



EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

**Çorum İli Merkez İlçesi Çepni  
Mahallesi  
4344 Ada 1 Parsel Arsa  
Değerlemesi**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	23.12.2025 / Öİ -2025.344
<b>Değerleme Konusu</b>	Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni Mahallesi sınırları dâhilindeki 4344 ada 1 parselde yer alan arsa değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Çepni Mah. İskilip 1.cad 4344 ada 1 parsel MERKEZ / ÇORUM.
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 25.12.2025, Rapor Tarihi: 29.12.2025, Rapor No: Öİ-2025.344
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	6.295,29 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	-
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Sinan KARAKURT (SPK Lisans No: 902583 Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (SPK Lisans No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

## 1- DOĞRULUK BEYANI

### Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması profesyonel değerlendirme mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulleri şahsen yerinde inceledik. Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde 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 Raporla Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

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

##### 5-4 Değerleme Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, GYF/GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup 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 Öİ-2025.344 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 Sinan KARAKURT (SPK Lisans No: 902853 Değerleme Uzmanı) 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'dir.

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

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

### **Tanımın Unsurları:**

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

Çalışma 3 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 29.12.2025'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizin kabul ile imzalanmış 23.12.2025 tarihli sözleşmedir.

## **BÖLÜM 2**

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

#### **2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi**

Şirketimiz (Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.), 03.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, ödenmiş sermayesi 3.500.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

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

ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen 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 EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ kişisine ait olan Çorum İli, Merkez İlçesi, Çepni Mahallesi sınırları dâhilindeki 4344 ada 1 parsel üzerindeki arsa 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; Çepni Mahallesi, İskilip 1.cadde üzerinde köşe parsel konumunda 4344 ada 1 parsel, adresinde bulunan arsadır. Taşınmaz bölgenin yeni imara açılan ve geçmişte Sanayi yatırımları bulunan,Eski hayvan pazarı,Belediye mezbahanesi ve Belediye Temizlik İşleri müdürlüğü bulunan bölgede konumdadır.





### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	TAŞINMAZ
İL	ÇORUM
İLÇE	MERKEZ
MAHALLESİ	ÇEPNİ
MEVKİ	-
PAFTA	-
ADA	4344
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	6.295,29
ARSA PAYI	--
BLOK	-
KAT	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	-
ANA GAYRİMENKUL VASFI	ARSA
SAHİBİ	Çok sayıda hissedar bulunmakta olup takyidat belgesi rapor eki olarak sunulmuştur. HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (89/629529) Toplam arsadaki hissesi: 0,89.m <sup>2</sup>
CİLT-SAYFA NO	52 / 5079
TAŞINMAZ ID	89974613

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidat ve mülkiyet bilgileri, 24.12.2025 tarihinde ve 14:42 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde belgedeki aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

**İrtifak:** M: 17 parsel lehine bu parsel aleyhine haritasında görüldüğü gibi (A ve C) olan geçit hakkı

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

Çok sayıda hissedar bulunmakta olup bazı hisselerde kısıtlayıcı takyidat bulunmaktadır.

HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hissesinde "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."

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

Çok sayıda hissedar bulunmakta olup bazı hisselerde kısıtlayıcı takyidat bulunmaktadır. Yürürlükteki mevzuata göre taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar portföye 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)**

Çorum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### **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 parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir.

## **BÖLÜM 4**

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

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

Çorum, İç Orta Karadeniz Bölgesi'nde Çorum ilinin merkezi olan şehir. 2020 yılı itibarıyla 299.315 kişilik nüfusa sahiptir. Yerli halkı Türkmendir.[1][2] Toprak sanayi ve makine imalat sanayi çok gelişmiştir. Orta Karadeniz Bölümü'nün iç kısmında yer almaktadır. Doğuda Amasya, güneyde Yozgat, batıda Çankırı, kuzeyde Sinop, kuzeydoğuda Samsun, güneybatıda Kırıkkale ile çevrilidir.

Enlem ve boylam değerlerine göre ise; 34 derece 04 dk. doğu boylamları ile 39 derece 54 dk. kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği (rakımı) 820 metredir.

Ankara'ya 244, İstanbul'a 608, Amasya'ya 92, Sinop'a 294, Samsun'a 167[3], Tokat'a ise 188 km mesafededir.

İlçelerin il merkezine uzaklıkları ise; Alaca 52, Bayat 83, Boğazkale 87, Dodurga 42, İskilip 56, Kargı 106, Laçın 29, Mecitözü 37, Oğuzlar 68, Ortaköy 57, Osmançık 59, Sungurlu 72 ve Uğurludağ 66 km'dir.

01.04.2013 tarihli Çorum İli Merkez İlçesi Tadilat İmar Planı adında bölgede İmar revizyonu yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye kamu yatırımları yapılmıştır. Son yıllarda şehrin genişleyip büyüdüğü alan olarak ön plana çıkmaktadır.

#### 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

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

##### TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER

	2025					
	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım
	June	July	August	September	October	November
<b>Reel Kesim</b>						
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
<b>İşgücü</b>						
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	-	-	-	-	-	
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>						
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			
<b>Kamu Maliyesi</b>						
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						
<b>Mali Piyasalar</b>						
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	
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>						
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

#### 4-4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlemeyi etkileyen ve sınırlayan bir olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir.

**İMAR DURUMU:** Çorum Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinden alınan şifahi bilgiye göre, taşınmaz Emsal:1,00, Hmax:3 kat olacak şekilde Ticaret Alanı lejantında yer almaktadır. Parselin kuzey, güney ve doğu cephelerinden 10 ar m., batı cephesinden 12 m. çekme mesafeleri olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Ayrıca parselin 360m<sup>2</sup> alanlı yola terki mevcuttur.



#### MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

Çorum Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmaza ait herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Bölgede Kanalizasyon (şebeke), doğalgaz, elektrik, su, fiber internet altyapıları mevcuttur.

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

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

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

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

Değerlemede;

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

#### **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

##### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- Ulaşımın kolay ve rahat olması.
- Parselin köşe konumlu olması
- Ankara – Samsun karayoluna yakın parsel olması

##### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- Çok hisseli olması ve küçük m2 alana sahip olması
- Terkin olması

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

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

Uluslararası Değerleme Standartları'nın UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri başlığında (Madde 10.4) "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez" denilmektedir. İşbu çalışmamızda da Pazar (Emsal) yaklaşımından elde edilen veriler güvenilirliği yüksek ve itimat edilir olduğu için tek yöntem kullanılmıştır.

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

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

##### **Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller;**

1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.

3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

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

### **EMSALLER**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaz için 2025 yılı rayiç bedelinin, Çorum Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre 1.145 TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Çorum Belediyesi: 0 (364) 319 19 19

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çorum Devlet Hastanesi karşısında 2 kat ticaret imarlı Emsal:1,00 olacak şekilde yapılaşma şartlarına haiz 930m<sup>2</sup> alanlı arsa 15.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup 14.500.000 TL ye satılabileceği düşünülmektedir. ÇORUM EMLAK: 0 (539) 519 95 65 (15.591 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 3 kat konut imarlı Taks:0,40 Kaks:1,20 olacak şekilde yapılaşma şartlarına haiz 650m<sup>2</sup> alanlı arsa 12.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup 11.500.000 TL ye satılabileceği düşünülmektedir. SAHİBİNDEN: 0 (532) 271 92 19 (17.692 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Yençok:30,50m<sup>2</sup> 8kat ve Emsal:1,00 olacak şekilde Ticaret imarlı 8.934m<sup>2</sup> alanlı arsa 160.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 155.000.000 TL, arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı 17.350 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. ÇAĞLAR EMLAK ÇORUM 0 (535) 813 14 99

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 6 kat, Emsal:1,50 konut imarlı 11.351m<sup>2</sup> arsanın 1.400 m<sup>2</sup> hissesi 25.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 24.000.000 TL, arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı 17.142 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. İDEAL HOME İNŞAAT 0 (552) 802 00 20

### **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 bölgede arsaların m<sup>2</sup> fiyatlarının 15.000-18.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği tespit edilmiştir.
- 4-) Tablodaki değerlere KDV dâhil değildir.

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

Değerleme konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamasından dolayı maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

#### **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, 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**

Taşınmaz çok hisseli olması ve takyidatlar nedeniyle yürürlükteki mevzuata göre mevcut haliyle gayrimenkulün GYF/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.

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

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

Değerlemenin amacında ve talebinde bu konu bulunmadığından incelenmemiştir.

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

Değerlemede müşterek ya da bölünmüş kısım mevcut değildir. Taşınmaz hisseli olup tam mülkiyet durumundaki değeri belirtilmiştir. Taşınmazların değerlendirilmesi tam mülkiyet baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

## BÖLÜM 5

### 5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

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

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

## 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

Taşınmaz çok hisseli olması ve takyidatlar nedeniyle yürürlükteki mevzuata göre mevcut haliyle 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.

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı mevcut değildir. Ancak parsel çok hisseli ve alanı çok küçüktür. İş bu sebeple değerlendirme konusu taşınmazın bu hali ile yürürlükteki mevzuata göre GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmektedir.

Taşınmaz çok hisseli ve müşteri hissesinin 0,89.m2 olmasından dolayı taşınmaza değer takdir edilmemiştir. Bilgi amaçlı değer aşağıda tabloda belirtilmiştir.

#### 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 bölümlerin tamamı için aşağıdaki tabloda değerler belirtilmiştir.

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

KDV Hariç Yasal Değer : Değer Takdir Edilmemiştir.

KDV Değeri Yasal Değer : Değer Takdir Edilmemiştir.

KDV Dahil Yasal Değer : Değer Takdir Edilmemiştir.

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	Ali Ozan FİRUZBAY	
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi	400209	
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor	07.02.2022	Öİ-2022-074
2. Rapor	10.08.2022	Öİ-2022-609

### Bilgi amaçlı mevcut değer tablosu

BİLGİ AMAÇLI HİSSE DEĞER TABLOSU						
	ALAN-m2	TERK MİKTARI-m2	NET PARSEL ALANI-m2	BİRİM DEĞER	DEĞER-TL	DEĞER-TL Yuvarlama
ARSA DEĞERİ	6.295,29	360	5.935,29	18.028	107.000.000	
HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 89/629529 HİSSESİNE DÜŞEN 0,89 M2 ALAN BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ-TL					15.127	15.000

### Türk Lirası Para Birimi İle HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 89/629529 HİSSESİNE DÜŞEN 0,89 M2 ALAN BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ-TL:

KDV Hariç Değer : 15.000 ₺ (Onbeşbin Türk Lirası)

KDV Değeri : 3.000 ₺ (Üçbin Türk Lirası)

KDV Dahil Değer : 18.000 ₺ (Onsekizbin Türk Lirası)

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan	Değerlemeyi Kontrol Eden	Şirket Kaőe ve İmza
Sinan KARAKURT Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:902853 	Deniz ARSLAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:400203 	

#### EKLER

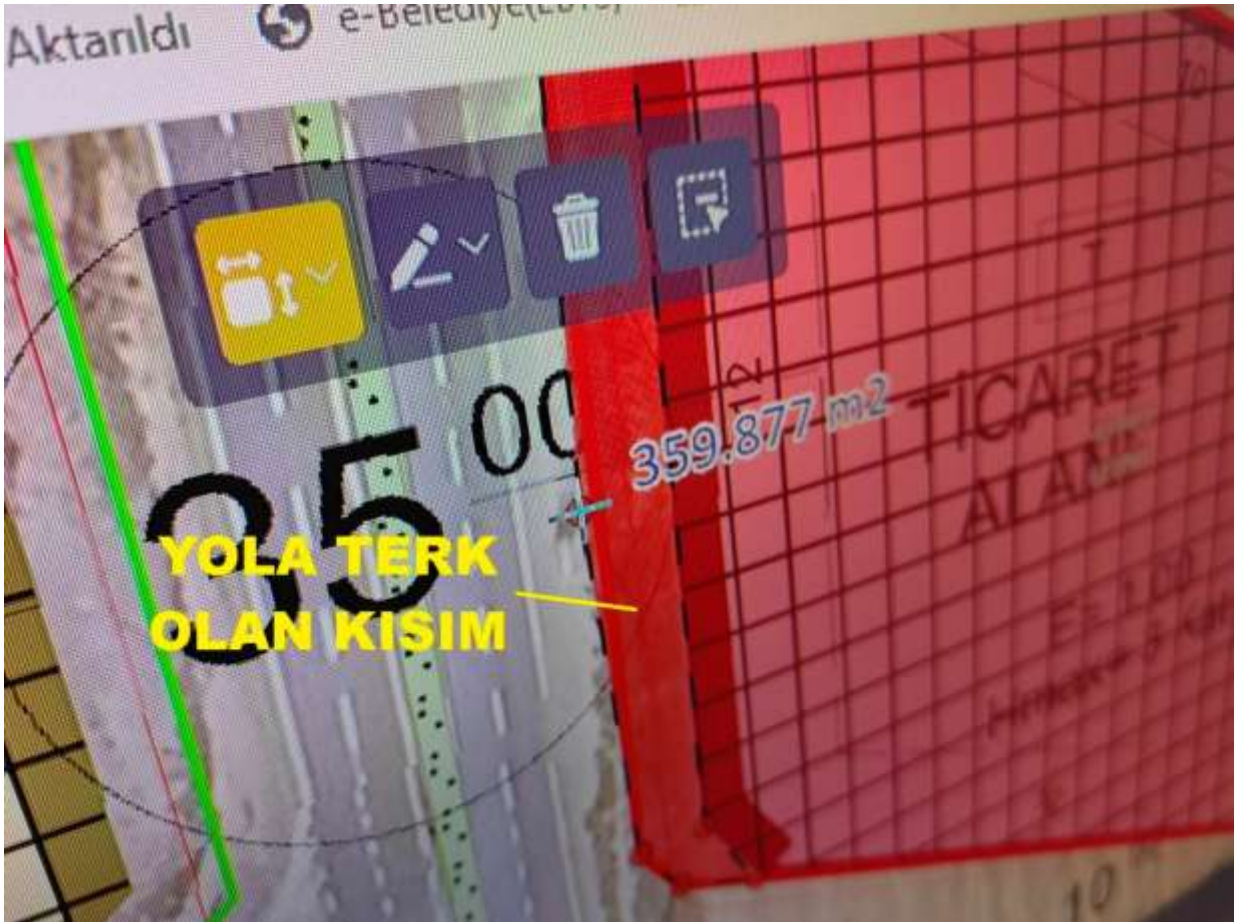
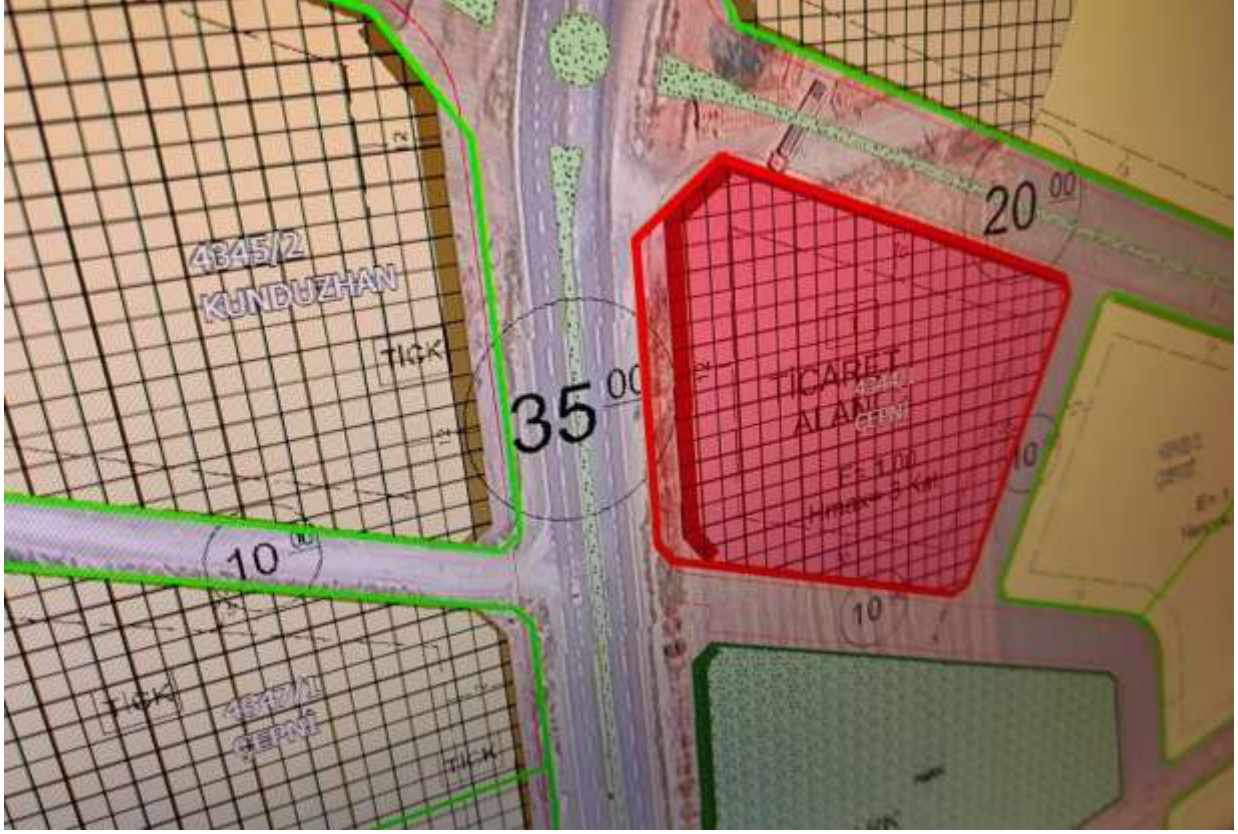
- Kroki, Fotoęraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın ÖzgeçmiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının ÖzgeçmiŐi
- Lisans Belgeleri











BU BELGE TOPLAM 867 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 24-12-2025-14:42



Kayıd Oluşturan: GÖKHAN ÇEBİ ( EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0999251032320	20251223-915-F01535	103232

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	4344/1
Taşınmaz Kimlik No:	89974613	AT Yüzölçümü(m2):	6295.29
İl/ilçe:	ÇORUM/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çorum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEPNİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	52/5079	Arsa Pay/Payda:	
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
İrtifak	M: 17 PARSEL LEHİNE BU PARSEL ALEYHİNE HARİTASINDA GÖRÜLDÜĞÜ GİBİ (A VE C) OLAN GEÇİT HAKKI. ( Şablon: Geçit Hakkı)	(SN:4423031) ÇEPNİ M Mah.si 23 Pafta, 836 Ada, 18		

1 / 867

381903375	(SN:103155137) HAYDAR KARTAL : SATILMIŞ Oğlu	-	2219/2098 43	66.57	6295.29	İmar (TSM) 11-08-2015 20625	-
381903377	(SN:155145878) MEHMET ALI AKAYDIN : İZZET Oğlu	-	1657/6295 29	16.57	6295.29	İmar (TSM) 11-08-2015 20625	-
381903378	(SN:158775320) GÜLDANE ÖZEJDER : ŞÜKRÜ Kızı	-	634/20984 3	19.02	6295.29	İmar (TSM) 11-08-2015 20625	-
381903379	(SN:158850325) ELİF KÖKSAL : HAKAN Kızı	-	950/62952 9	9.50	6295.29	İmar (TSM) 11-08-2015 20625	-
381903381	(SN:158850329) GÜLŞAH ÖZCAN : ADNAN Kızı	-	950/62952 9	9.50	6295.29	İmar (TSM) 11-08-2015 20625	-
318327692	(SN:150742757) DÜNDAR KARAAĞAÇ : MUSTAFA Oğlu	-	404/62952 9	4.04	6295.29	Satış 28-10-2015 27565	-
319640843	(SN:7946409) AS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	3549/2098 43	106.47	6295.29	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 13-11-2015 28886	-
321220739	(SN:8167222) BAŞKALE TRAKTÖR SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	89/629529	0.89	6295.29	Satış 26-11-2015 30384	-
326968268	(SN:7824544) HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	89/629529	0.89	6295.29	Satış 12-01-2016 880	-
327082537	(SN:168831529) ŞEMEN KURT : HALİL Kızı	-	775/25181 16	1.94	6295.29	İntikal 13-01-2016	-

43 / 867

MHN 03-104

İli	ÇORUM	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotograf		
İlçesi	MERKEZ					
Mahallesi	ÇEPNİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
30 000,00	033-C-04-B-1-B	4144	1	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
					6.295,29 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Sınırı	Planlıdır Zemin Statüsü No : 89974613				
	Edinme Sebebi	89/629529-pay DURUĞAN UN FABRİKALARI TİCARET VE SANAYİ LİMİT ŞİRKETİ adıyla kayıtlı İken HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adıyla Satış işleminden.				
	Sahibi	HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 89/ 629529				
Geldisi	Yevmiye No.	Çift No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Çift No.	888	52	5079		12/01/2016	Çift No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



NOT : \* Mülkiyet için tapu sicil müdürlüğüne gidilmelidir.  
\* Tapu Sicil Müdürlüğüne gidilmeden önce Tapu Sicil Müdürlüğüne gidilmelidir.

3.M.D. Beşim İşl. M.Ö. Döner Sermaye İşlemesi İdaratından Bastırılmıştır. Stok No: 129

## Sinan KARAKURT

Tel: 02122112444  
Mail: sinank@ekolgd.com.tr  
Adres: Merkez / Sinop  
TC Kimlik No: 19748366712



**Mesleği / Unvanı**  
İnşaat Mühendisi / Değerleme Uzmanı

### Eğitim

Fahrettin Kerim Gökay Anadolu Lisesi 2005 - 2009  
Yıldız Teknik Üniversitesi - İnşaat Fakültesi  
İnşaat Mühendisliği 2009 - 2013

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	05.04.2023 / Devam Ediyor
Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	05.09.2022 / 04.04.2023
Talya Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	27.01.2022 / 31.08.2022
Sinan Karakurt "Şahıs Şirketi"	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ort.	21.12.2020 / 26.01.2022
Donatı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı	05.08.2020 / 20.12.2020
Sinan Karakurt "Şahıs Şirketi"	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ort.	09.10.2018 / 04.08.2020
Özge Yılmaz "Şahıs Şirketi"	Değerleme Uzmanı / Çözüm Ort.	18.11.2016 / 31.01.2018
Endem İnşaat A.Ş.	İnşaat Mühendisi	30.11.2015 / 16.09.2016
Nural İnşaat (MK Kaya Yapı Ltd.Şti.)	İnşaat Mühendisi	25.02.2015 / 30.10.2015
İhlas Yapı A.Ş.	İnşaat Mühendisi	17.06.2013 / 06.05.2014

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

SPK Gayrimenkul Değerleme Lisansı, (Lisans No:902853, Tarih:22.03.2019)  
TDUB Mesleki Tecrübe Belgesi, (Belge No:2022-01.2139, Tarih:14.06.2022)

### Bilgisayar Bilgisi

Microsoft Office, Autocad

### Yabancı Dil

İngilizce - Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 16.10.1991  
Doğum Yeri : Bağcılar  
Ehliyet : B  
Askerlik Durumu : Tamamlandı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

TDUB-Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği  
İnşaat Mühendisleri Odası



Tarih: 22.03.2019

No: 902853

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**SİNAN KARAKURT**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.06.2022

Belge No: 2022-01.2139

**Sayın Sinan KARAKURT**

(T.C. Kimlik No: 19748366712 - Lisans No: 902853)

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

## 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)

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

No : 400203

Tarih : 27.09.2004

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Deniz ARSLAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlay ARİKAN  
GENEL SEKRETER V.



  
Müslim DEMİRBEK  
BİRİK BAŞKANI

  
**TDUB**  
TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2446

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan