisans No:400131)
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi (Tarih:28.11.2019, Belge No:2019-01.2445)

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010, Outlook, Power point

Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

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

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TDUB (Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği)
- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2445

Sayın Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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