



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

**Kütahya İli Merkez İlçesi Siner
Mahallesi
115 Ada 1 Parsel Mesken
Değerlemesi**

Değerlemeyi Talep Eden Firma	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
Talep Tarihi ve Sayısı	23.12.2025 / OI-342
Değerleme Konusu	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Siner Mahallesi sınırları dâhilindeki 115 ada 1 parselde yer alan, E blok, 1. Kat, 4 Nolu Mesken değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Zafertepe Mahallesi, Konuralp Caddesi, E blok, Bina No: 3, Kat: 1, Daire:4 Merkez / KÜTAHYA.
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 25.12.2025, Rapor Tarihi: 29.12.2025, Rapor No: OI-342
Arsa Yüzölçümü (m²)	6.960,00 m ²
Yapılaşmaların Kapalı Alanı	Yasal: 112 m ² Mevcut: 112m ²
Değerlemeyi Yapan Uzman	Deniz ZENGİN (SPK No: 408842- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	Deniz ARSLAN (SPK No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

1- DOĞRULUK BEYANI

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması profesyonel değerlendirme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde 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 gözetilen yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
 - Değer takdirinin miktarı,
 - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
 - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ekol Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

BÖLÜM 2

2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

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

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

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

4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

4-13 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM 5

5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

5-2 Aşgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

5-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, 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 29.12.2025 tarihinde OI-342 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 kadrolu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarından Deniz ZENGİN (SPK Lisans No: 408842) 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 25.12.2025, Rapor tarihi 29.12.2025'tir.

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

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

Tanımın Unsurları:

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

Çalışma 3 iş günü sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 29.12.2025'tir. 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 değerleme 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 yıllar arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

2–3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, mülkiyeti HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan Kütahya İli, Merkez İlçesi, Siner Mahallesi sınırları dâhilindeki 115 ada 1 parsel üzerindeki E blok 1.kat 4 nolu mesken vasıflı taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini talep etmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

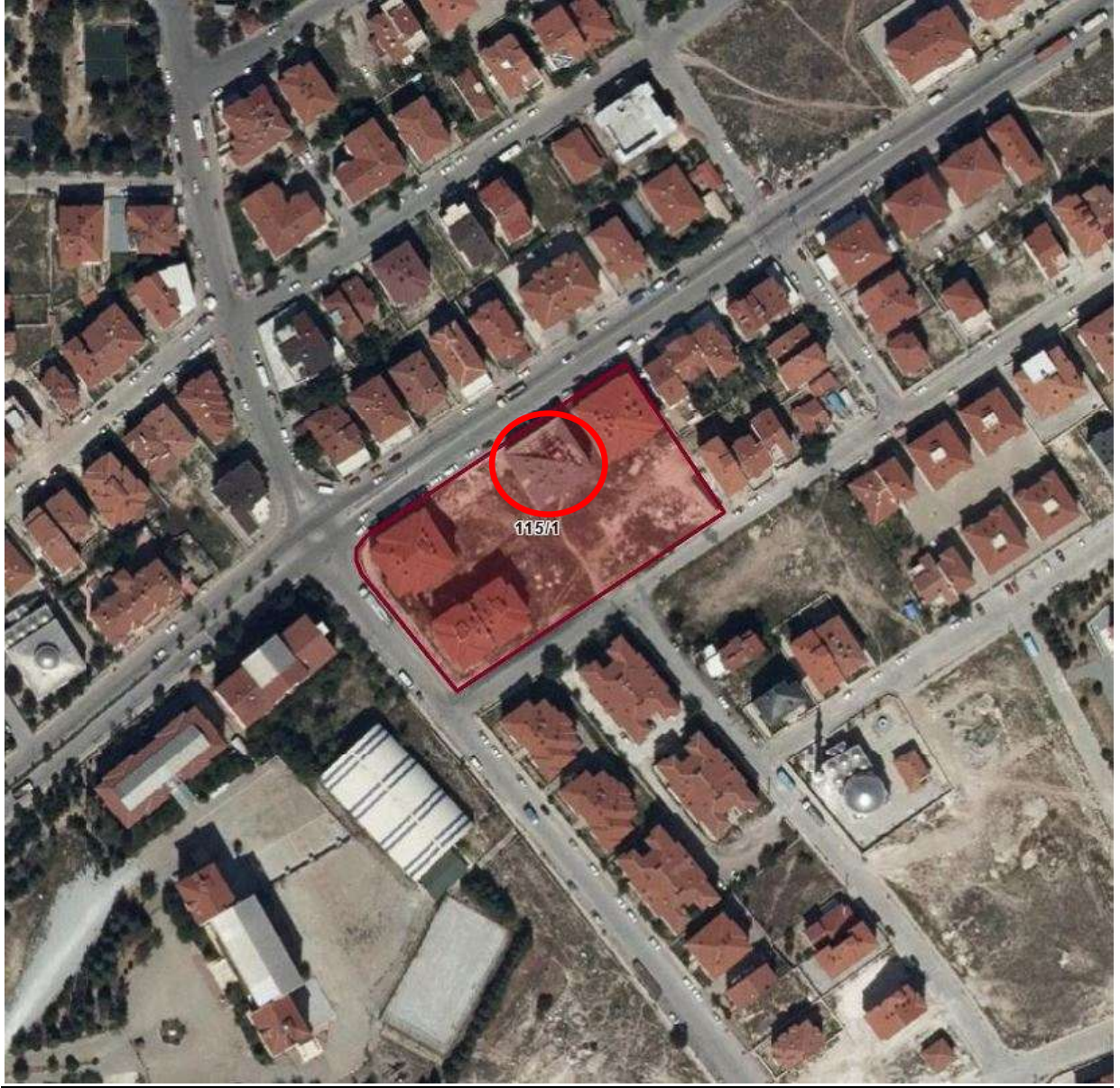
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak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

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3–1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Taşınmaz Kütahya İli, Merkez İlçesi, Zafertepe Mahallesi, Konuralp Caddesi, Yaşam Kent Sitesi, E blok, Bina No: 3, daire 4 nolu meskendir. Taşınmaza ulaşım için Kütahya İl merkezinde önemli ulaşım arterlerinden İmam Gazali Caddesi referans alındığında, kuzeydoğu istikametinde yaklaşık 450 metre ilerlendiğinde sağ kol üzerinde site içerisinde yer almakta olup, konu taşınmaz parselin kuzeydoğu cephesinde yer alan 3 kapı numaralı E bloğun 1. normal katında yer almaktadır. Parsel girişi Konuralp Caddesi üzerinden, Blok girişleri site içerisinden ve Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölge konut kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Genellikle orta ve üst gelir grubuna hitap etmekte olan bölgedeki araç ve yaya trafiği orta seviyelerde seyretmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde Konuralp Lisesi, Nafi Güral Fen Lisesi ve Ümran Aygen İlköğretim Okulu gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki yapılaşma, Ayrık Nizam, 3-4 katlı toplu yapılaşmış site içinde konumlu, apartman tipi yapılar mevcuttur. Rapora konu mülkün konumlu olduğu site içerisinde, İmam Gazali Caddesi cephesinde, zemin katları ticari kullanım amaçlı inşa edilmiştir.



3–2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

Değerlemeye konu bağımsız bölümün tapu bilgileri aşağıdaki gibidir

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	KÜTAHYA
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	SİNER
MEVKİ	-
PAFTA	16P1
ADA	115
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	6.960,00
ARSA PAYI	151/13992
BLOK	E
KAT	1
BAğIMSIZ BÖLÜM NO	4
BAğIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	MESKEN
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	HATİPOğLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
CİLT-SAYFA NO	19/1847
TAŞINMAZ ID	78340314
UAVT	2515048821

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

Gayrimenkullerin Tapu Senedi örnekleri tarafımıza iletilmiŐ olup, tapu bilgileri güncel Takbis kayıtlarından incelenmiştir. Takbis belgeleri raporumuz 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 gayrimenkulün takyidat ve mülkiyet bilgileri, 24.12.2025 tarihinde saat 20:27 itibariyle, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmiŐ olup, ilgili belgeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıŐtır;

Beyanlar;

*KÜTAHYA 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/03/2025 tarih 2024/451 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) Tarih: 19-03-2025 ve Yevmiye: 13352

*KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/06/2014 tarih 2014/247 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi) Tarih: 30-06-2014 ve Yevmiye: 11124

*Yönetim Planı : 18/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih: 20-07-2012 ve Yevmiye: 11426

Şerhler;

*İhtiyati Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 12/04/2017 tarih 2014/247 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)(Şablon: İhtiyati Tedbir) Tarih: 13-04-2017 ve Yevmiye: 8330

*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. Tarih: 11-11-2025 ve Yevmiye: 56178

Değerleme konusu taşınmazların 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 ihtiyati tedbir ve davalıdır kaydı nedeniyle taşınmazın, bu haliyle taşınmazların 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)

Kütahya Belediyesi İmar ve Arşiv Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş 25.05.2012 tarih 2012/291-1 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmakta olup Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

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

Değerlemenin konusu proje olmadığından bu kapsamda bir kanaat belirtilmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı E blokta, ruhsat kesildiği tarihte DETAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ., Yapı Denetim kuruluşu denetlemesine başlamış olduğu, mevcutta yapı denetim sözleşmesinin fesh edilmiş olduğu, yapı denetim kuruluşunun halihazırda kapanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı sitede mevcutta herhangi bir inşaa faaliyet bulunmamakta olup 5 yıllık yapı ruhsatı sürelerinin dolmuş olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz Kütahya merkezinin güneydoğusunda konumlu Siner Mahallesi sınırları içerisinde. Taşınmaz Siner Mahallesi ile şehir Merkezi arasındaki ulaşımı sağlayan İmam Gazali Caddesi üzerinde, Kütahya-Afyon Karayoluna 430 metre mesafede konumlanmıştır. Taşınmazın konumlu olduğu Siner mahallesi Kütahya'nın güneydoğusunda olup bölge Zafertepe olarak adlandırılan bir nevi banliyo bölgesi olarak gelişme göstermektedir. Bölge neredeyse tamamı toplu yapılaşmış konut siteleri ve münferit tipte yapılaşmış apartmanlar yer almakta olup doğu yönünde yaklaşık 6 km mesafede Kütahya Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Bölgenin şehir merkezine ulaşımı toplu taşıma ve bireysel araçlar ile sağlanabilmektedir. Bölgenin sosyal donatılar yeterlidir. Bölgeye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup mahallede elektrik ve su sabit telefon vs gibi altyapı olanakları mevcuttur. Taşınmazların içinde konumlu olduğu bölgede genel olarak güvenli sitelerden oluşmakta ve orta gelir seviyesindeki bireylere hitap etmektedir. Bölgede ticari potansiyel düşük küçük ölçekli işletmeler mevcuttur. Bölge iskân bölgesi olarak gelişmektedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2025					
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım
	June	July	August	September	October	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:

Değerleme konusu taşınmaz 115 ada 1 parsel üzerinde, E blok dâhilinde yer alan 4 bağımsız bölüm nolu meskendir. Parsel üzerinde toplam 6 adet konut bloğu bulunmakta olup parsel 6.960,00 m2 yüzölçümlü batı yönünden doğuya doğru kısmen eğimli bir topoğrafik yapıda ve dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir.

A, B, C, D, E ve F blok olmak üzere toplamda 6 adet konut bloğu projelendirilmiş olup yerinde yapılan incelemelerde, A, B, C ve F blokların yaklaşık % 78 inşaa seviyeli olduğu, D bloğun inşasına henüz başlanmadığı, rapora konu taşınmazın yer aldığı E bloğun ise yaklaşık % 35 inşaa seviyeli olduğu tespit edilmiştir. Sitede inşaat faaliyetlerinin uzun süre önce durmuş olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazın yer aldığı E blok; bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı olarak proje ve inşaa edilmiştir. Binanın bodrum katında sığınak, jeneratör odası, enerji odası, bayan wc-duş, bay wc-duş ve bina girişi bulunmaktadır. Zemin katında 13 nolu iş yeri, 1. Katında 1, 2, 3 ve 4 nolu meskenler, 2. Katında 5, 6, 7 ve 8 nolu meskenler 3. Katında 9, 10, 11 ve 12 nolu meskenler olmak üzere toplamda 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binada betonarme karkas taşıyıcı sistemi tamamlanmış, zemin kat ve 3. Kat seviyesinde yatayda 7-5 aksları ile 3-1 aksları arasında dış cephe tuğla duvarı örülmüş vaziyette olup başkaca herhangi bir imalat bulunmamakta ve yaklaşık % 35 inşaat seviyelidir. Site içerisinde çevre düzenleme işlemleri natamam vaziyette olup herhangi bir güvenlik önleminin bulunmaması nedeniyle yapısal hasarlar oluşmakta (Cam, kapı kırıkları vs) olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz E blok dahilinde, 1. Normal katta konumlu olup güneydoğu ve güneybatı cepheli 4 bağımsız bölüm nolu meskendir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre 112 m2 kullanım alanlı olup salon, mutfak, 3 oda, wc, banyo, hol ve 1 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

İMAR DURUMU:

Kütahya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde görevli memurdan alınan sözlü bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel 19.06.1987 tarihli ve 135 sayılı Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde Konut alanında kalmakta olup, ilgili müdürlükten edinilen 21.10.2011 tarihli ve 2011/794 sayılı İmar Durum Belgesine göre; Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Hmaks: 12,50 metre, Ön Bahçe: 5 metre, Yan Bahçe: 3 metre, Arka Bahçe: 6.25 metre yapılaşma şartlarına sahiptir.

Taşınmaz yol, yeşil alan vb. faktörlerden etkilenmemektedir. Herhangi bir terki bulunmayan parsel, belediye mücavir alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Yapı Ruhsatı: Kütahya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünde yapılan incelemelerde;

25/05/2012 tarih ve 2012/291-1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı yol kotu altı 1 kat, yol kot üstü 4 kat, toplam 5 kat 13 bağımsız bölüm ve ortak alanlar dahil 2312,50 m² inşaat alanı için verilmiştir

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Kütahya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğünde yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Mimari Proje: Kütahya Belediyesi ve TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait bila tarih ile kayıtlı onaylı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerleme yapılan taşınmazın bağımsız bölüm yeri ve alanı tespit edilmiştir. Yasal değerlendirme tespit edilen ve raporda belirtilen alana göre yapılmıştır. Taşınmazın kat ve konum olarak mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları bölgede tamamlanmış olup taşınmazın yer aldığı blokta yalnızca Kanalizasyon sisteminin bağlanmış vaziyettedir.

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

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

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

veya dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkartmak için gerekli ekspertiz ve mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-)** Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-)** Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-)** Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma, reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- 4-)** Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir.(mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- 5-)** Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- 6-)** Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 7)** Bu rapor raporda adı geçen müşterinin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı iznine tabidir.

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

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

4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler

4-7-1 Olumlu Faktörler

- Site içerisinde yer alması
- Ara katta konumlu olması
- Ulaşım kolaylığı

4-7-2 Olumsuz Faktörler

- Natamam vaziyette olması,
- Ruhsatın geçerliliğini yitirmiş olması
- Davalı taşınmaz olması
- Şehir merkezine uzak mesafede yer alması

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

Konut Emsal 1: Aslan Emlak (0542 578 96 55): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sıfır binanın 1. normal katında yer alan, 3+1, 135 m2 olarak beyan edilen daire 5.050.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 33.667,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konut Emsal 2: Mars Emlak (0535 926 42 56): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sıfır binanın 2. normal katında yer alan, 3+1, 115 m2 olarak beyan edilen daire 4.250.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 33.261,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konut Emsal 3: Atlas Emlak (0551 636 72 27): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sıfır binanın 1. normal katında yer alan, 3+1, 120 m² olarak beyan edilen daire 4.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 33.333,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konut Emsal 4: Salih Acar Emlak (0274 502 34 29): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sıfır binanın 1. normal katında yer alan, 3+1, 100 m² olarak beyan edilen daire 4.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 34.000,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konut Emsal 5: Kökoğlu Emlak (0533 479 98 88): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sıfır binanın 2. normal katında yer alan, 3+1, 120 m² olarak beyan edilen daire 4.500.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 33.646,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konut Emsal 6: Kolçan Emlak (0274 666 00 11): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, sıfır binanın zemin katında yer alan, 3+1, 135 m² olarak beyan edilen daire 4.250.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 33.056,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Arsa Emsal 1: Ortanca Emlak (0537 265 80 07): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Siner Mahallesi, 102 ada 6 parsel sayılı, 277,00 m² alanlı, taşınmaz ile benzer imara sahip arsa 4.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 8.664,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Arsa Emsal 2: Prokent Emlak (0535 115 43 43): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Siner Mahallesi, 157 ada 13 parsel sayılı, 374,00 m² alanlı, taşınmaz ile benzer imara sahip arsa 4.505.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 8.432,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Arsa Emsal 3: Han Emlak (0532 649 83 43): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Siner Mahallesi, 136 ada 14 parsel sayılı, 350,84 m² alanlı, taşınmaz ile benzer imara sahip arsa 3.550.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 8.601,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Arsa Emsal 4: Aşlama As Port Emlak (0274 224 91 21): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Siner Mahallesi, 136 ada 21 parsel sayılı, 350,90 m² alanlı, taşınmaz ile benzer imara sahip arsa 4.000.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 8.549,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Arsa Emsal 5: Sahibi (0538 933 00 52): Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Siner Mahallesi, 74 ada 18 parsel sayılı, 301,00 m² alanlı, taşınmaz ile benzer imara sahip arsa 2.490.000,00 TL bedel ile satılıktır. Düzeltilmiş emsal birim değeri 8.686,00 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Direk Değerlerin Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller:

- 1-) Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre bir miktar yüksek seviyededir.
- 2-) Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından sağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-) Söz konusu karşılaştırılabilir örnekler için günümüz piyasa koşullarında rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer yapılaşma özelliklerine haiz parsellerin m2 fiyatlarının 8.000-9.000 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı zamanda yakın çevrede, orta bakım ve özellikte, 3+1 tipte yeni binalarda mesken m2 birim fiyatlarının 30.000 – 35.000 TL/m2 arasında olduğu tespit edilmiştir.
- 5-) Tablodaki değerlere KDV dahil değildir.

4.8-2 Maliyet Yönteminin Uygulanması,

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşvikin ilan edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

Bu değerlerin hesaplamalarla tek tek gösterilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konu taşınmaz için değerlendirme detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

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

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

Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

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

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

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

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

4-10 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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 Gereklere 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 Olmadığını Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın tapu kaydında, İhtiyati Tedbir, Kütahya 4. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/03/2025 tarih ve 2024/451 Esas Sayılı ve Kütahya 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/06/2014 tarih ve 2014/247 Esas Sayılı davalı olduğu belirtmeleri bulunmaktadır. Bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz üzerindeki takyidatlar ve taşınmazın kat mülkiyetine geçmemiş olması, taşınmazın uzun süredir natamam vaziyette bulunması ve ruhsat süresinin dolmuş olması nedeniyle 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 29.12.2025 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda, rapora konu bağımsız bölüm için aşağıda değerler belirtilmiştir.

Rapora konu taşınmazın tamamlanması halinde Yasal ve Mevcut Durum Değeri

$$112 \text{ m}^2 \times 33.500\text{-TL/m}^2 = 3.750.000\text{-TL}$$

Taşınmazın natamam vaziyette Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

$$\text{Arsa Payı Değeri; } (6.960 \text{ m}^2 \times 8.600\text{-TL/m}^2) \times (151/13992) = 645.000\text{-TL}$$

Taşınmazın ruhsat süresinin dolmuş olması, inşai faaliyetlerinin devam etmemesi ve değerlemeye konu olacak inşai seviyesinde olmaması sebebiyle yasal ve mevcut değer arsa payı değeri takdir edilmiştir.

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Yasal Değer:

KDV Hariç Yasal Değer	: 645.000-TL (ALTIYÜZKIRKBEŞBİNTÜRLİRASI)
KDV Değeri Yasal Değer	: 129.000-TL (YÜZYİRMİDOKUZBİNTÜRLİRASI)
KDV Dahil Yasal Değer	: 774.000 TL (YEDİYÜZYETMİŞDÖRTBİNTÜRLİRASI)

Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:

KDV Hariç Yasal Değer	: 645.000-TL (ALTIYÜZKIRKBEŞBİNTÜRLİRASI)
KDV Değeri Yasal Değer	: 129.000-TL (YÜZYİRMİDOKUZBİNTÜRLİRASI)
KDV Dahil Yasal Değer	: 774.000 TL (YEDİYÜZYETMİŞDÖRTBİNTÜRLİRASI)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 42.9069 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 değerleme raporları aşağıda tabloda gösterilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		Anıl Demir – Behlül Peker
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		Gayrimenkul Değerleme Lisansı
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	12.08.2022	Öİ-2022-611
3. Rapor	02.02.2022	Öİ-2022-68

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaşe ve İmza
Deniz ZENGİN Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:408842 	Deniz ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400203 	

EKLER

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



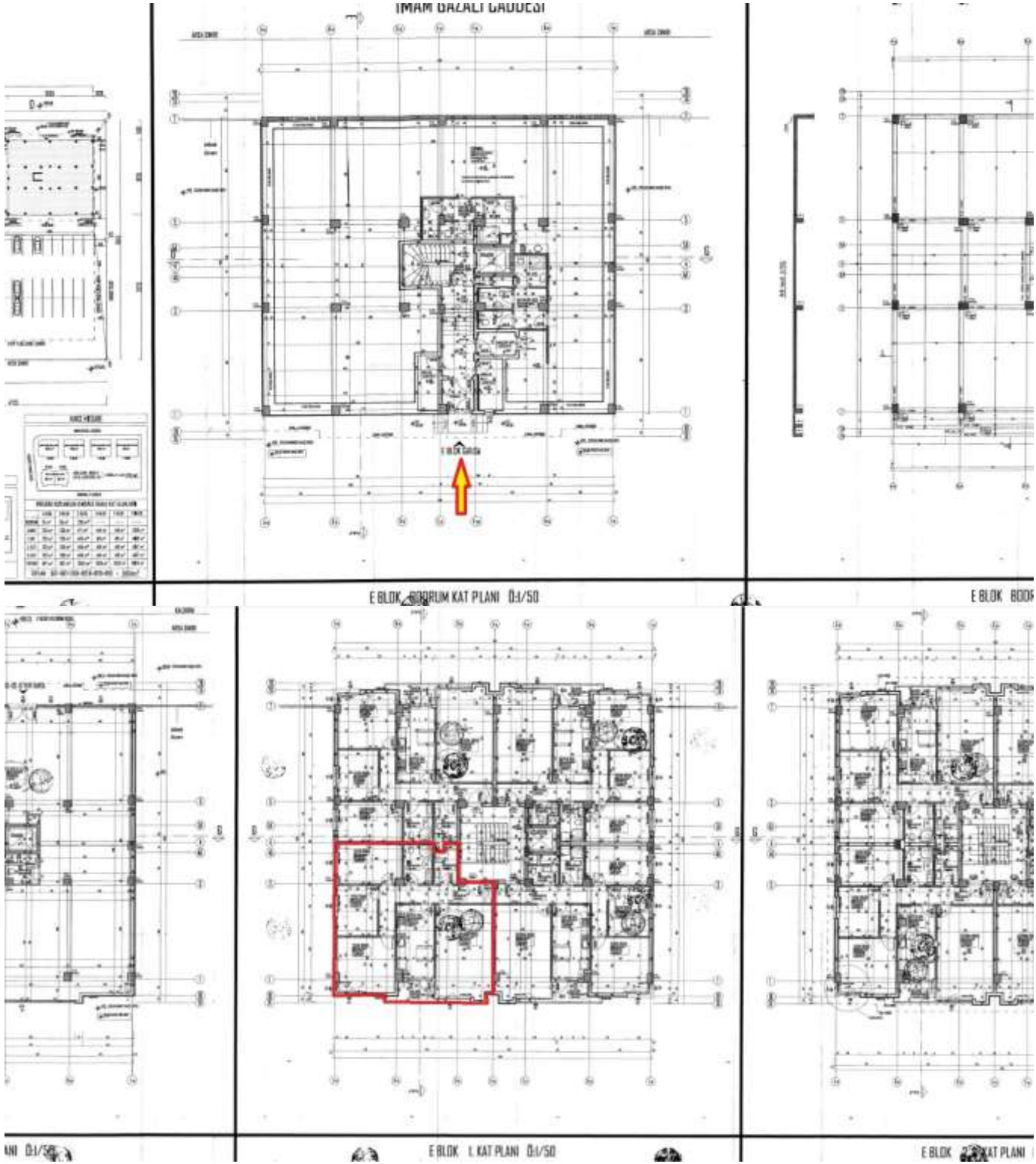


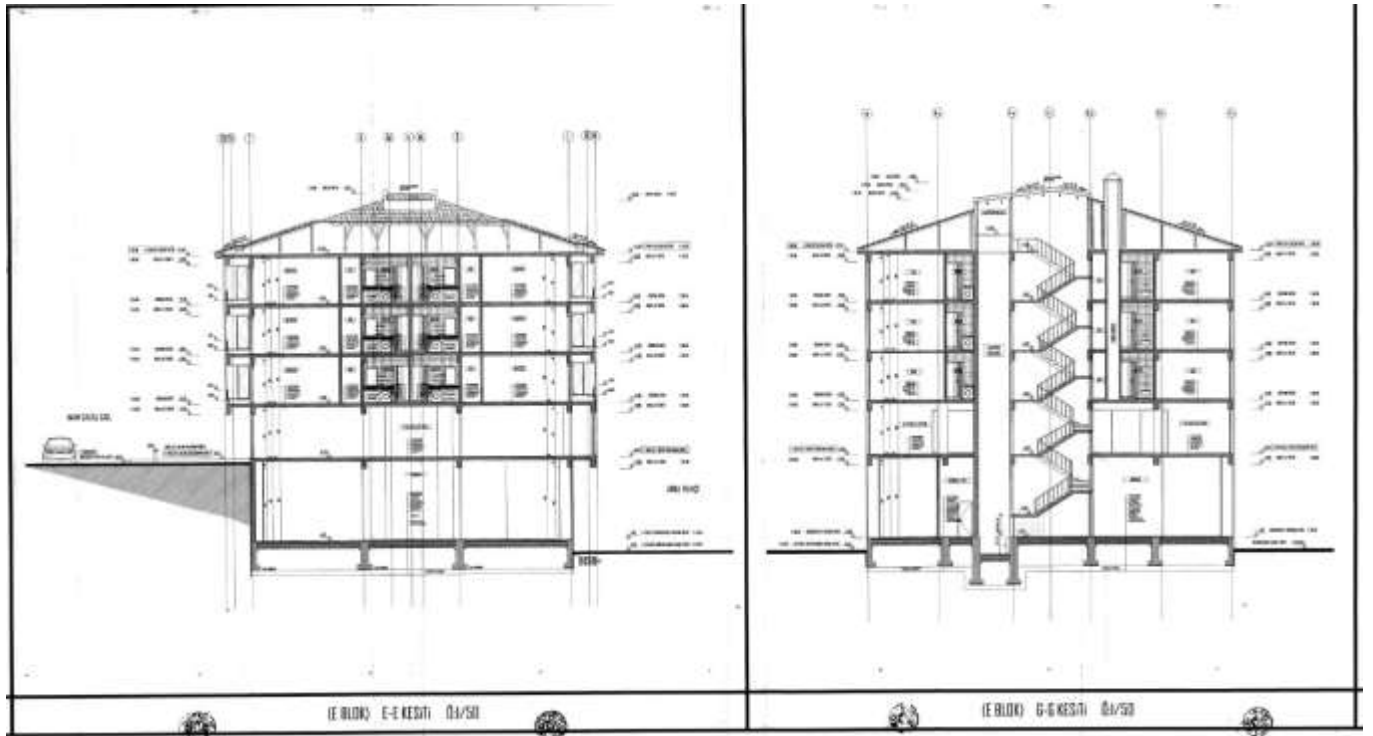
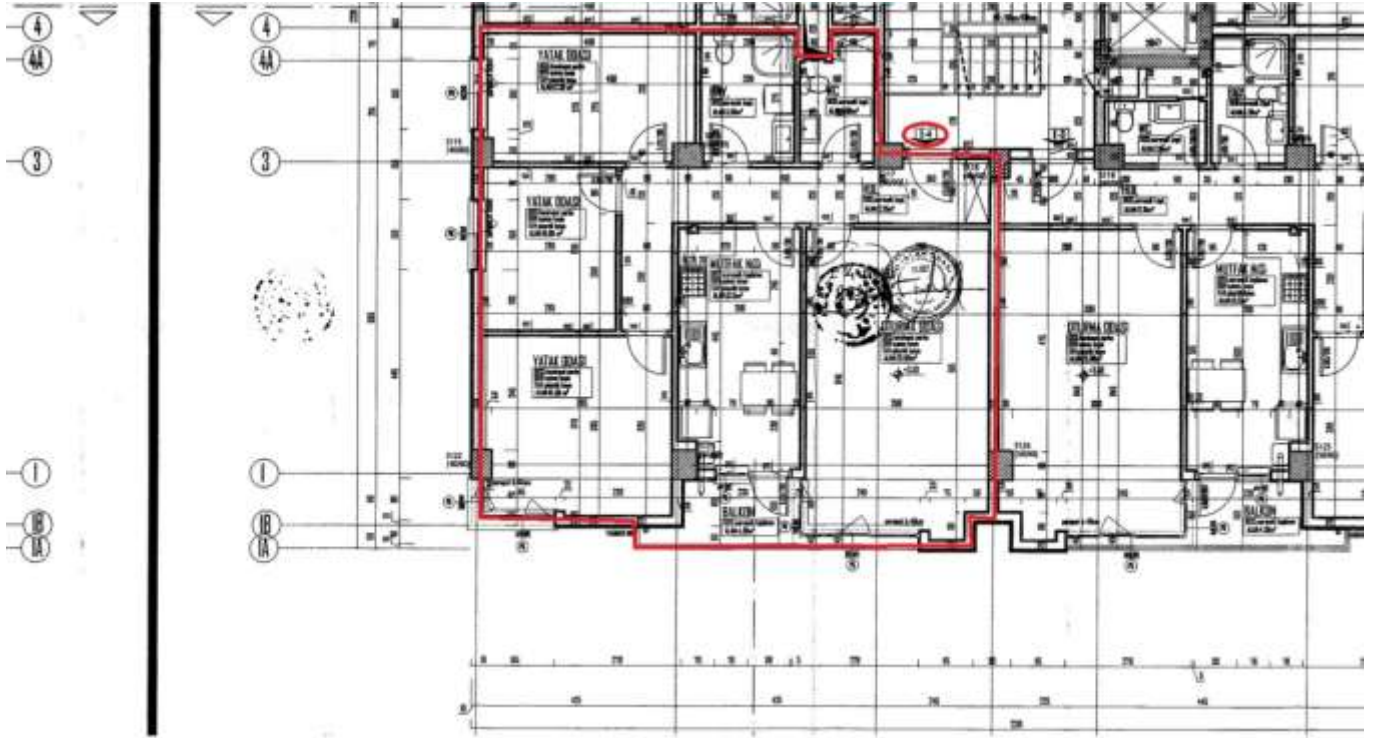


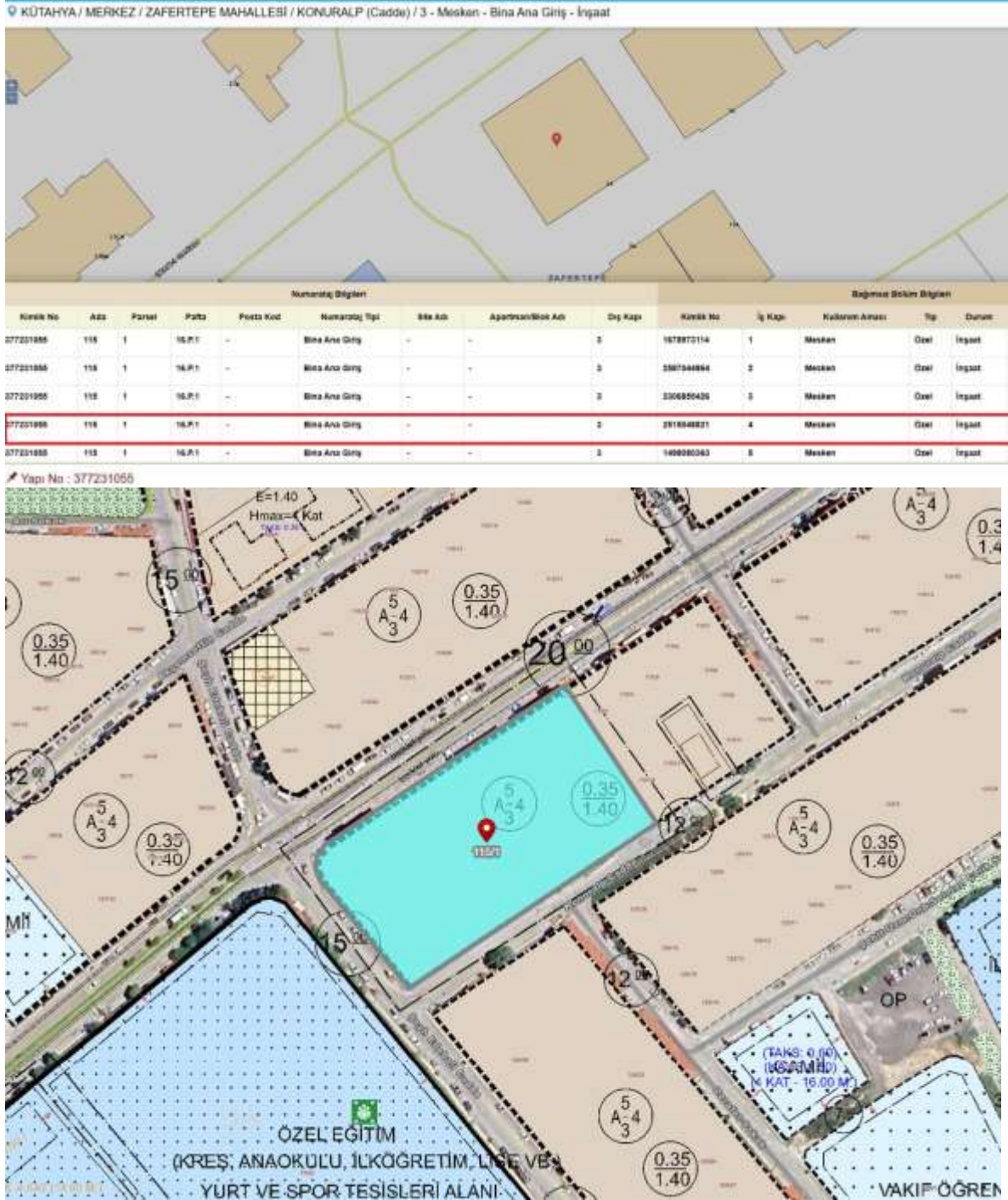


PROJE

KO KA-mim.İNSAAT - MİMARİ ÖMER KAMİL Aİ CUMHURİYE MH. CENGİZ TUPEL CD. NADİ		KÜTAHYA TAPU	
		MAH : Siner	ADA : 115
DİĞER PROJELERİN HİZMETLERİ VE MÜELLİFLERİ		PARSEL : 1	TAŞINMAZ NO : 21443 564
YAPI DENETİM		TARİH : 2007.012	YEVMİYE : 11426
STATİK		TASIVICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ	
TESİSAT		YAPI SAKLAMA AIT PROJEDİR	
ELEKTRİK		Y.O. ONAYLARI:	
BELEDİYE ONAYLARI:		Seda TUNÇAY 1905/18642 İnşaat Teknikeri	
mimarlar odası KÜTAHYA T.M.S.		DETAY YAPI YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	
1 PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN		B PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN	
1 VERGİ DAİRESİ	YUNUSEMRE	11 VERGİ DAİRESİ	TASBASI
2 SİGİL NO	4840725813	12 SİGİL NO	908 002 89 33
3 SOYADI (ÖNVAN)	ARSLAN	13 SOYADI (ÖNVAN)	SPOR-ES İNŞAAT
4 ADI	ÖMER KAMİL	14 ADI	GÖNENCÜNAL
5 BAGA ADI	FİKRET	15 MAH. & SEMT	KIRMIZI TOPRAK MAH.
6 DOĞUM TARİHİ	1972	16 CADDE SOKAK	ALİ FUAT GÖYEN CAD.
7 DOĞUM YERİ	ESKİŞEHİR	17 KAPI NO	5/B
8 MESLEĞİ	MİMAR	18 DAİRE NO	
9 BAĞLI OLUŞU ODA	ESKİŞEHİR S.B.	19 İL	ESKİŞEHİR
10 ODA SİGİL NO	23840	20 İLÇE	MERKEZ
plan, proje, resim ve hesaplar Adı Soyadı : İmzası :		21 ÇESİDİ	MİMARİ
		22 ODA PROJE KAYIT NO	
		23 ADA NO	115
		24 PARSEL NO	1
YAPININ	SAHİBİ MÜTEAHHİTİN KULLANMA ANAHI	AMMET KARTAL - FATİH KARTAL SPOR-ES İNŞAAT KONUT + İS YERİ	E BLOK
ARSANIN	İLİ KÜTAHYA	İLÇESİ MERKEZ	SOKAĞI KONURALP CAD.
	PAFTA İB-P-1	ADA 115	PARSEL 1
	ALAN 8960m ²	İMAR DURUMU A-4	
ODALAR ARASI ORTAK ESASA GÖRE	Mimari hizmet sınıfı 3A	Statik hizmet sınıfı 3A	malîyet görevi 3A
	kolî adedi B+Z+3	alan 11679	inşaat süresi 1 YIL
	tasivici sistem KARKAS	en büyük açıklık	en fazla yükseklik
	hareket yükü		







BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-20:27



Kayıd Oluşturan: DENİZ ÇETİN (EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085125877688	2025018332588170	87768

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	115/1
Taşınmaz Kimlik No:	78340314	AT Yüzölçüm(m2):	6960.00
İl/ilçe:	KÜTAHYA/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Kütahya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SINER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/1//4
Cilt/Sayfa No:	19/1847	Arsa Pay/Payda:	151/13992
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KÜTAHYA 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/03/2025 tarih 2024/451 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 19-03-2025 09:54 - 13352	
Serh	İhtiyati Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin		Kütahya -	

1 / 3

	12/04/2017 tarih 2014/247 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (Şablon: İhtiyati Tedbir)		13-04-2017 17:02 - 8330	
Beyan	KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/06/2014 tarih 2014/247 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 30-06-2014 09:27 - 11124	
Beyan	KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 18/06/2014 tarih 2014/247 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		Kütahya - 30-06-2014 09:27 - 11124	
Beyan	Yönetim Planı : 18/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kütahya - 20-07-2012 11:48 - 11426	
Beyan	Yönetim Planı : 18/07/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kütahya - 20-07-2012 11:48 - 11426	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
246542821	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 03-09-2013 13874	-

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	HATİPOĞLU PLASTİK		Kütahya - 11-11-2025 13:29 -	

2 / 3

	Yazısı sayılı yazılan ile 77205.29 TL bedel ile Alacaklı : Halil Engür lehine haciz işlenmiştir.	YAPI ELEMANLARI SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		56178	
--	--	--	--	-------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PmUY4Q8Lm9f kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

Deniz ZENGİN

Tel: 05366533987

Mail: denizz@ekolgd.com.tr

Adres: Ali İhsan Paşa Mah. 507.Sokak No:24

Bahçe Apt. K:3, D:4 Merkez/Afyonkarahisar

TC Kimlik No: 20059236502



Mesleği / Unvanı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Eğitim

Afyon Fatih Lisesi

2003 - 2007

Sakarya Üniversitesi - İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
Uluslararası İlişkiler Bölümü

2008 - 2013

Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değ. A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	11.09.2025 / Devam Ediyor
Metropol Gayrimenkul Değ. A.Ş.	Kadrolu Değerleme Uzmanı	01.08.2023 / 15.08.2025
Metropol Gayrimenkul Değ. A.Ş.	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	24.09.2021 / 31.07.2023
Ode Gayrimenkul Değ. A.Ş.	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	14.01.2020 / 01.08.2023
Emek Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	24.04.2018 / 01.08.2023
Bilgi Gayrimenkul Değ. A.Ş.	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	19.09.2017 / 31.03.2023
KFB Gayrimenkul Değ. A.Ş.	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	01.01.2014 / 01.08.2023
Samet Zengin (Şahıs Şirketi) Çözüm Ortaklığı Firması	Sözleşmeli Değerleme Uzmanı	02.08.2013 / 31.07.2023

Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, (Lisans No:408842, Tarih:23.02.2018)

TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi, (Belge No:2019-01.2372, Tarih:26.11.2019)

Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office 2007-2010

Yabancı Dil

İngilizce - Orta

Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli
Milliyet : T.C
Doğum Tarihi : 02.02.1990
Doğum Yeri : Afyonkarahisar
Ehliyet : B
Askerlik Durumu : Tamamlandı

Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği



Tarih : 23.02.2018

No : 408842

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

Deniz ZENGİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.11.2019

Belge No: 2019-01.2372

Sayın Deniz ZENGİN

(T.C. Kimlik No: 20059236502 - Lisans No: 408842)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Deniz ARSLAN

Tel: 0 212 211 24 44

Mail: deniza@ekolgd.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)

