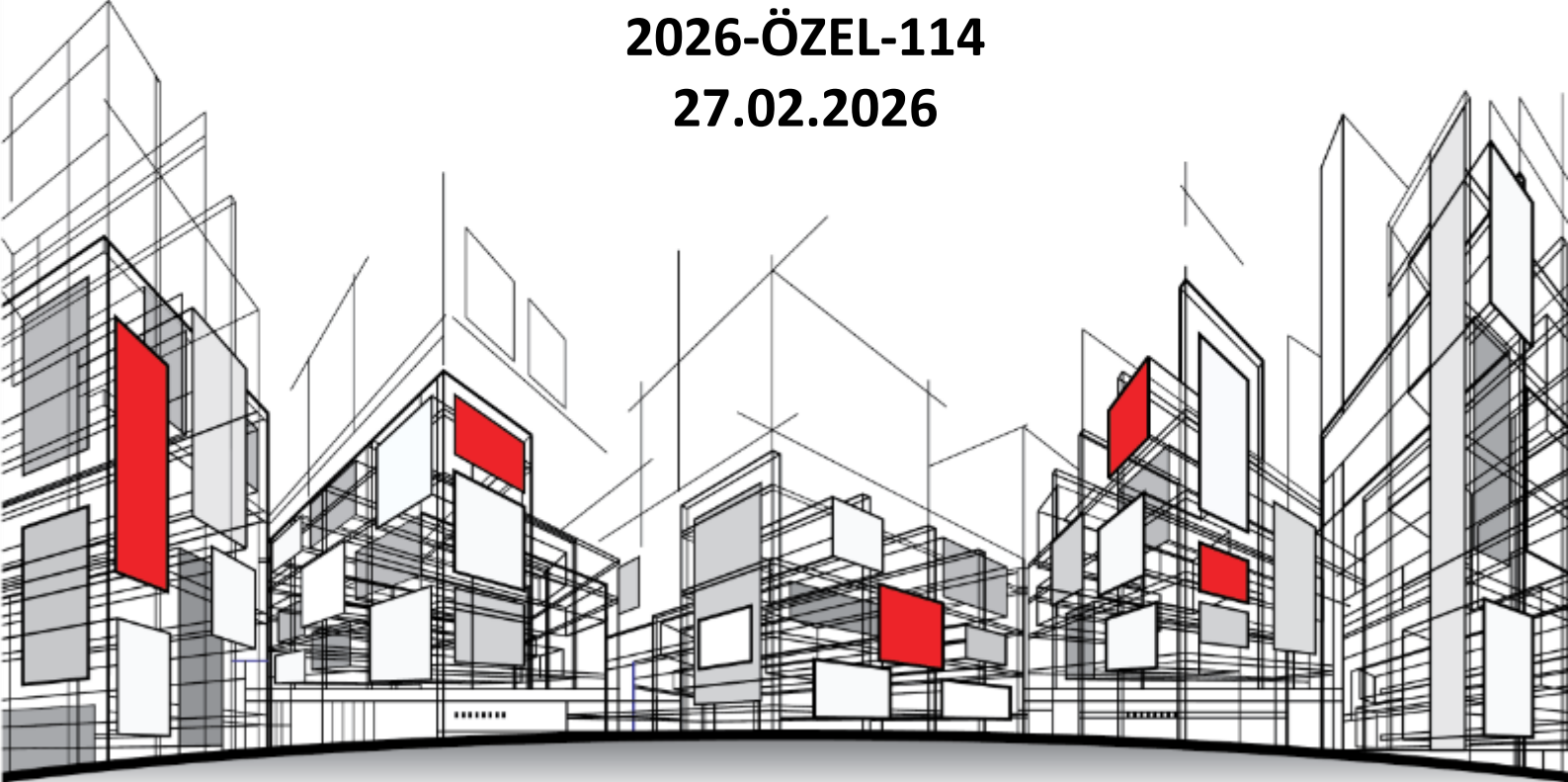


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM
TURİZM VE İNŞAAT TİC. A.Ş.

İZMİR – ÇEŞME – SAKARYA
2 ADET TARLA

2026-ÖZEL-114
27.02.2026



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

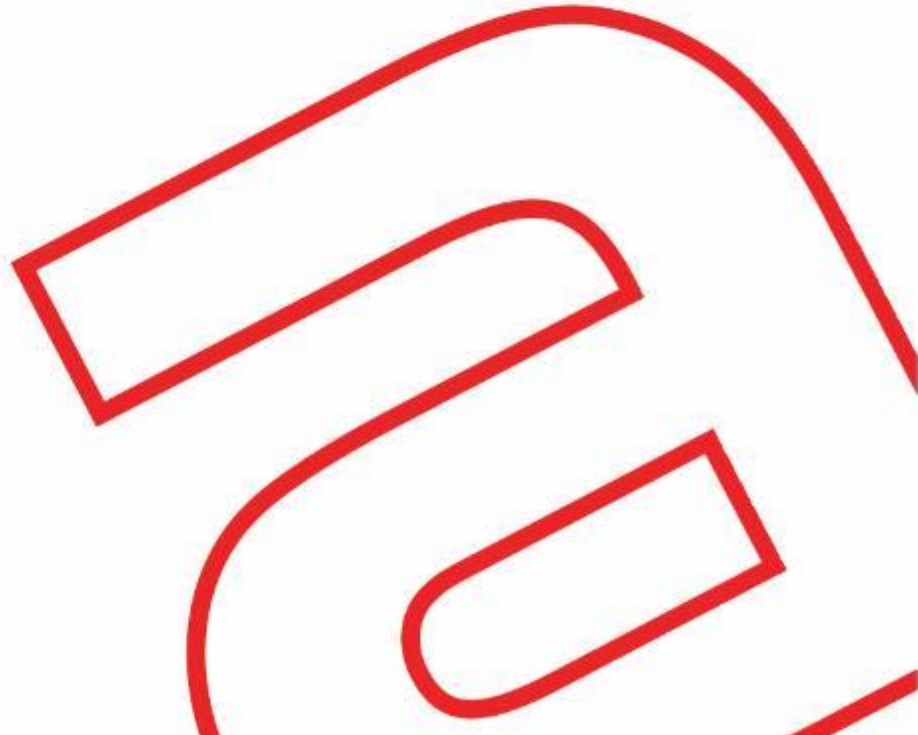
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 12 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT YAPI RUHSATLARINA, YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 17 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 18 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 20 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 20 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 23 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 23 -
7. SONUÇ	- 25 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 25 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 25 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
8. RAPOR EKLERİ	- 27 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.2. İMAR PAFTASI	- 29 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 30 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 33 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 36 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 37 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 38 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 39 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 40 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 31.12.2025/A620
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Rapor Tarihi	: 27.02.2026
Rapor Numarası	: 2026-ÖZEL-114
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi’nde bulunan 197 ada 1 parsel numaralı “Zeytin Ağaçlı Tarla” vasıflı taşınmazın ve 195 ada 2 parsel numaralı “Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla” vasıflı taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerleme raporunu olumsuz yönde etkileyen bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
“Yayla Enerji” Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 260.905.000-TL İkiYüzAltmışMilyonDokuzYüzBeşBin-TürkLirası
“Yayla Enerji” Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: 286.995.500-TL İkiYüzSeksenAltıMilyonDokuzYüzDoksanBeşBinBeşYüz-TürkLirası
“Yayla Enerji” Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD) ¹	: 6.078.457-USD AltıMilyonYetmişSekizBinDörtYüzElliYedi-AmerikanDoları
“Yayla Enerji” Hissesine Düşen Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 6.686.303-USD AltıMilyonAltıYüzSeksenAltıBinÜçYüzÜç-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kazım Özalp Mahallesi Kızkulesi Sokak No: 20/4 Çankaya/Ankara
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742 Kadıköy/İstanbul Poliçe No: 630053439
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2026 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Hüseyin ÇOLAKOĞLU 924606 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %10 olarak belirtilmiştir.

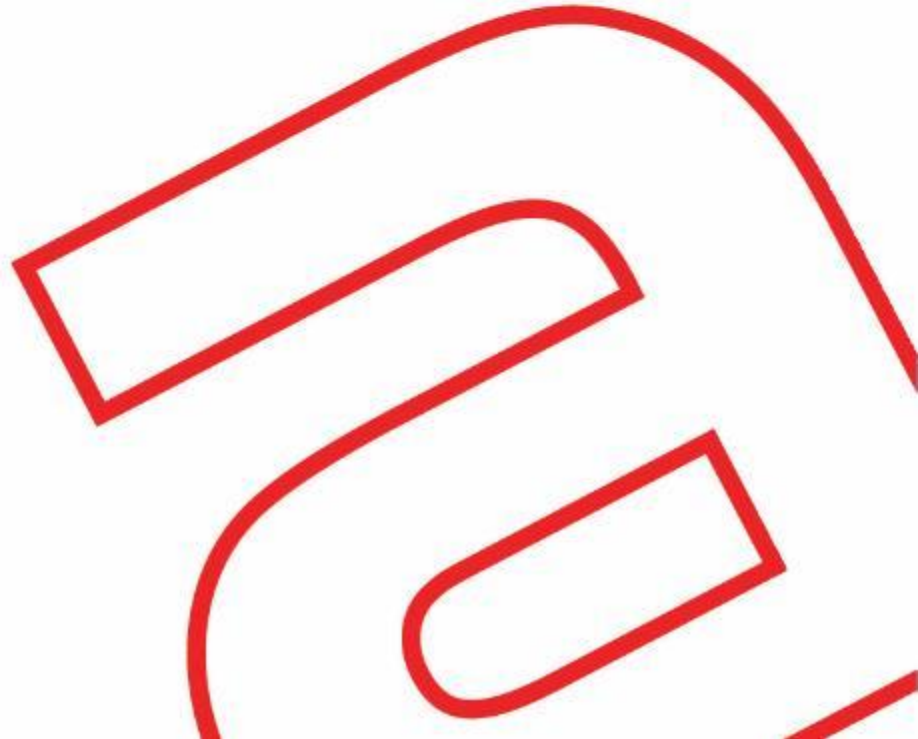
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2022 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifikası ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifikası ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 50.3765-TL, USD satış kuru 42.9229-TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkulle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

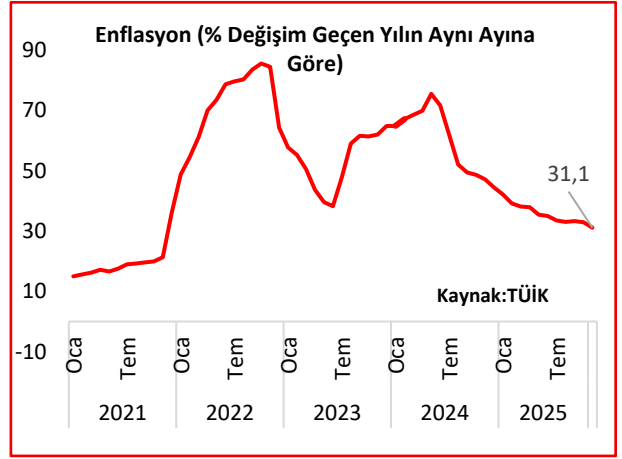
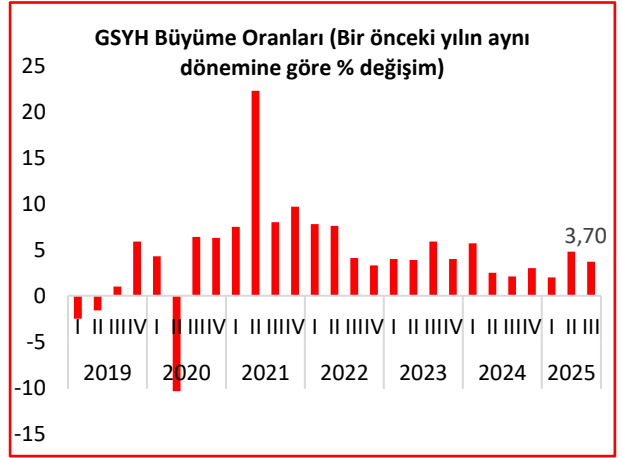
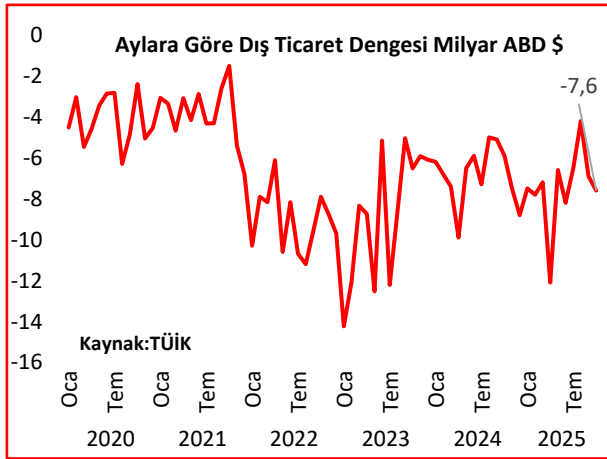
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte sanayi sektörü yüzde 6,5 oranında, hizmetler (inşaat dahil) sektörü yüzde 4,6 oranında büyüme kaydederken, tarım sektörü yüzde 12,7 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 1,1 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 11,7 oranında artarken; özel tüketim harcamaları yüzde 4,8 oranında artmış, kamu tüketimi harcamaları yüzde 0,8 oranında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 13,3 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 11,3 oranında artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 0,87 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 1,79 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 7,57 puan ile Konut grubu, 6,83 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 4,55 puan ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 1,17 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 27,04 olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 27,6 artarak 5 milyar 938 milyon dolardan, 7 milyar 580 milyon dolara yükselmiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ekim ayında yüzde 79,8 iken, 2025 yılının aynı ayında yüzde 76,0 olmuştur.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2025 Ekim ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,3, madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı yüzde 1,6 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 3 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 423 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 409 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 210 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 152 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 30,1'ini oluşturmuştur.

Ekim ayında ithalatta ilk sırayı Çin almıştır. Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 977 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 712 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 326 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 5 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 828 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 43,9'unu oluşturmuştur.

²TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü³

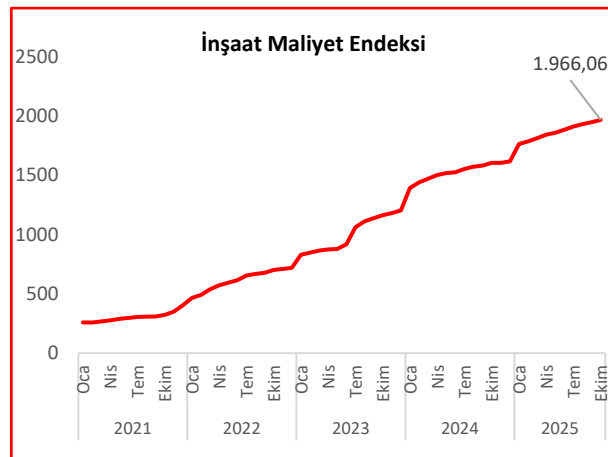
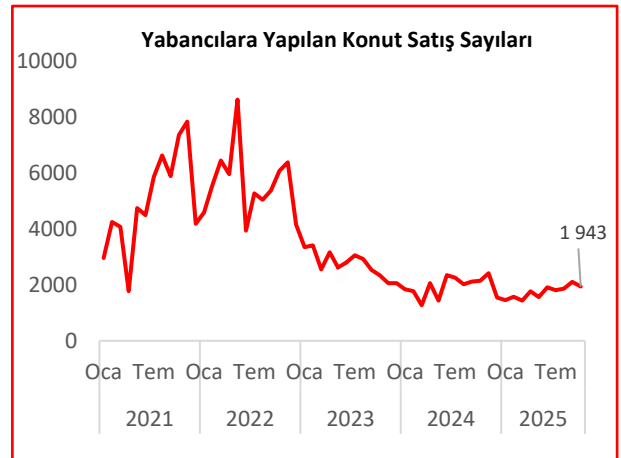
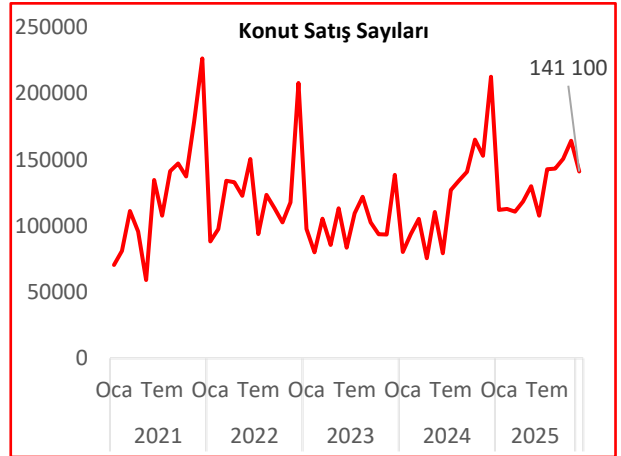
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,8 oranında azalarak 141 bin 100 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşmiştir.

Konut satışları Ocak - Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,4 oranında azalarak 21 bin 499 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 15,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak - Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 53,5 oranında artarak 207 bin 519 olmuştur. Kasım ayında 5 bin 483; Ocak - Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 5,4 oranında azalarak 46 bin 589 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 33,0 olmuştur. İlk el konut satışları Ocak - Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,9 oranında artarak 444 bin 96 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 9,7 oranında azalarak bin 943 olmuştur. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,4 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 728 ile İstanbul, 662 ile Antalya ve 157 ile Mersin olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak - Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,1 oranında azalarak 18 bin 993 olmuştur. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 310 ile Rusya Federasyonu, 159 ile Ukrayna ve 151 ile Almanya vatandaşlarına yapılmıştır.

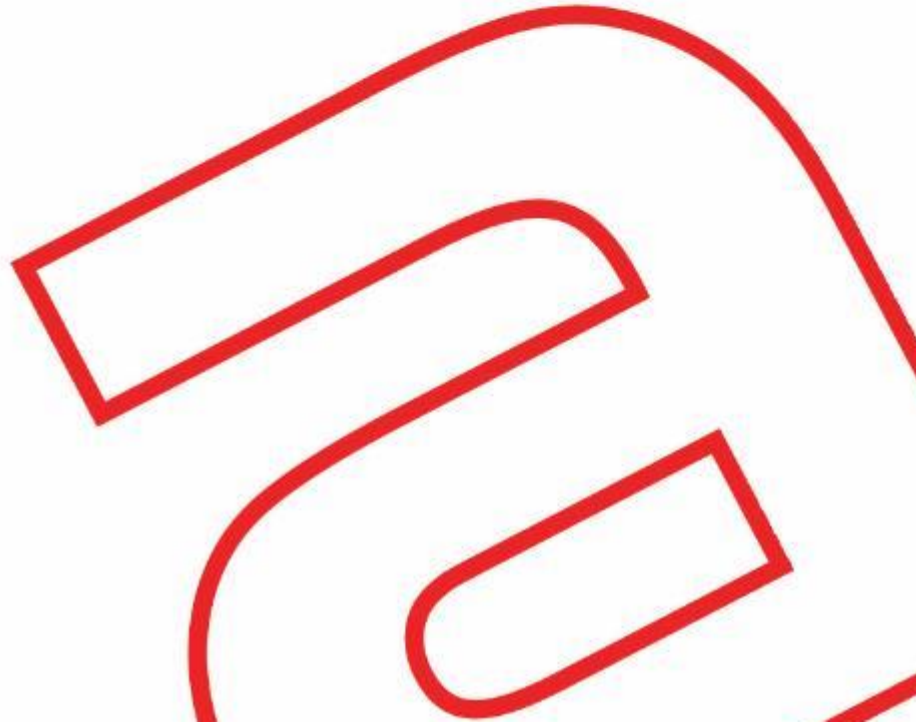


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,57 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,18 artmış, işçilik endeksi yüzde 0,59 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 18,68 artmış, işçilik endeksi yüzde 30,49 artmıştır. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre yüzde 0,95 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,29 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,18 artmış, işçilik endeksi yüzde 0,55 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 18,42 artmış, işçilik endeksi yüzde 29,94 artmıştır.

³TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Nitelik	Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla
İlçesi	Çeşme	Yüz Ölçümü (m ²)	15.388,00
Mahallesi	Sakarya	Tapu Tarihi	03.01.2024
Mevkii	Güzelyalı	Yevmiye No	63
Ada	195	Cilt No	4
Parsel	2	Sayfa No	376
Malik	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. (11061/15388) Şahin Kalo : Osman Oğlu (4327/15388)		
Koordinat	39.422319, 32.144754		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Nitelik	Zeytin Ağaçlı Tarla
İlçesi	Çeşme	Yüz Ölçümü (m ²)	4.103,00
Mahallesi	Sakarya	Tapu Tarihi	3.01.2024
Mevkii	Güzelyalı	Yevmiye No	63
Ada	197	Cilt No	4
Parsel	1	Sayfa No	393
Malik	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. (1/1)		
Koordinat	39.422319, 32.144754		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
195/2	Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Parsel sınırları tel çit ile çevrilidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
197/1	Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Parsel sınırları tel çit ile çevrilidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydı belgesi üzerinden gerçekleştirilen incelemede değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	195/2
İnceleme Tarih ve Saati	16.01.2026 – 11:22
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (25.09.2018 tarih, 9616 yevmiye) 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR (23.01.2013 tarih, 544 yevmiye)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	197/1
İnceleme Tarih ve Saati	16.01.2026 – 11:22
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"> Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (25.09.2018 tarih, 9616 yevmiye) 3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR (23.01.2013 tarih, 544 yevmiye)

➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

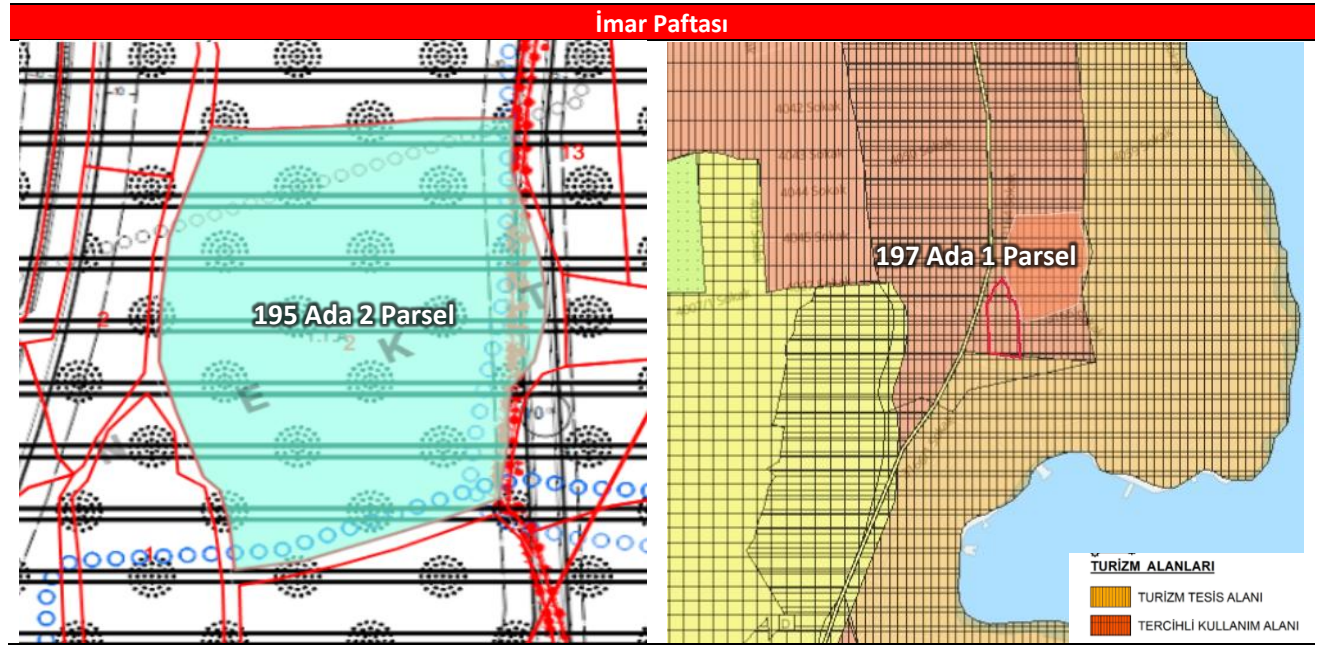
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz 03.01.2024 tarih 63 yevmiye no.lu 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili ile tapuya tescil edilmiştir. Tapu Kayıtlarında alım-satımına engel teşkil edebilecek hukuki anlamda herhangi bir kısıtlayıcı ve bağlayıcı duruma rastlanılmamıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Çeşme Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre,

195 ada 2 parsel numaralı taşınmazın 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Turizm Tesis Alanı" lejantına sahip olduğu bilgisi alınmış olup ayrıca "3. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde yer aldığı bilgisi edinilmiştir. Parselin bir kısmı yolda kalmakta olup imar uygulaması yapılmadan inşaat izni verilmemektedir.

197 ada 1 parselle ilişkin 1/1.000 ölçekli Dalyan Koruma Amaçlı İmar Planı 16.10.2025 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilmiştir olup 23/06/2014 tarih ve 9948 sayılı Bakanlık oluru ile onaylanan 1/100.000 Ölçekli Manisa-İzmir Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı'nda "Tercihli Kullanım Alanı" lejantında kalmaktadır. Ayrıca "3. Derece Arkeolojik ve Doğal Sit Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde yer aldığı bilgisi edinilmiştir.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlardan 195 ada 2 parsel numaralı taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup 197 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1.000 ölçekli Dalyan Koruma Amaçlı İmar Planı 16.10.2025 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskan) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Çeşme Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde bulunan 195 ada 2 parsel, 15.388,00 m2 yüz ölçümüne sahip "Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla" vasıflı ve 197 ada 1 parsel, 4.103,00 m2 yüz ölçümüne sahip "Zeytin Ağaçlı Tarla" vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar topografik açıdan eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak amorf bir şekle sahiptir. Parsel sınırları tel çit ile çevrilidir. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı için alması gereken herhangi bir izin ve belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

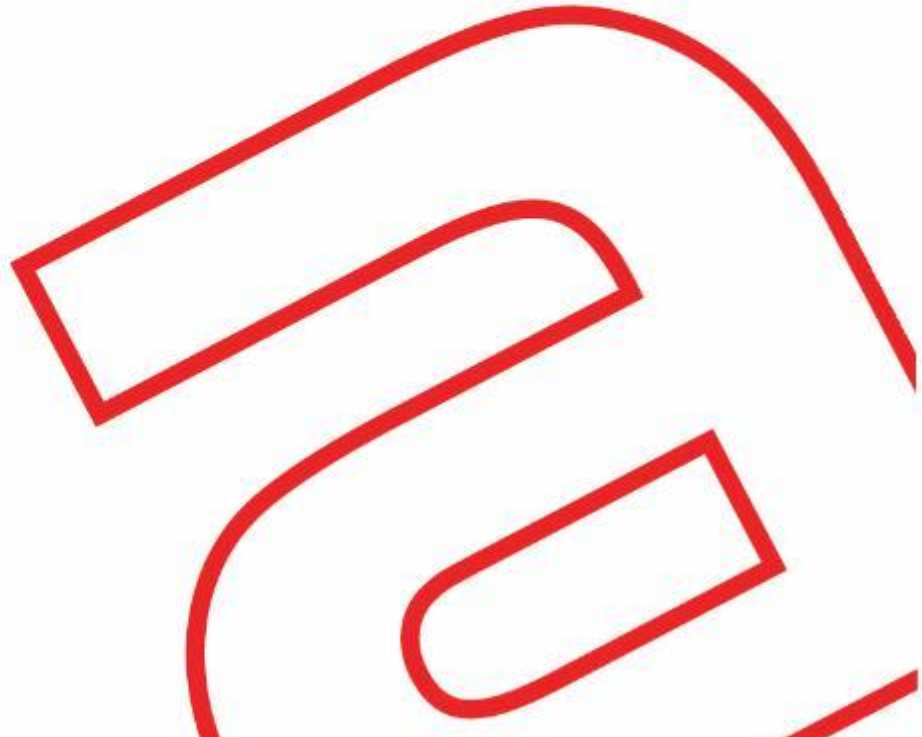
Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde bulunan 195 ada 2 parsel, 15.388,00 m2 yüz ölçümüne sahip "Zeytin Ağaçlı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla" vasıflı ve 197 ada 1 parsel, 4.103,00 m2 yüz ölçümüne sahip "Zeytin Ağaçlı Tarla" vasıflı taşınmazlardır.

Taşınmaz Dalyan İlçe Merkezi'ne ~1,40 km, Sakarya Mahalle Merkezi'ne ~1,02 km, Çeşme Şehir Merkezi'ne ~2,40 km kuşuçuşu mesafededir.



5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur ise, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirilmesi yapılan varlıkların “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirilmesi yapılan varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirilmesi tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

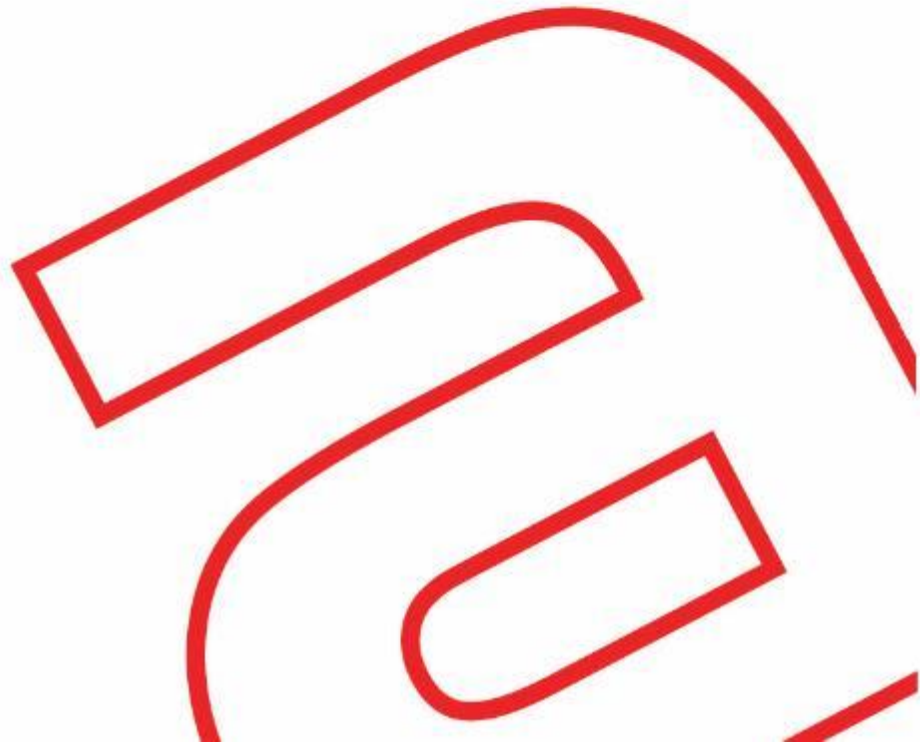
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri'nin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve en verimli kullanımı "mevcut imar durumu ile uyumlu" olarak belirlenmiş olup tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespiti için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Satışa Konu Arsa Emsalleri

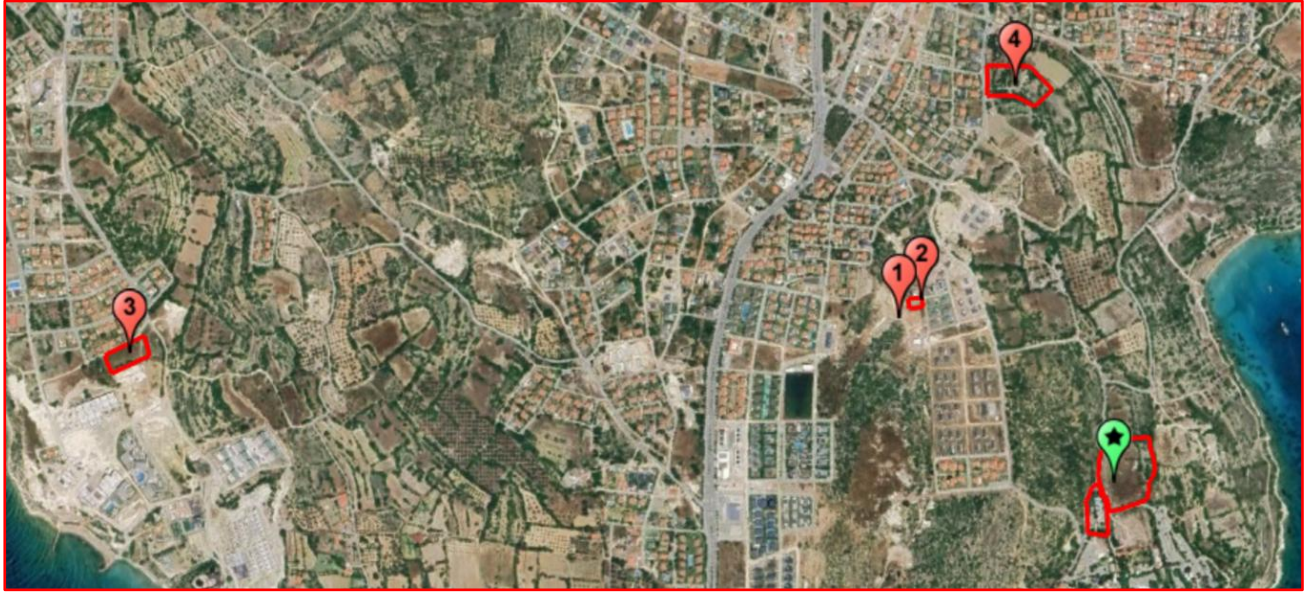
No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	PPD* Satış Değeri (TL)	PPD* Birim Satış Değeri (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Dalyan Mahallesi 6.527 ada 10 parselde konumlu toplam 664 m ² yüz ölçümlü konut imarlı arsa 38.100.000 TL bedel ile satılıktır. (Starkey Sky: 0 (532) 459 29 02)	Konut	664	38.100.000	57.380	35.200.000	53.012
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Dalyan Mahallesi 6.527 ada 4 parselde konumlu toplam 606 m ² yüz ölçümlü konut imarlı arsa 34.200.000 TL bedel ile satılıktır. (Starkey Sky: 0 (532) 459 29 02)	Konut	606	34.200.000	56.436	31.000.000	51.155
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 16 Eylül Mahallesi 7.918 ada 2 parselde konumlu toplam 3.972 m ² yüz ölçümlü turizm imarlı arsa 260.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Sunrise Home: 0 (549) 519 05 01)	Turizm	3.972	260.000.000	65.458	225.000.000	56.647
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Dalyan Mahallesi 8.608 ada 1 parselde konumlu toplam 8.550 m ² yüz ölçümlü turizm imarlı arsa 495.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Sunrise Home: 0 (549) 519 05 01)	Turizm	8.550	495.000.000	57.895	415.000.000	48.538

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

195 ADA 2 PRSEL - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	53.012	51.155	56.647	48.538
Alan Şerefiyesi (%)	-30%	-30%	-20%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	10%	10%	0%	0%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	-45%	-45%	-45%	-45%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	15.904	12.789	19.826	19.415
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	16.985			

Satışa Konu Arsalara İlişkin Harita



Sonuç; bölgede yapılan araştırma ve bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, bölgede yer alan benzer nitelikli arsalara m² birim satış değerleri incelenmiş olup değerlendirme konusu parselin yüz ölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, imar durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, imar uygulaması göreceği olması, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edebilecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak birim m² değeri **16.985 -TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

195 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	15.388,00
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	16.985,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	261.365.180,00
Taşınmazın Tam Mülkiyet Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	261.365.000,00
Taşınmazın "Yayla Enerji (11061/15388)" Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	187.870.000,00

"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirme konusu 195 ada 2 parselin tam mülkiyet Pazar değeri **261.365.000-TL** olarak "Yayla Enerji (11061/15388)" Hissesine Düşen Arsa Değeri ise **187.870.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Satışa Konu Tarla Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	PPD* Satış Değeri (TL)	PPD* Birim Satış Değeri (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın, Cumhuriyet Mahallesi 837 ada 5 parselde konumlu toplam 14.233 m ² yüz ölçümlü tarla 205.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Bluekeys Gayrimenkul: 0 (553) 447 67 62)	Tarla	14.233	205.000.000	14.403	190.000.000	13.349
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 16 Eylül Mahallesi'nde konumlu toplam 3.420 m ² yüz ölçümlü tarla 51.250.000 TL bedel ile satılıktır. (Oğuzhan Büyük Gayrimenkul: 0 (533) 525 36 51)	Tarla	3.420	51.250.000	14.985	47.500.000	13.889
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın, 16 Eylül Mahallesi'nde konumlu toplam 9.421 m ² yüz ölçümlü tarla 155.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Bluekeys Gayrimenkul: 0 (553) 447 67 62)	Tarla	9.421	155.000.000	16.453	145.000.000	15.391

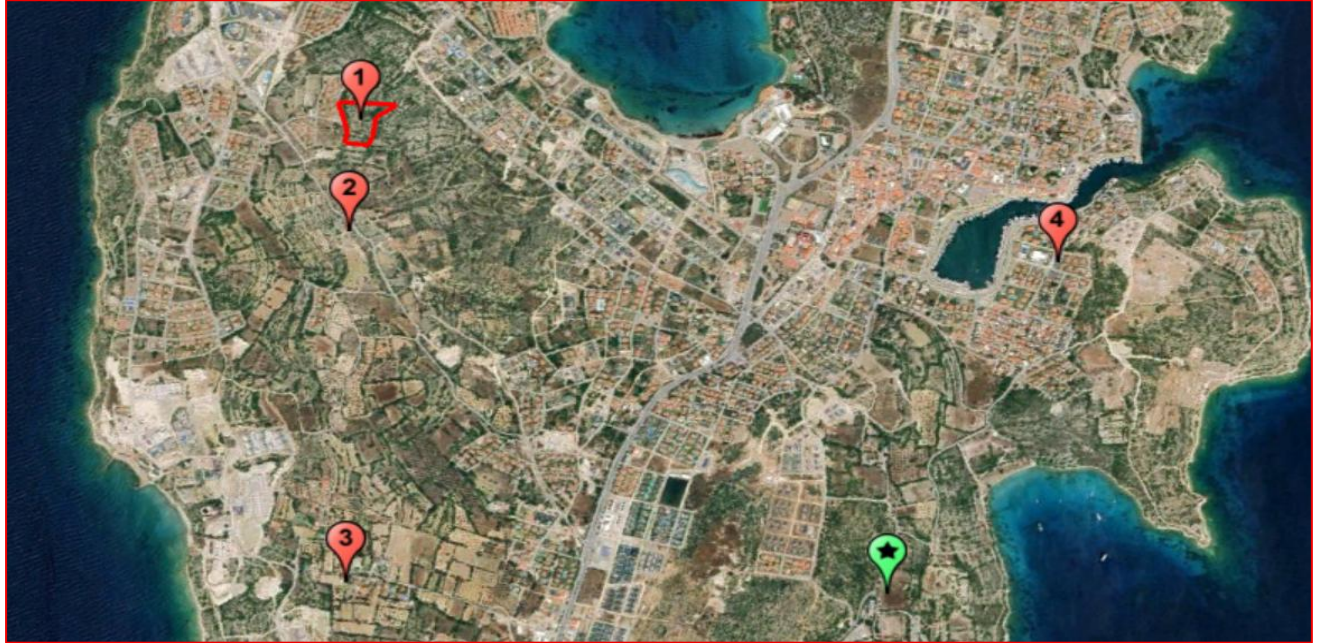
Değerleme konusu taşınmaza yakın, 16 Eylül Mahallesi'nde konumlu toplam 14.230								
4	m ² yüz ölçümlü tarla	200.000.000 TL bedel	Tarla	14.230	200.000.000	14.055	190.000.000	13.352
ile satılıktır. (Nilberk Gayrimenkul: 0 (539) 205 32 12)								

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

197 ADA 1 PARSEL - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	13.349	13.889	15.391	13.352
Alan Şerefiyesi (%)	15%	0%	0%	15%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	15%	0%	15%	15%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	15%	15%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	18.021	15.972	20.008	17.358
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)				17.800

Satışa Konu Tarlalara İlişkin Harita



Sonuç; bölgede yapılan araştırma ve bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, bölgede yer alan benzer nitelikli tarlaların m² birim satış değerleri incelenmiş olup değerlendirme konusu parselin yüz ölçümü, geometrik formu, topografik yapısı, konumu, imar durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edebilecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak birim m² değeri **17.800-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

197 Ada 1 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	4.103,00
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	17.800,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	73.033.400,00
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	73.035.000,00

"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirme konusu 197 ada 1 parselin tam mülkiyet Pazar değeri **73.035.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (Yeni ikame - yeniden üretim) maliyet değerlerini dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (Amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (Genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkulün ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa/arazi emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın alanı, imar durumu, mülkiyeti, konumu vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

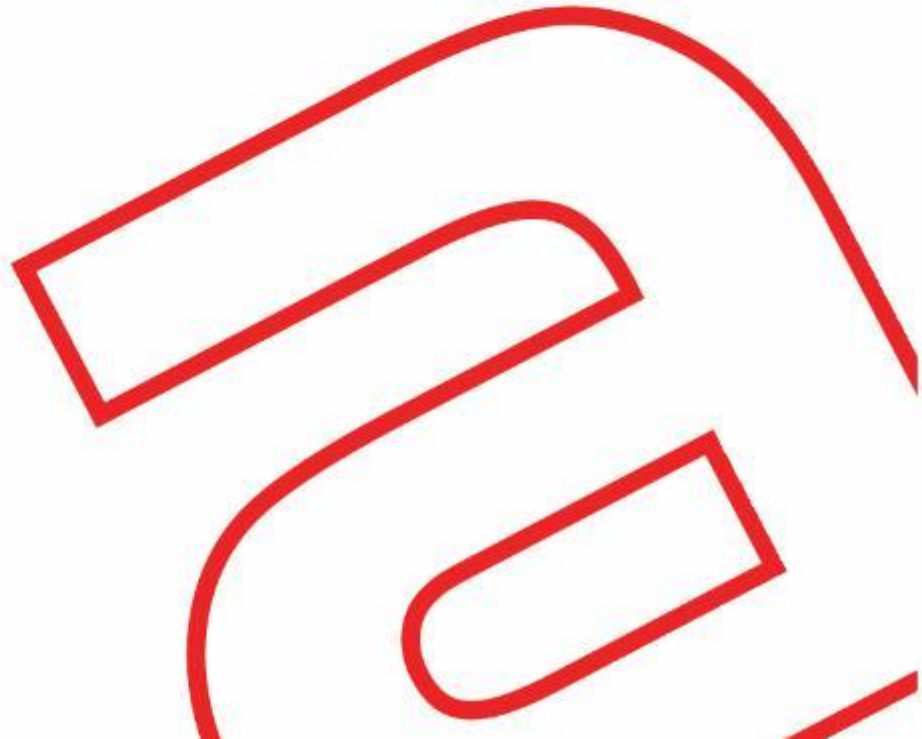
Değerleme Tablosu	Tam Mülkiyet Pazar Değeri (TL)	Yayla Enerji Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)
195 Ada 2 Parsel	261.365.000	187.870.000
197 Ada 1 Parsel	73.035.000	73.035.000
Toplam Pazar Değeri	334.400.000	260.905.000

"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların tam mülkiyet toplam Pazar değeri **334.400.000-TL** olarak "Yayla Enerji" Hissesine Düşen toplam Pazar değeri ise **260.905.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+	Şehir ve ilçe merkezine yakın konumda olmaları	-	Sit ve koruma alanlarında kalmaları
+	Turizm bölgesinde konumlu olmaları	-	Sınırlı bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması
		-	197 ada 1 parselin imar planının iptali olması
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+	Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması	-	Tüm dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın etkisinin devam edebilecek olması

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı, cephesi, arazi yapısı ve şekli gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmaz için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda pazar değerlerinin tespiti için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

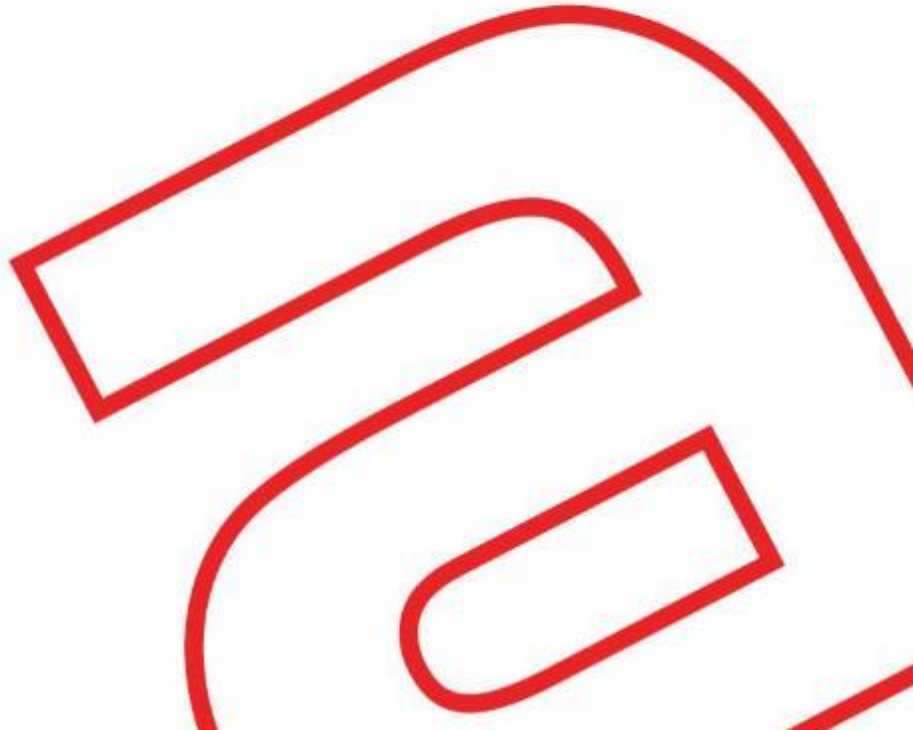
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2025-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 42.9229-TL, 1 EURO= 50.3765-TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	260.905.000	6.078.457
Pazar Değeri (KDV Dahil)	286.995.500	6.686.303

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %10 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Hüseyin ÇOLAKOĞLU İnşaat Mühendisi Lisans No: 924606	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

RAPOR EKLERİ



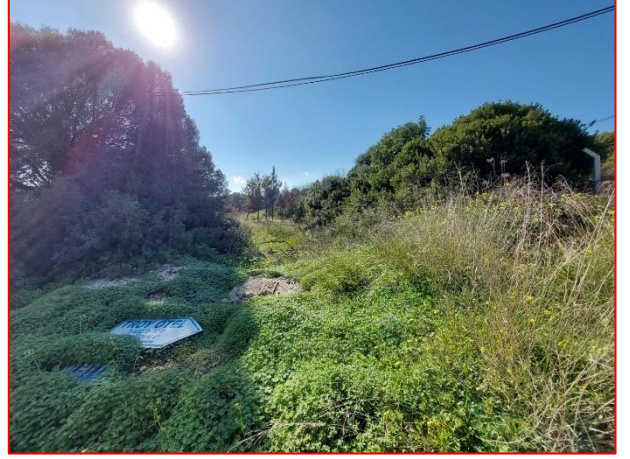
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

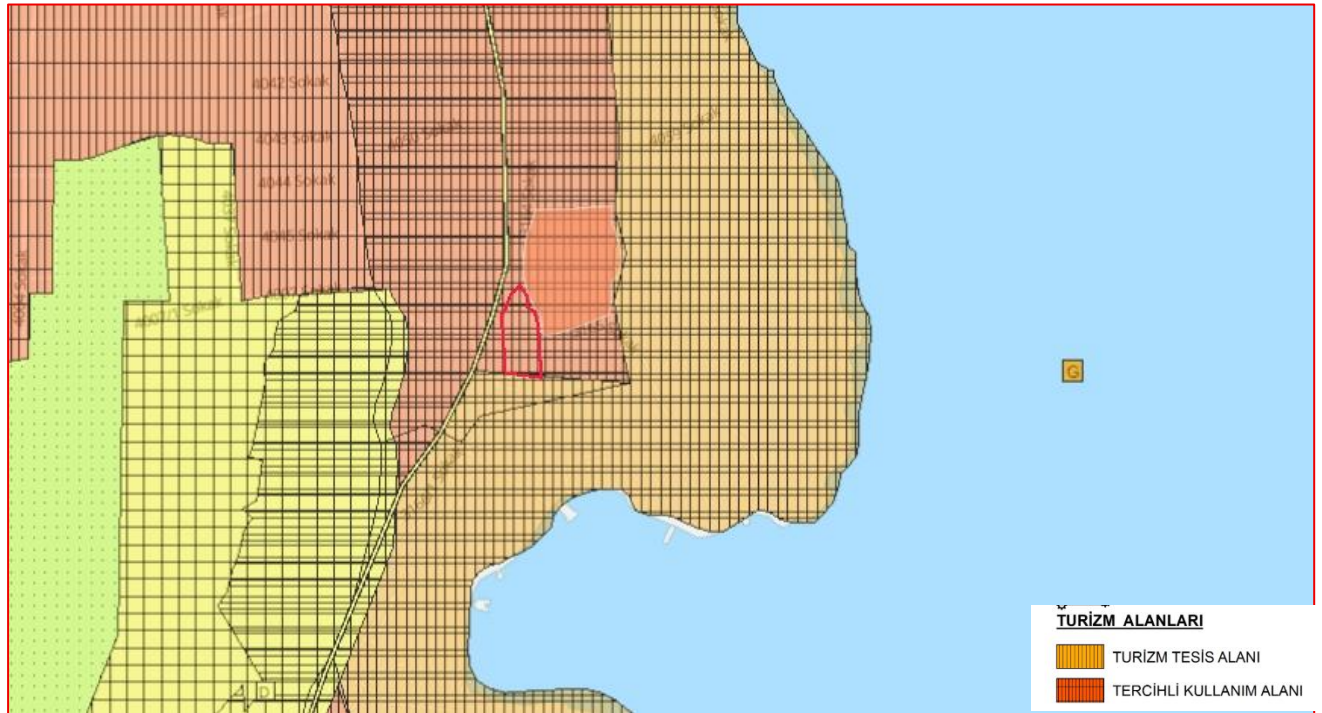
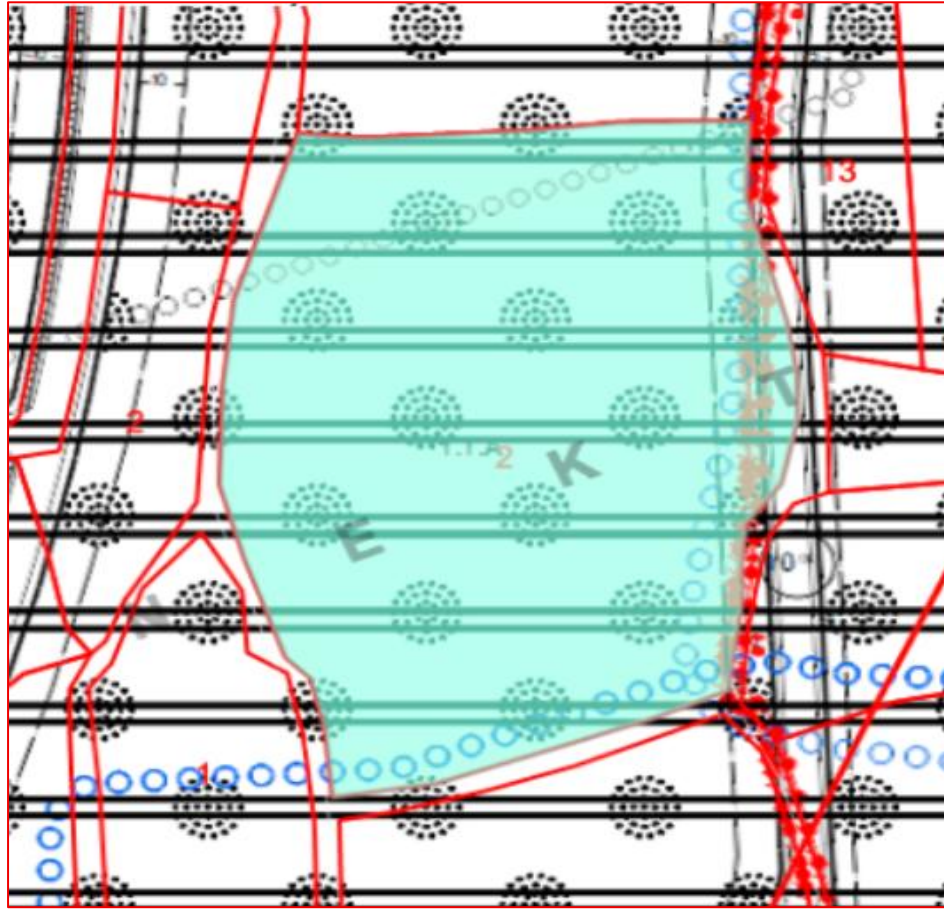
195 ADA 2 PARSEL



195 ADA 2 PARSEL



8.2. İmar Paftası



8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:22



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	195/2
Taşınmaz Kimlik No:	131498409	AT Yüzölçüm(m2):	15388.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çeşme	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Güzelyalı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/376	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytin Açağı Ve Kargir Damlı Ve Kuyulu Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Doğal Sit-Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon:		Çeşme -	

1 / 3

	Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		25-09-2018 17:09 - 9616
Beyan	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		Çeşme - 23-01-2013 13:49 - 544

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
793957833	(SN:33354858) ŞAHİN KALO : OSMAN Oğlu	-	4327/1538 8	4327.00	15388.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 03-01-2024 63	-
793957835	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11061/153 88	11061.00	15388.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 03-01-2024 63	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kslsu7Uwjdk kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:22



Kayıd Oluşturan: MEHMET YAYLA (YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	197/1
Taşınmaz Kimlik No:	131498428	AT Yüzölçüm(m2):	4103.00
İl/İlçe:	İZMİR/ÇEŞME	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çeşme	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAKARYA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Güzelyalı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/393	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytin Ağaçlı Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Doğal Sit-Süzdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çeşme - 25-09-2018 17:09 - 9616	
Beyan	3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Çeşme - 23-01-2013 13:49 -	

1 / 2

			544	
--	--	--	-----	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
793958785	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4103.00	4103.00	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 03-01-2024 63	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F39xUlulX_W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



SERTİFİKA CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

**GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ**

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
was established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation (GDPR)

K 1012 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
03.03.2025/01 SoA Detayı SoA Detail	08.04.2025/02 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu* Certification Period

ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: I 1315
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: 04.04.2023-03.04.2026

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tb-s.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tb-s.turkak.org.tr> document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period



TÜRKAK BDS NO
YS-B939-98E9



F-184(0)
Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teşiş Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 İyeyimburnu / İstanbul Tel: 0212 943 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr



SERTİFİKA CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU; KURUM SÜREÇLERİ
VE HİZMET SUNUMU İÇİNDE EDİNİLEN KİŞİSEL VERİLERİN SORUMLULUĞU VE VERİLERİN İLGİLİ
STANDARTLAR, YASAL MEVZUAT VE ÜST OTORİTE YÖNETMELİKLERİNE UYGUN OLARAK GÜVENLİK VE
GİZLİLİKLERİNİN SAĞLANDIĞI BT ALT YAPISI VE BİLEŞENLERİ

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2022

Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Information Security
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-523A-A4E5



F-384(0)

BİLGİ GÜVENLÜĞÜ: Y 3
TS EN ISO / IEC 17021
TAB - 0051 - Y3

I 1315 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
03.03.2025/01 SoA Detayı SoA Detail	08.04.2025/02 Sertifika Yayın Tarihi / Rev. No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbds.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Özdemir



Bu belge YBM'nin belge endirme kurallarıyla uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanmasıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-A9FC-CDA9



F-1.84(0)

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO / IEC 12021
AD - 0051 - YS

Y 1950 Sertifika No Certificate No.	14.05.2024 İlk Yayın Tarihi Initial Date	13.05.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
32 EA Kodu EA Code	08.04.2025/01 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No.	14.05.2024-13.05.2027 Belgelendirme Periyodu Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okunularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tdk.turkak.org.tr> bage doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tdk.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Zühtü Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kuralları na uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
Uygulama IV Daire Başkanlığı

Sayı : 12509071-107.01.01-E.13627
Konu : Yetkilendirme

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 17 nci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlerin yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüşle Yönetmeliğin 14 üncü maddesine uygun bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki özen ve titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi gerekmektedir.


Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL.
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk.

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Dövizler Yolu B. İst. No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929090, İnternet: www.enk.gov.tr
Halkıye Mah. Akmercağ Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 5340300, Faks: (212) 5340500
Bu bilgi elektronik imza ile otomatik olarak Belge No : 72013 Do-116y-4843-ku19-04-040143902
<https://ngs.darsa.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilmektedir.

Başlı İsim: Enay İsmail ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
enay@spk.gov.tr

1/2

8.8. Lisans Belgeleri

 Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 26.08.2022 Belge No: 924606

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

HÜSEYİN ÇOLAKOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

 Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018 No : 408076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

 Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 22.01.2013 No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

 Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.02.2026 Belge No: 2026-02.14979

Sayın Hüseyin ÇOLAKOĞLU
(T.C. Kimlik No: 34745011892 - Lisans No: 924606)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184)

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

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



ADEN

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://www.twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com