

EUROPEN ENDÜSTRİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

## DEĞERLEME RAPORU

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

**EUROPEN ENDÜSTRİ  
İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.**  
75. Yıl O.S.B. Mah. Sektör Bulvarı No:23  
Oduşpazarı - ESKİŞEHİR T.C. No:10020  
Versiyon No: 459003180400015  
Eskişehir V.D. Başk. No: 459 003 1804

Sayfa 1



<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	28.01.2022 / Öİ -2022.68
<b>Değerleme Konusu</b>	Kütahya İli, Merkez İlçesi, Siner Mahallesi sınırları dâhilindeki 115 ada 1 parselde yer alan, E blok, 1. Kat, 4 Nolu Mesken değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Zafertepe Mahallesi, Konuralp Caddesi, E blok, Bina No: 3, Kat: 1, Daire:4 Merkez / KÜTAHYA.
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 01.02.2022, Rapor Tarihi: 02.02.2022, Rapor No: Öİ-2022.068
<b>Arsa Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	6.960,00 m <sup>2</sup>
<b>Yapılaşmaların Kapalı Alanı</b>	Yasal: 112 m <sup>2</sup> Mevcut: 112m <sup>2</sup>
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Ali Ozan FİRUZBAY (Spk No: 400209- Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	Deniz ARSLAN (Spk No:400203-Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

## 1- DOĞRULUK BEYANI

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

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

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



**EKOL**  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

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

### BÖLÜM 2

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

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

### BÖLÜM 3

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

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

### BÖLÜM 4

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

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

#### 4-7-2 Olumsuz Faktörler

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

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

##### 4-8-2 Maliyet Oluşumları Analizi

##### 4-8-3 Nakit / Gelir Akımları Analizi

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

##### 4-10 Gayrimenkulün Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

##### 4-11 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

## BÖLÜM 5

### 5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

#### 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar Ve Gerekçeleri

#### 5-3 Yasal 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 Olmadığı Hakkında Görüş

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

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

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

#### 6-3 Konu Gayrimenkulün Geçmiş Yıllarda Değerlemesinin Yapılıp Yapılmadığı

## EKLER

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş. nin 28.01.2022 tarihli talebine ve 27.01.2022 tarihli imza edilen sözleşmeye istinaden, şirketimiz tarafından 02.02.2022 tarihinde Öİ-2022.68 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 Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No: 400209) 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 01.02.2022, Rapor tarihi 02.02.2022’dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES’nın 1 nolu Standardında tanımlanan “Pazar değeri”dir. “UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket

ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme 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 1 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 02.02.2022'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD ve TL birlikte kullanılmıştır.

**1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerleme çalışmasının ve raporunun dayanağı; Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.' nin şirketimizden değerlendirme talebinde bulunması ve verilen teklifimizi kabul ile firması ile şirketimiz arasında imzalanmış 27.01.2022 tarihli görevlendirmesine dair tutanaştır.

**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 1.050.000.- TL dir. Adresi: Gayrettepe Mahallesi, Yıldız Posta Caddesi, Evren Sitesi, C Blok, kat:2, no:34 Beşiktaş/İstanbul'dur.

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

paralel olarak, Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat Değerlemesi yapan kurumlara duyulan ihtiyacı gidermek üzere kurulmuştur. Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., gerçek ya da tüzel kişilerce talep edilen değerlendirme hizmetini; uluslararası standartlarda, Ülkemiz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Bağımsız, Tarafsız, Güvenilir, sorumluluk içeren, bilimsellik ve mesleki yetkinlik taşıyan tarzda yapmayı amaçlamıştır. Sunduğu hizmeti hızlı sunmak, verilerini doğru, güvenilir kaynaklardan almak, elde ettiği bilgileri mesleki bilgi ve tekniklerle analiz ederek yorumlamak, gerçekçi tahminlerde bulunarak güvenle kullanılabilir veri haline getirmek amacındadır. Nihai amacımız ise, uluslararası standartlar düzeyinde, önder ve örnek kuruluş olmaktır. Şirketimiz İstanbul merkezli olmakla birlikte 9 ayrı bölge müdürlüğü ile Türkiye'nin tamamına yaygın personel ve çözüm ortakları ile hizmet vermektedir.

## 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

1965 yılında sektöre cam ticareti ile başlayan İdris Hatipoğlu, o yıllarda Türkiye'de cam fabrikası olmadığı için Amerika ve İngiltere'den ithal edilen camları Eskişehir'deki dükkânın da satmaya başladı.

Daha sonra Türkiye Şişecam fabrikasının kurulmasıyla Eskişehir bayiliğini alarak cam toptancılığında faaliyet gösterdi. Bu işi Bursa'da açtığı 2.depo ile büyüttü. 1985 yılına kadar cam toptancılığı ve araba camları satışı ile devam etti.

Isı yalıtımının önem kazanmaya başladığı dönemde, 1985 yılında Türkiye'nin 2. ısıcam tesisini oğlu İsmail Hatipoğlu ile kurdular. Bu cam sanayiciliğinin başlangıcı oldu.

1985 ve 2000 yılları arası Türkiye'deki en prestijli ve en büyük projelerde Hatipoğlu Cam'ın ürettiği değişik niteliklerdeki ısıcamlar tercih edildi.

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

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

## Europen Endüstri İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi

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

T: (+90) 222 236 11 00

F: (+90) 222 236 00 67

\*Şirket profili şirketin kurumsal web adresinden edinilmiştir.

## 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları



Müşteri, mülkiyeti HATİPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'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
UAVT	2515048821

### 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, 31.01.2022 tarihinde ve 10:18 saatinde, TKGM Webtapu Sistemi üzerinden alınmış olup, ilgili belgeye göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır;

#### Beyanlar;

\*3402 Sayılı Kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.) Tarih: 30-03-2021 ve Yevmiye: 11207

\*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: 11426

\*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

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 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 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 Kullanım İzin Belgesi bulunmamaktadır. İncelenen yasal evraklara ilişkin detaylı açıklama raporun ileriki bölümlerinde belirtilmiştir.

#### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında Spk Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde, 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. Parsel üzerinde yer alan bloklarda uzun yıllardır herhangi bir inşaa faaliyet bulunmamakta olup rapora konu 4 nolu taşınmaz natamam vaziyettedir. İş bu sebeple yürürlükteki mevzuata göre taşınmaz tamamlanmamış ve yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Taşınmaz kat mülkiyetine geçmediğinden taşınmazın bu hali ile GYO portföyüne alınması engel teşkil etmektedir.

#### **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 yağı 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 konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Siner mahallesi Kütahya'nın güneydoğusunda olup bölge Sporkent olarak adlandırılan bir nevi banliyö 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 ekonomik büyüklüklere dair Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın yayınladığı istatistikler baz alınmıştır.

TEMEL EKONOMİK BÜYÜKLÜKLER

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
<b>Reel Kesim</b>												
GSYH (Yıllık Reel Yüzde Değişim)		7,4	7,4	22,0				7,4				
GSYH (Cari Fiyatlarla, Milyon TL)		1.392.658	1.586.469	1.915.467				225.497				
GSYH (Milyon \$)		188.920	241	24,1	40,9	9,7	14,0	9,1	8,7	11,4		
Takvim Etkisinden Arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi (2015=100, Yıllık Yüzde Değişim)	11,4	9,0	16,8	66,3	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı	75,4	74,9	74,7	75,9	75,3	76,6	76,7	77,1	78,1	78,0	78,1	78,7
<b>İşgücü</b>												
İstihdam (Bin Kişi)	27.115	27.150	27.907	28.083	27.841	29.227	29.206	29.481	30.144	30.217	29.746	
İşgücüne Katılım Oranı	49,5	49,9	50,6	50,8	50,0	51,2	52,1	52,5	53,0	52,9	52,1	
İşsizlik Oranı	13,4	14,1	13,1	12,9	12,4	10,4	12,1	12,0	11,1	10,7	10,9	
Tarım Dışı İşsizlik Oranı	15,4	15,9	14,7	15,0	14,3	12,1	14,1	14,2	13,0	12,4	12,6	
<b>Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi</b>												
Cari İşlemler Dengesi (Milyon \$)	-1.779	-2.421	-3.326	-1.509	-3.313	-1.135	-458	912	1.758	3.136	-2.681	
Cari İşlemler Dengesi / GSYH	-1.910	-2.104	-2.991	-1.744	-3.055	-1.642	-3.139	-2.883	-1.115	82	-3.475	
Dış Ticaret Dengesi (Milyon \$)	15.019	15.953	18.958	18.758	16.470	19.743	16.368	18.863	20.726	20.728	21.506	
İhracat (FOB, Milyon \$)	18.085	19.303	23.629	21.841	20.627	22.626	20.691	23.175	23.328	22.230	26.908	
İthalat (CIF, Milyon\$)	-158	-706	-332	-53	-303	-799	-1.090	-1.055	-1.087	-340	-359	
Doğrudan Yabancı Yatırım (DYY) Net (Milyon \$)	-5.056	-233	5.641	1.020	-292	-3.032	-1.934	-1.339	-1.212	2.220	1.446	
Portföy Yatırımları Net (Milyon \$)												

Diğer Yatırımlar Net (Milyon \$)	1.008	-686	77	-1.869	-5.185	-3.113	-2.173	-7.853	-364	3.052	-2.139	
<b>Kamu Maliyesi</b>												
Merkezi Yönetim Bütçesi (Dönem Sonu, Birikimli, Milyon TL)	89.609	209.188	344.115	437.906	542.475	630.821	726.096	872.635	990.557	1.104.572	1.272.328	1.407.399
Gelir	113.763	210.172	321.336	432.043	549.984	663.360	804.440	910.142	1.051.650	1.183.072	1.318.829	1.599.642
Gider	91.820	175.472	272.408	364.533	468.527	572.490	689.932	781.978	909.377	1.026.499	1.146.936	1.418.790
Faiz Dışı Gider	-24.154	-984	22.780	5.863	-7.509	-32.540	-78.344	-37.507	-61.093	-78.499	-46.500	-192.244
Denge	-2.211	33.716	71.708	73.374	73.948	58.331	36.164	90.658	81.180	78.074	125.392	-11.391
Merkezi Yönetim Bütçesi (GSYH'ye Oran)												
Denge												
Faiz Dışı Denge												
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.837.7	1.859.9	1.950.1	1.949.5	2.001.4	2.043.9	2.032.3	2.095.0	2.181.2	2.268.7	2.707.8	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim İç Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	1.064.3	1.082.6	1.111.2	1.120.0	1.133.3	1.135.4	1.152.4	1.169.1	1.186.7	1.205.0	1.316.3	
GSYH'ye Oran												
Merkezi Yönetim Dış Borç Stoku (Dönem Sonu, Milyar TL)	773.4	777.3	838.9	829.5	868.1	908.5	879.9	925.9	994.5	1.063.8	1.391.5	
GSYH'ye Oran												
<b>Mali Piyasalar</b>												
Bankacılık Sektörü												
Sermaye Yeterlilik Oranı (Yüzde)	18,4	18,2	18,0	17,9	17,9	17,7	17,4	17,3	17,3	17,3	17,8	
Yabancı Para Net Genel Pozisyonu (Milyon \$)	5.604	5.523	5.547	6.114	6.143	6.052	6.228	6.657	5.521	5.387	4.735	4.526
Takipteki Alacaklar / Toplam Krediler (Yüzde)	4,1	4,0	3,8	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,2	

Parasal Büyüklükler (Dönem Sonu, Milyon TL)	28,8	29,7	22,0	26,5	25,4	21,7	19,6	22,4	24,9	43,6	52,3
M2 (Yıllık Yüzde Değişim)	33,9										
M3 (Yıllık Yüzde Değişim)	26,7	28,0	20,5	24,2	23,6	20,6	19,2	22,3	24,9	43,3	51,2
Kredi Hacmi (Milyon TL)	3.592.681	3.717.238	3.800.923	3.850.126	3.900.789	3.881.104	3.903.553	4.023.695	4.171.982	4.653.029	4.899.579
Faiz Oranları (Yüzde)											
İhale Bileşik Faiz Oranları (Yıllık Ortalama)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TCMB Gececik Borç Alma Faiz Oranları	15,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	16,50	14,50	13,50	12,50
TCMB Gececik Borç Verme Faiz Oranları	18,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	20,50	19,50	17,50	16,50	15,50
TCMB 1 Hafta Vadeli Repo Faiz Oranları	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
TCMB Ağırlıklı Ortalama Fonlama Maliyeti	17,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	19,00	18,00	16,00	15,00	14,00
Merkez Bankası Döviz Rezervleri (Dönem Sonu, Milyon \$)	54.495	50.894	46.915	48.721	59.240	64.128	77.956	83.204	84.105	87.024	72.564
<b>Fiyatlar ve Kurlar</b>											
TÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	15,61	16,19	17,14	16,59	17,53	18,95	19,25	19,58	19,89	21,31	36,08
TÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58
Yİ-ÜFE (2003=100, Dönem Sonu, Yıllık Yüzde Değişim)	27,09	31,20	35,17	38,33	42,89	44,92	45,52	43,96	46,31	54,62	79,89
Yİ-ÜFE (2003=100, Aylık Yüzde Değişim)	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08
Ortalama Dolar Kuru (TL)	7,07	7,63	8,16	8,34	8,60	8,61	8,48	8,51	9,14	10,52	13,53
Dönem Sonu Dolar Kuru (TL)	7,19	8,33	8,18	8,55	8,71	8,50	8,38	8,84	9,48	12,66	12,98
Dönem Sonu Euro Kuru (TL)	8,78	9,77	9,91	10,41	10,36	10,09	9,85	10,31	11,00	14,28	14,68

Kaynak: T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı <https://www.hmb.gov.tr/bumko-ekonomik-gostergeler>

Malum dünyada olduğu üzere ülkemizde de Covid-19 sürecinin birçok sektörde ve alanda menfi etkileri olmuştur. Ancak bu sürecin etkilerini, özellikle gayrimenkul gibi orta-uzun vade yatırımı olan unsurlarda sayısal olarak tespit etmek çok mümkün değildir. Özellikle ülkemizde Covid-19 süreci yaşandığı dönemde gayrimenkulü etkileyen başkaca birçok faktör yaşanmıştır. Bu faktörlerin başında da özellikle konut piyasasını canlandırmaya yönelik kamu bankalarının faiz indirimidir. Piyasa faizinin çok daha altında oranlar ile kullanılan konut kredilerine talep olağanüstü artınca bu da hali hazırda arzda olan özellikle konut nitelikli gayrimenkullerin satışa arz rakamlarında yukarı yönlü etkiler oluşturmuştur. Covid-19 ile oluşan menfi etki, faiz indirimi ile oluşan müspet etki birleşince de tek başına Covid-19'un gayrimenkul sektörü üzerinde etkisini anlamsız ve belirsiz hale getirmektedir.

Bu nedenlerledir ki Covid-19 sürecinin, bütüncül halde gayrimenkul piyasasında menfi-müspet etkisinin sayısal bir analizini yapmak mümkün değildir. Bu etki, her bir gayrimenkul özelinde farklılık gösterebilmektedir. Bu farklılıklar da zaten her bir gayrimenkulün değer takdirinde baz alınmaktadır.

#### **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 inşa seviyeli olduğu, D bloğun inşasına henüz başlanmadığı, rapora konu taşınmazın yer aldığı E bloğun ise yaklaşık % 35 inşa seviyeli olduğu tespit edilmiştir

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı 6.960,00 m2 alanlı arsa üzerinde, betonarme yapı tarzında, A, B, C, D, E ve F blok olmak üzere 6 blok olarak projelendirilmiştir. Taşınmazın konumlandığı E Blok parselin kuzeydoğu cephesinde yer almaktadır. Site dâhilindeki bloklardan A, B, C ve F blokların yaklaşık % 78 inşa seviyeli olduğu, D bloğun inşasına henüz başlanmadığı, rapora konu taşınmazın yer aldığı E bloğun ise yaklaşık % 35 inşa seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

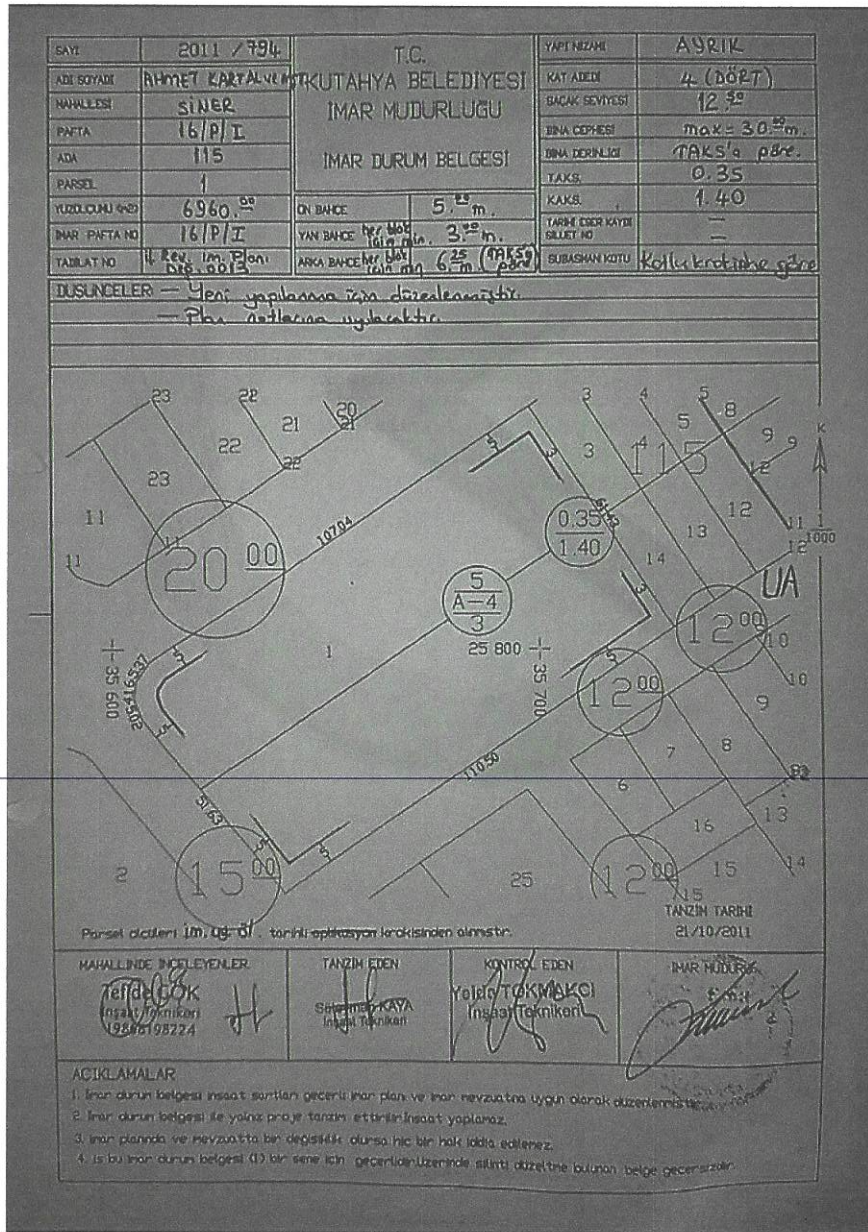
Sitede inşaat faaliyetlerinin uzun süre önce durmuş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın yer aldığı E blok bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı olarak proje ve inşaa edilmiştir. Binanın bodrum katında sığınak, jeneratör odası, enerji odası, bayan wc-duş, bay wc-duş ve bina girişi 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 alanı 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 ada/parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dahilinde Konut alanında kalmakta olup, Ayrık Nizam, 4 kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Hmaks: 12,50 m, Ön Bahçe: 5 m, Yan Bahçe: 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşulları mevcuttur. Yol, yeşil alan vb. faktörlerden etkilenmemektedir. Herhangi bir terki bulunmayan parsel, belediye sınırları içerisinde.



## MİMARİ PROJE VE RUHSAT :

**Yapı Ruhsatı:** Kütahya Belediyesi İmar ve Arşiv 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 İmar ve Arşiv Müdürlüğünde yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

**Mimari Proje:** Kütahya Belediyesi ve TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde ait bila tarih ile kayıtlı onaylı mimari proje incelenmiştir. İlgili onaylı mimari projesinden değerlemesi 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 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 mülkünde 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 değişiklik 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” 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 taşınmaza yakın mesafede, benzer konum ve özellikte, aynı yapılaşma özelliklerine haiz, 139 ada 14 parsel üzerinde, 5.102,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 6.700.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 6.400.000-TL, arsa birim m2 fiyatı pazarlıklı 1.254-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. ÇINAR EMLAK 0 274 666 00 99

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, benzer konum ve özellikte, aynı yapılaşma özelliklerine haiz, 117 ada 1 parsel üzerinde, 9.231,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 13.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlıklı fiyatı 12.000.000-TL, arsa birim m2 fiyatı pazarlıklı 1.299-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. BŞR EMLAK 0 532 587 56 10

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, daha kötü konum ve özellikte, aynı yapılaşma özelliklerine haiz, 3.510,00 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 4.250.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Pazarlıklı fiyatı 4.000.000-TL, arsa birim m2 fiyatı pazarlıklı 1.139-TL/m2 olarak hesaplanmıştır. BŞR EMLAK 0 532 587 56 10

**Emsal 4:** Rapora konu mülke yakın mesafede, orta nitelikte işçilik ve malzeme kalitesine sahip, yeni binada, 2. katta konumlu, 130 m2 beyan edilen, 115 m2 kullanım alanlı, 3+1 planlı daire için 580.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. ( 5.043-TL/m2, % 5 pazarlık payı ile 4.791,-TL/m2, ) MARKA EMLAK 0 (274) 333 22 22

**Emsal 5:** Rapora konu mülke yakın mesafede, orta nitelikte işçilik ve malzeme kalitesine sahip, yeni binada, 1. katta konumlu, 125 m2 beyan edilen, 110 m2 kullanım alanlı, 3+1 planlı daire için 575.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. ( 5.227-TL/m2, % 5 pazarlık payı ile 4.965,-TL/m2, ) DORA EMLAK 0 (555) 637 04 80

**Emsal 6:** Rapora konu mülke yakın mesafede, orta nitelikte işçilik ve malzeme kalitesine sahip, yeni binada, 2. katta konumlu, 135 m2 beyan edilen, 120 m2 kullanım alanlı, 3+1 planlı daire için 625.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. ( 5.208-TL/m2, % 5 pazarlık payı ile 4.947,-TL/m2, ) ÖNCÜ EMLAK 0 (545) 515 44 54

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 1.200-1.400 TL/m2 aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı zamanda yakın çevrede, orta bakım ve özellikle, 3+1 tipte yeni binalarda mesken m2 birim fiyatlarının 4.700 – 5.000 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 2021 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, 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 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 Metodlarının 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.

SORULAR	CEVAPLAR
<b>SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YAKLAŞIMI İLE İLGİLİ SORULAR</b>	
Emsaller satışı gerçekleşmiş emsaller mi?	Hayır
Satışa arz edilen emsallerde pazarlık payları güvenilir mi?	Evet
Emsaller değerlemesi yapılan mülk ile mukayese edilebilir mi?	Evet
Satışlar tam rekabet piyasasında mı gerçekleşmiş	Evet
Satışlar beklenti fiyatı, spekülasyon arzlar içeriyor mu?	Hayır
Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?	Evet
Nitel düzeltmelerle desteklenemeyen faktörlerin uzlaştırma esnasında nitel analiz ile gereği yapılmış mı?	Evet
Düzeltilmiş satış veya birim fiyat piyasa sınırları içerisinde mi?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet
<b>GELİŞTİRME YAKLAŞIMIYLA İLGİLİ SORULAR</b>	
İmar durumu bilgileri güvenilir mi?	Evet
Geliştirme mantığı gayrimenkul gölgesi yapılaşmaları ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen projede emsal harici alanları kapsıyor mu?	Evet
Maliyet tespitinde kullanılan m2 maliyet rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Geliştirilen proje alanlarının parasal karşılığının tespitinde kullanılan m2 satış rakamları piyasa ile uyumlu mu?	Evet
Proje uygulanan müteşebbis karı oranı piyasa verileri ile uyumlumu	Evet
Uygulanan metotta inşaa ve satış için zaman faktörü tahminlemesinde bulunulmuş mu ve analize Şimdiki zaman kavramı kullanılarak yapılmış mı?	Evet
Bu yaklaşımdan elde edilen sonuç diğer yaklaşımlarla elde edilen sonuçlarla uyumlu mu?	Evet

Cevaplara Göre Varılan Sonuç	Sonuç
a) Metotların uygulaması geçerli	Evet
b) Metotların uygulaması kabul edilebilir	
c) Metotların uygulaması geçerli kabul edilebilir değil	

Varılan Karar	Karar
Metotlar uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet
Metotlar tekrar uygulandıktan sonra Uyumlaştırmaya tabi tutulabilir	Evet

## 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 Gereklilerin 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, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığını Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın tapu takyidatları üzerinde, İhtiyati Tedbir 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 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 02.02.2022 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.

Rapora konu taşınmazın tamamlanması halinde Yasal ve Mevcut Durum Değeri

---

$$112 \text{ m}^2 \times 5.000\text{-TL/m}^2 = 560.000\text{-TL}$$

Taşınmazın natamam vaziyette Yasal ve Mevcut Durum Değeri;

$$\text{Arsa Payı Değeri; } ( 6960 \text{ m}^2 \times 1.250\text{-TL/m}^2 ) \times ( 151/13992 ) = 95.000\text{-TL}$$

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

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

KDV Hariç Yasal Değer : 95.000 TL (DOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI)  
KDV Değeri Yasal Değer : 17.100 TL (ONYEDİBİNYÜZTÜRLİRASI)  
KDV Dahil Yasal Değer : 112.100 TL (YÜZONİKİBİNYÜZTÜRLİRASI)

**Türk Lirası Para Birimi İle Toplam Mevcut Değer:**

KDV Hariç Yasal Değer : 95.000 TL (DOKSANBEŞBİNTÜRLİRASI)  
KDV Değeri Yasal Değer : 17.100 TL (ONYEDİBİNYÜZTÜRLİRASI)  
KDV Dahil Yasal Değer : 112.100 TL (YÜZONİKİBİNYÜZTÜRLİRASI)

Not: Döviz Kuru, (TCMB Efektif Satış Kuru İle) 1 USD = 13.4731 TL; KDV Oranı %18 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 bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

DEĞERLEME UZMANI		
Değerlemeyi Yapanın Adı Soyadı		
Değerleme konusunda varsa alınan lisans hakkında bilgi		
Daha önce aynı taşınmaz için gerçekleştirilen son üç değerlendirme hizmeti hakkında bilgi		
Düzenlenen Rapor Sayısı	Rapor Tarihi	Rapor No
1. Rapor		-
2. Rapor		

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Değerlemeyi Yapan**  
Ali Ozan FİRUZBAY  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400209

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

**Şirket Kaşe ve İmza**

**EKOL**  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

**EKLER**

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

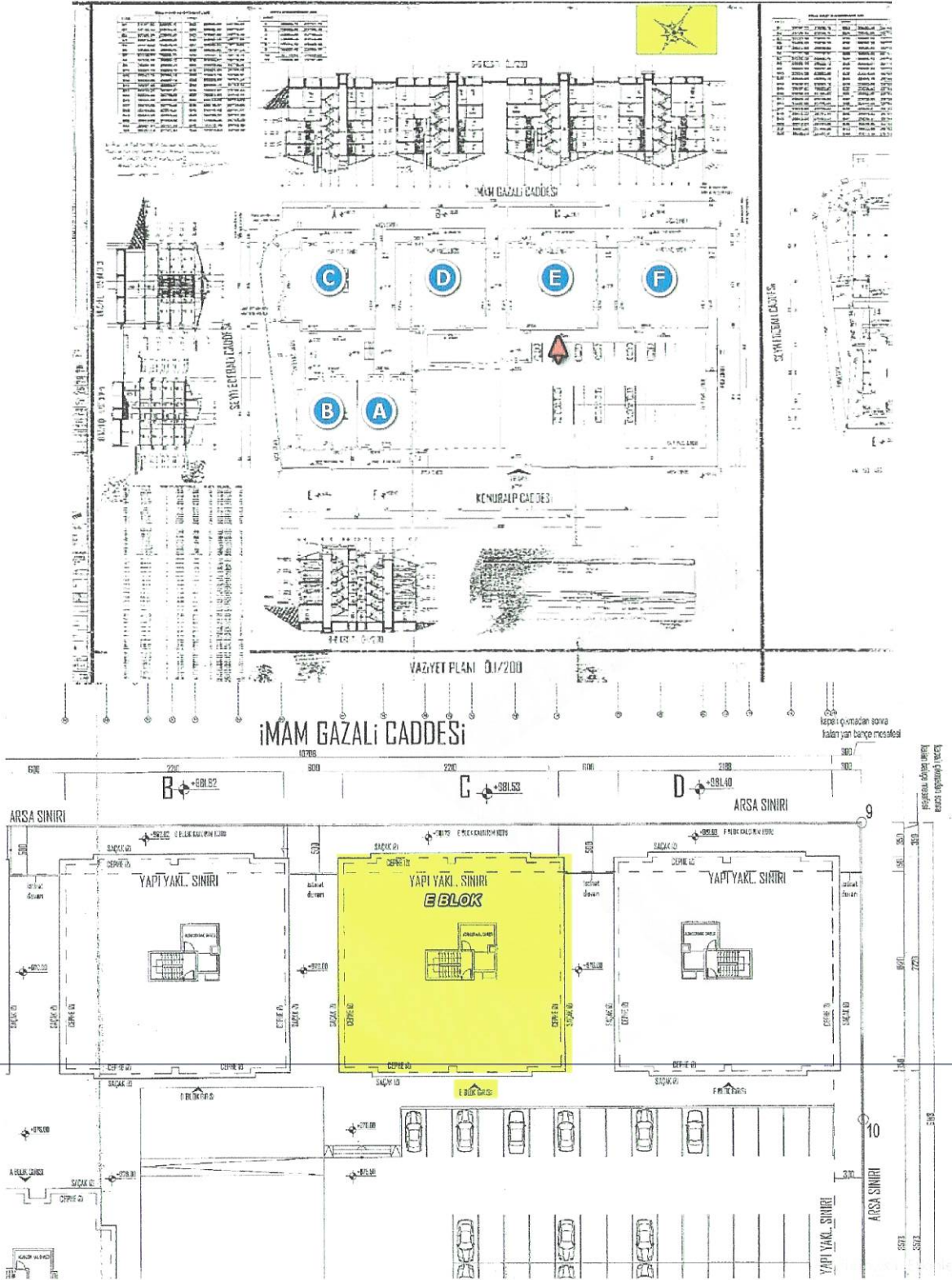


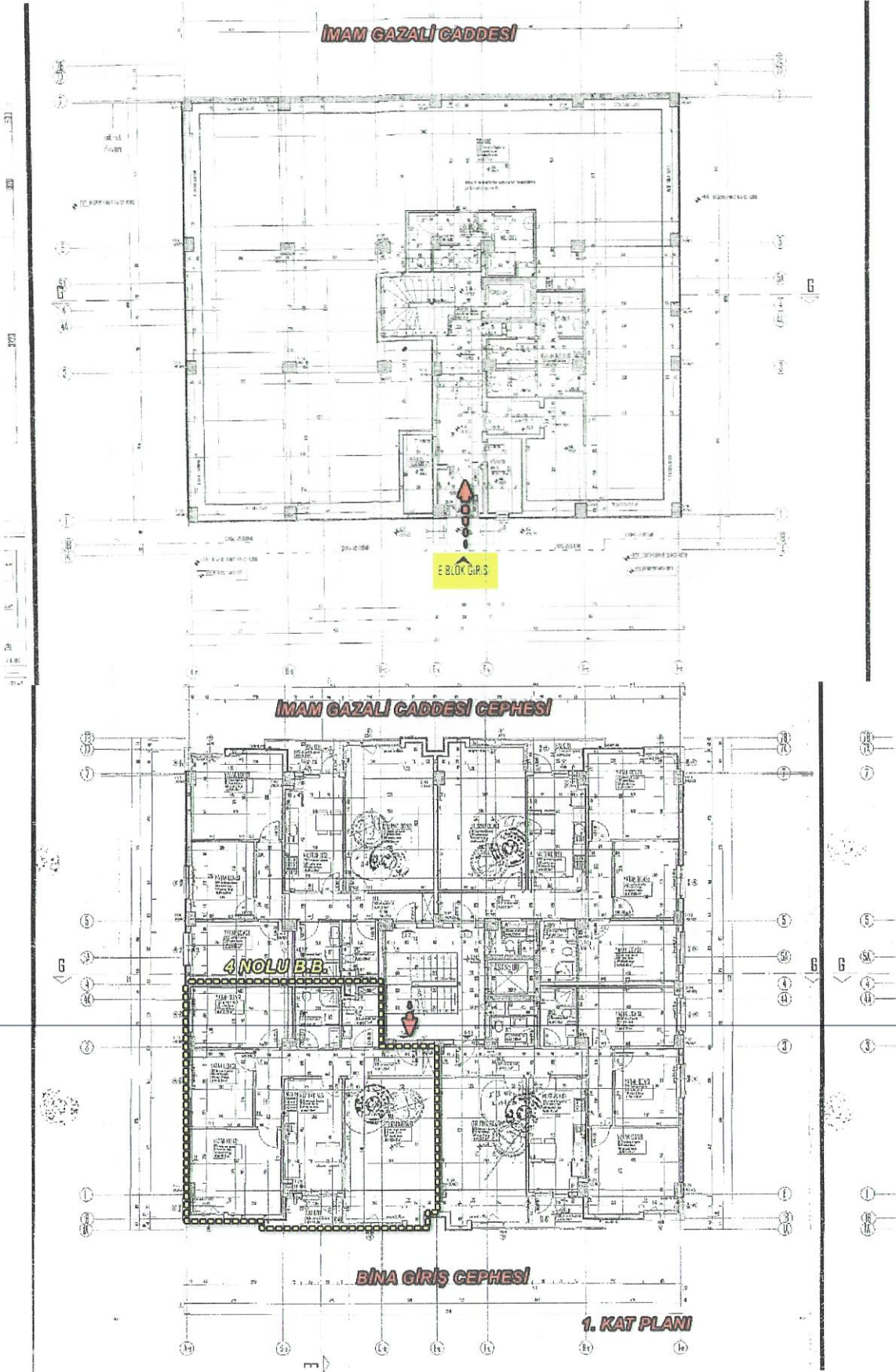




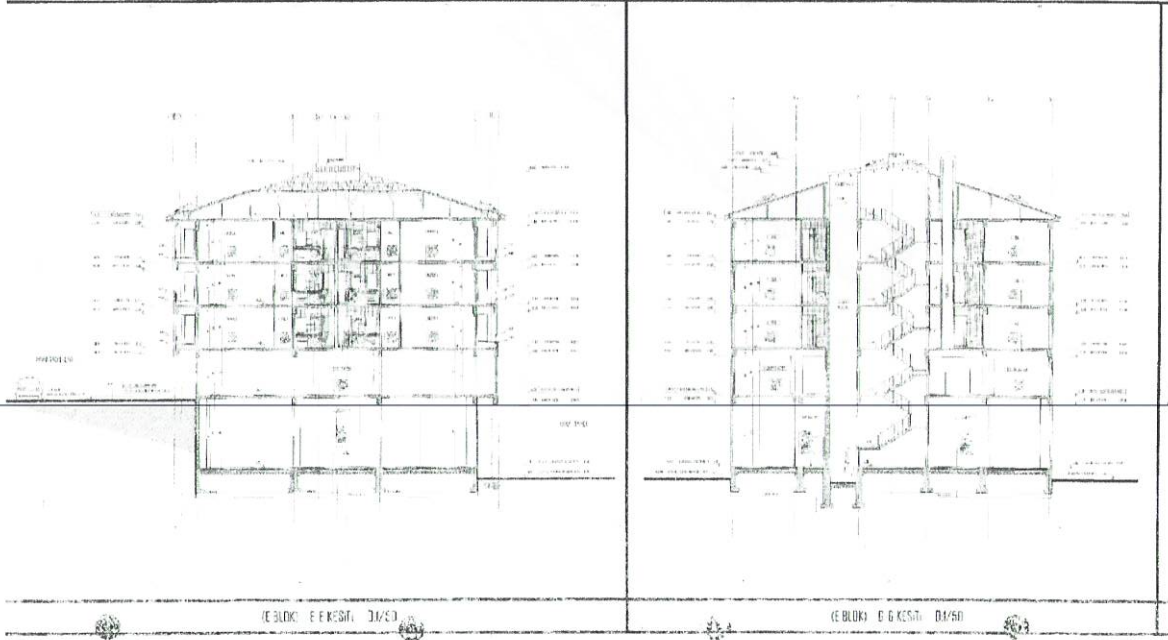
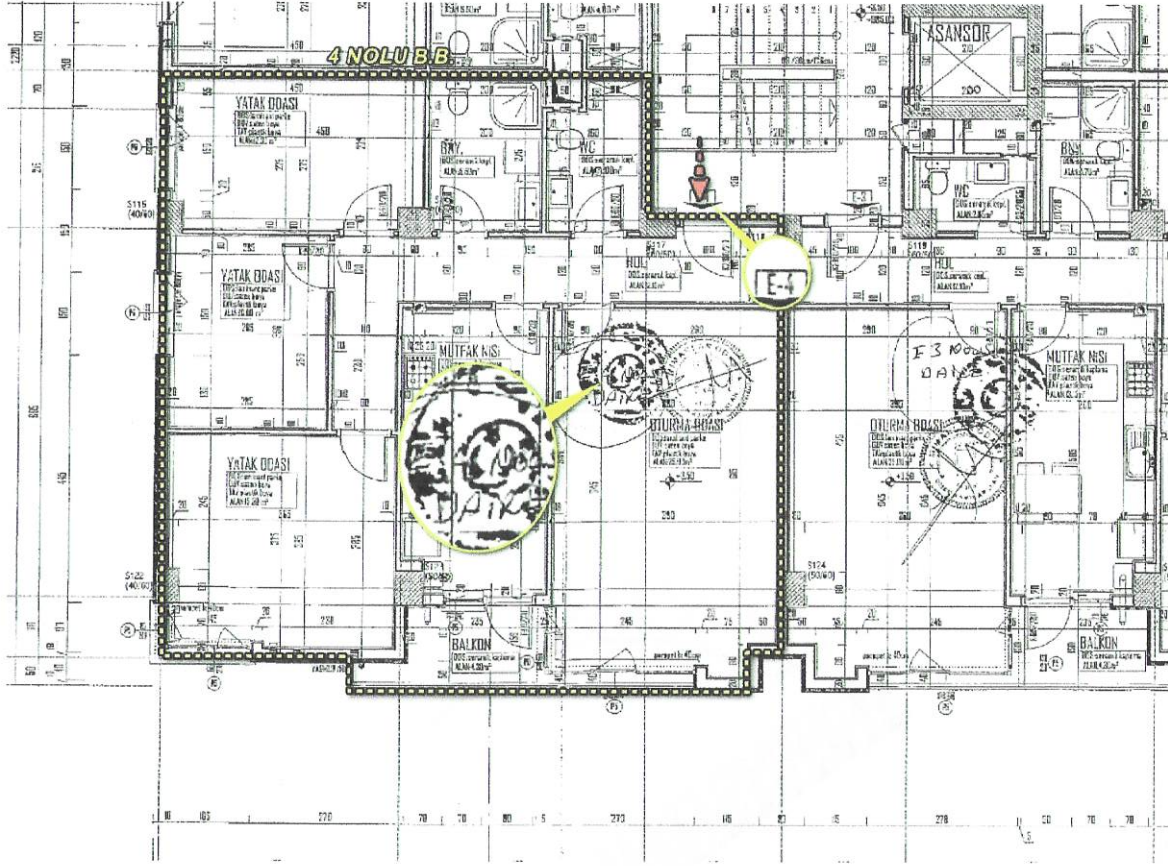
PROJE

MÖTEAHHİT	BROKUR/İNŞAAT	SİTE								
<b>KÖ</b> KA-mim İNŞAAT - MİMARİ ÖMER KAMİL EĞİL CUMHURİYE MH. CENGİZ TOPEL CD. NAĐI		KÜTAHYA TAPU								
		MAH : Siner								
DİĞER PROJE HİZMETLERİ MÜDELLİFLERİ		ADA : 115								
		PARSEL : 1								
YAPI DENETİM STATİK TESİSAT ELEKTRİK		TASINMAZ NO : 21443564								
		TARİH : 2002.01.2								
BELEDİYE ONAYLARI: ASLI İZİN İÇİ BURCU KURBAN Seda TÜRKAY 1903/2016 İnşaat Teknikeri		YEVİMİYE : 11426								
		YEVİMİYE : 11426								
mimarlar odası KÜTAHYA TAPU		TASİYE/ SİSTEME DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ YAPI SAHİBİ MİMARİ PROJEDİR								
		Y.O. ONAYLARI								
Sicil Durumu: Kalkınma Bakanlığı Ticaret Sicil No: 27449 Ticaret Sicil No: 27449		DETAY YAPIL YAPIL DENETİM LTD.ŞTİ.								
		DETAY YAPIL YAPIL DENETİM LTD.ŞTİ.								
A	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPILARIN	B	PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPILARIN							
1	VERGİ DAİRESİ	YUNUSEMRE	11	VERGİ DAİRESİ	TASBASI					
2	SİCİL NO	4840725613	12	SİCİL NO	908 002 69 33					
3	SOYADI (ÖN YANI)	ARSLAN	13	SOYADI (ÖN YANI)	SPUR-ES İNŞAAT					
4	ADI	ÖMER KAMİL	14	ADI	GÖNENÇ ÜNAL					
5	BABA ADI	FİKRET	15	MAH. & SEMT	KIRMIZI TOPRAK MAH.					
6	DOĞUM TARİHİ	1972	16	CADDE SOKAK	ALİ FUAT GÜVEN CAD.					
7	DOĞUM YERİ	ESKİŞEHİR	17	KAPI NO	5/8					
8	MESLEĞİ	MİMAR	18	DAİRE NO						
9	BAGLİ ODA NO	ESKİŞEHİR S.B.	19	İL	ESKİŞEHİR					
10	ODA SİG. NO	23640	20	İLCE	MERKEZ					
plan, proje, resim ve hesapları Adı Soyadı : İmzası :		21	ÇESİDİ		MİMARİ					
		22	ODA PROJE KAYIT NO							
		23	ADA NO	115	24	PARSEL NO	1			
YAPININ	SAHİBİ	FAHMET KARTAL - FATH KARTAL								
	MÖTEAHHİTİ	SPORES İNŞAAT								
	KULLANMA AMAÇI	KONUT + İS YERİ								
		E BLOK								
ARSANIN	İL	İLCE	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN	MAR. DUR.		
	KÜTAHYA	MERKEZ	KONURALP CAD.	16-P-1	115	1	6960m <sup>2</sup>	-A-4-		
ODALAR ARASI ORTAK ESAŞA GÖRE	Mimar Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	Maliyet Sınıfı	Kat Adedi	Alan	İnşaat Sınıfı	İnşaat Sistem	en büyük açıklık	en fazla yükseklik	hareket yük kaptı
	3A	3A	3A	B+Z+3	11879	1 YIL	KARKAS			



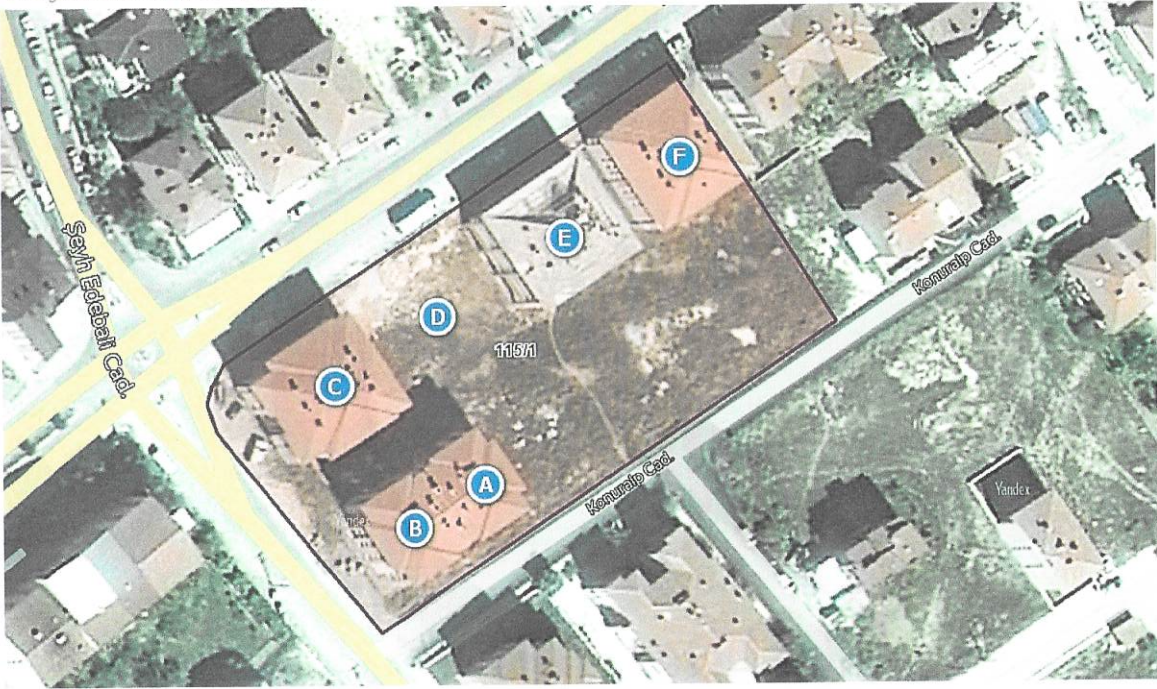


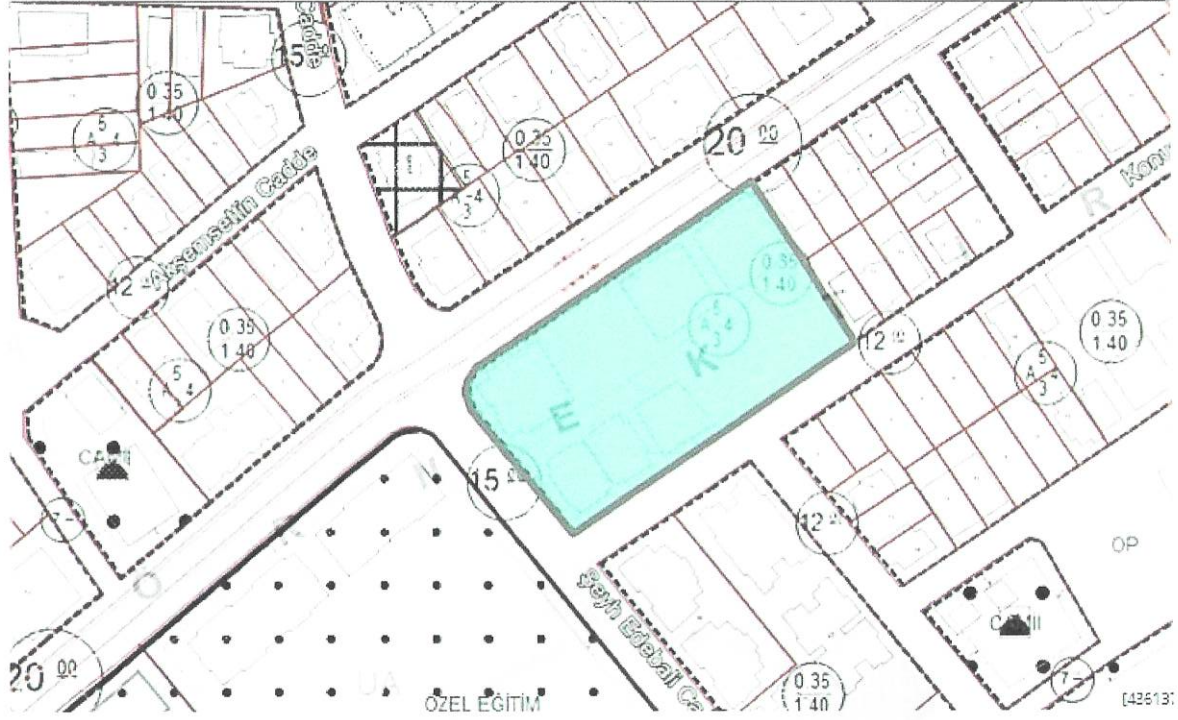






✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2515048821





MUTAVİTA BİLEŞENLERİ		YAPI RUHSATI	
İsim: MERKEZ Mutavirlik No: 58 Mutavirlik Durumu: KAMU Mutavirlik Türü: E Mutavirlik No: 115 Mutavirlik No: 1 Mutavirlik No: E Mutavirlik No: 115		1. Ruhsatın Veriliş Tarihi: 25.09.2012 2. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 3. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 4. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 5. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 6. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 7. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 8. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 9. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 10. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 11. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 12. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 13. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 14. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 15. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 16. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 17. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 18. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 19. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 20. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 21. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 22. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 23. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 24. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 25. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 26. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 27. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 28. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 29. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 30. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 31. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 32. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 33. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 34. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 35. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 36. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 37. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 38. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 39. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 40. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 41. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 42. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 43. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 44. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 45. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 46. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 47. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 48. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 49. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011 50. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi: 21.10.2011	
<b>Yapı Mütahhhidinin</b> 32 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik no: SPORES GIDA KİÇEK SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. 38040403044 33 Oda sicil no: 31837 34 Oda sicil durum belgesi no: 6032 35 Oda sicil durumu tarihi: TAŞBAŞ 36 Oda sicil durumu belge no: 7810445016 37 Şirket sicil no: 0 38 Şirket kuruluş tarihi: 14.09.2011 39 Şirket sicil no: 21321 40 Yapı ruhsatı ile ilgili belge no: 0026310153781506 41 Şirket adresi: BÜYÜKDERE MH. KAPLANLI CD. NO:123/4-7 42 No: 43 Adres: YENİ MH. KANALBOYU CD. NO:34/1 TAŞBAŞ MUTAVİTA		<b>Santiye Şefinin</b> 43 Adı Soyadı, Unvanı: İSMAIL ÇELİKTEKİN 44 TC kimlik no: 30157804254 45 Oda sicil durumu belge no: 23743 46 Şirket sicil no: 0 47 Şirket kuruluş tarihi: 04.05.2012 48 Şirket sicil no: 0 49 Şirket kuruluş tarihi: 04.05.2012 50 Adres: YENİ MH. KANALBOYU CD. NO:34/1 TAŞBAŞ MUTAVİTA	
<b>Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b> 51 Dış duvar yüksekliği (m): 12 52 Dış duvar kalınlığı (cm): 1 53 Dış duvar malzemesi: 376,5 54 Dış duvar kaplama: 18 55 Dış duvar izolasyonu: 73 56 Dış duvar boyama: 13 57 Dış duvar diğer özellikler: 2312,5		<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b> 58 Betonarme yapı sayı: 13 59 Betonarme yapı beton sınıfı: B 60 Betonarme yapı beton miktarı (m <sup>3</sup> ): 500 61 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1295000 62 Betonarme yapı beton değeri (TL): 190000 63 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1455000 64 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 65 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 66 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 67 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 68 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 69 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 70 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 71 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 72 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 73 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 74 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 75 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 76 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 77 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 78 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 79 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000 80 Betonarme yapı beton maliyeti (TL): 1290000	
<b>Teknik Özellikleri</b> 81 Temel türü: 82 Temel derinliği (m): 83 Temel genişliği (m): 84 Temel malzemesi: 85 Temel kaplama: 86 Temel izolasyonu: 87 Temel boyama: 88 Temel diğer özellikler: 89 Temel maliyeti (TL): 90 Temel değeri (TL): 91 Temel maliyeti (TL): 92 Temel maliyeti (TL): 93 Temel maliyeti (TL): 94 Temel maliyeti (TL): 95 Temel maliyeti (TL): 96 Temel maliyeti (TL): 97 Temel maliyeti (TL): 98 Temel maliyeti (TL): 99 Temel maliyeti (TL): 100 Temel maliyeti (TL):		81 Temel türü: 82 Temel derinliği (m): 83 Temel genişliği (m): 84 Temel malzemesi: 85 Temel kaplama: 86 Temel izolasyonu: 87 Temel boyama: 88 Temel diğer özellikler: 89 Temel maliyeti (TL): 90 Temel değeri (TL): 91 Temel maliyeti (TL): 92 Temel maliyeti (TL): 93 Temel maliyeti (TL): 94 Temel maliyeti (TL): 95 Temel maliyeti (TL): 96 Temel maliyeti (TL): 97 Temel maliyeti (TL): 98 Temel maliyeti (TL): 99 Temel maliyeti (TL): 100 Temel maliyeti (TL):	
<b>Projelendirilen</b> 91 Adı Soyadı: 92 TC Kimlik no: 93 Oda sicil durumu belge no: 94 Adres: 95 Şirket adı: 96 Şirket sicil no: 97 Şirket kuruluş tarihi: 98 Şirket maliyeti (TL): 99 Şirket değeri (TL): 100 Şirket maliyeti (TL):		91 Adı Soyadı: 92 TC Kimlik no: 93 Oda sicil durumu belge no: 94 Adres: 95 Şirket adı: 96 Şirket sicil no: 97 Şirket kuruluş tarihi: 98 Şirket maliyeti (TL): 99 Şirket değeri (TL): 100 Şirket maliyeti (TL):	

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-1-2022-10:18



**Kayıd Oluşturan: FAHRETTİN BARIŞ KUTLU**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
085122046434	2022000432469014	4643

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	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:	SİNER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	E/BİRİNCİ//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	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Kütahya - 30-03-2021 16:09 - 11207	-
Serh	İhtiyati Tedbir: KÜTAHYA 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin		Kütahya -	-

1 / 3

	12/04/2017 tarih 2014/247 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan 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) HATIPOĞLU PLASTİK YAPI ELEMANLARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 03-09-2013 13874	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sEI5VdWVFrQ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



## Ali OZAN FİRUZBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074

### Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)

### Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995



### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Evli

Milliyet : T.C

Doğum Tarihi : 02/04/1974

Doğum Yeri : İstanbul

Ehliyet : B sınıfı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2019

Belge No: 2019-01.2474

### Sayın Ali Ozan FİRUZBAY

(T.C. Kimlik No: 15938353074 - Lisans No: 400209)

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





**Deniz ARSLAN**

İş Tel: 0 212 211 24 44

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

TC Kimlik No: 22451432766

**Mesleği / Unvanı**

Ekonomist / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400203)



**Eğitim**

İstanbul Ortaköy Z.K.Anadolu Denizcilik M.Lisesi Gemi Makineleri Bölümü	1990-1994
Lefke Üniversitesi Ekonomi Bölümü Yabancı Dil Hazırlık Sınıfı	1994-1995
Erciyes Üniversitesi İ.İ.B.F. İktisat	1995-1999
Bahçeşehir Üniversitesi MBA	2015-2017

**Deneyim**

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	Risk İzleme Uzmanı	Şubat 2001 / Aralık 2004

**Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar**

- Bankacılıkla ilgili muhtelif sayıda Türkiye Bankalar Birliği Eğitimleri
- Bilgi Üniversitesi; Değerleme Uzmanlığı Programları 3 ay süre ile, Sertifika ve Lisans alınmıştır. (**Değerleme Uzmanlığı Lisansı**)
- İstanbul Üniversitesi Değerleme Konulu Seminerleri 3 ay müddetli. Sertifika alınmıştır.
- Değerleme mesleği ile ilgili çeşitli Eğitim ve sempozyumlara, dinleyici ve sunumcu olarak katılmıştır.

**Yabancı Dil Bilgisi**

İngilizce İyi

**Kişisel Bilgiler**

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 08/03/1976
Doğum Yeri	: Koyulhisar / Sivas
Ehliyet	: A2 ve B sınıfı

**Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar**

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

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 27.09.2004

No : 400205

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

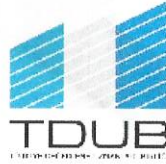
**Deniz ARSLAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İbrahim ARIKAN  
GENEL SEKRETER V.



  
Mustafa DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



**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

