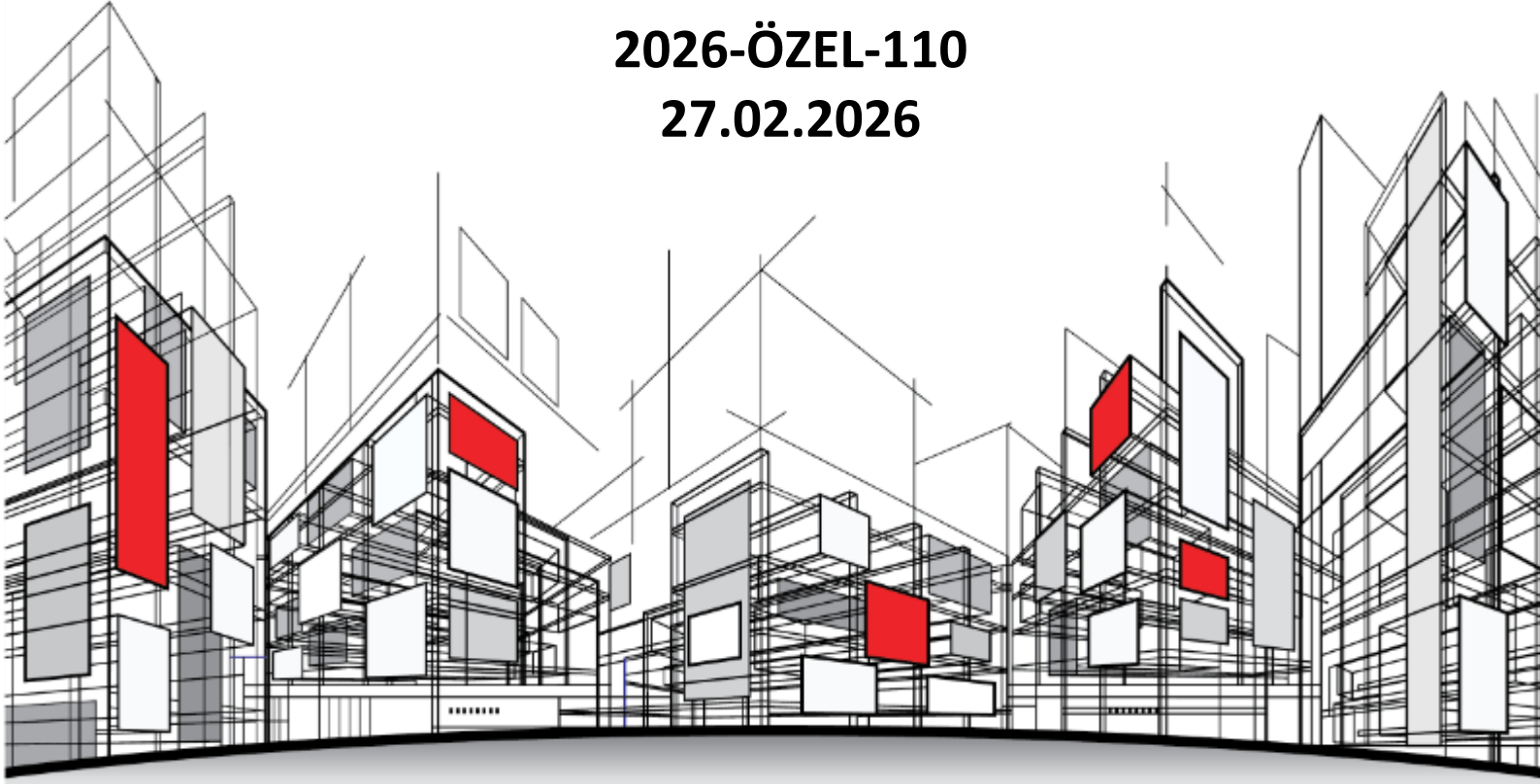


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**ANKARA - ÇANKAYA - KAZIM ÖZALP
2 ADET MESKEN, 1 ADET DÜKKAN**

**2026-ÖZEL-110
27.02.2026**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

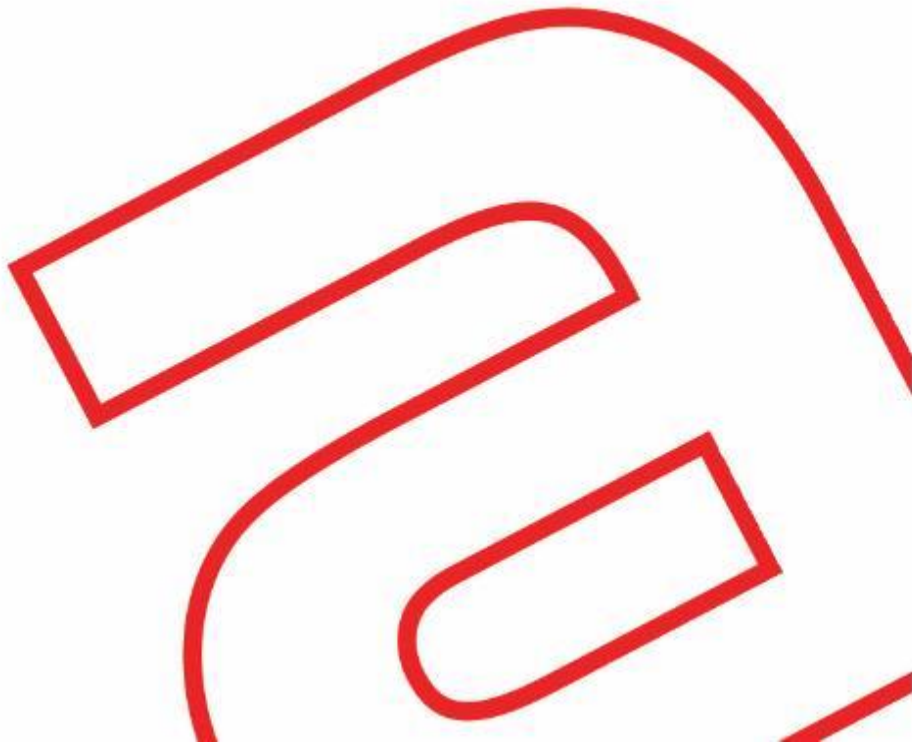
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE 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	- 13 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLEŞİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 41 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 42 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 62 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 65 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 66 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 67 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 68 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 69 -

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, III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 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. Maddesi'nin 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 Standartları'na 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-110
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası’na göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi’nde bulunan 5518 ada 5 parsel, 638,00 m ² yüz ölçümüne sahip “5 + Ç.A. Katlı Apartman Beton” vasıflı ana taşınmazda yer alan 172/1276 arsa pay/paydalı, 1. normal kat, 2 bağımsız bölüm no.lu “Mesken” bağımsız bölüm nitelikli; 192/1276 arsa pay/paydalı, 2. normal kat, 4 bağımsız bölüm no.lu “Çatı Aralı Mesken” bağımsız bölüm nitelikli ve 274/1276 arsa pay/paydalı, zemin kat, 6 bağımsız bölüm no.lu “Depolu Dükkan” bağımsız bölüm nitelikli taşınmazların 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	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
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 taşınmazlara ilişkin şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 33.705.000-TL OtuzÜçMilyonYediYüzBeşBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 40.446.000-TL KırkMilyonDörtYüzKırkAltıBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD)¹ (KDV Hariç)	: 785.245-USD YediYüzSeksenBeşBinikiYüzKırkBeş-AmerikanDoları
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)	: 942.294-USD DokuzYüzKırkikiBinikiYüzDoksanDört-AmerikanDoları
Müşteri Ünvanı	: Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Kazım Özalp Mahallesi Kızkulesi Sokak No: 20/4 Çankaya/Ankara
Şirketin Ünvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 630053439 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 Kurulu’nun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca konut/iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

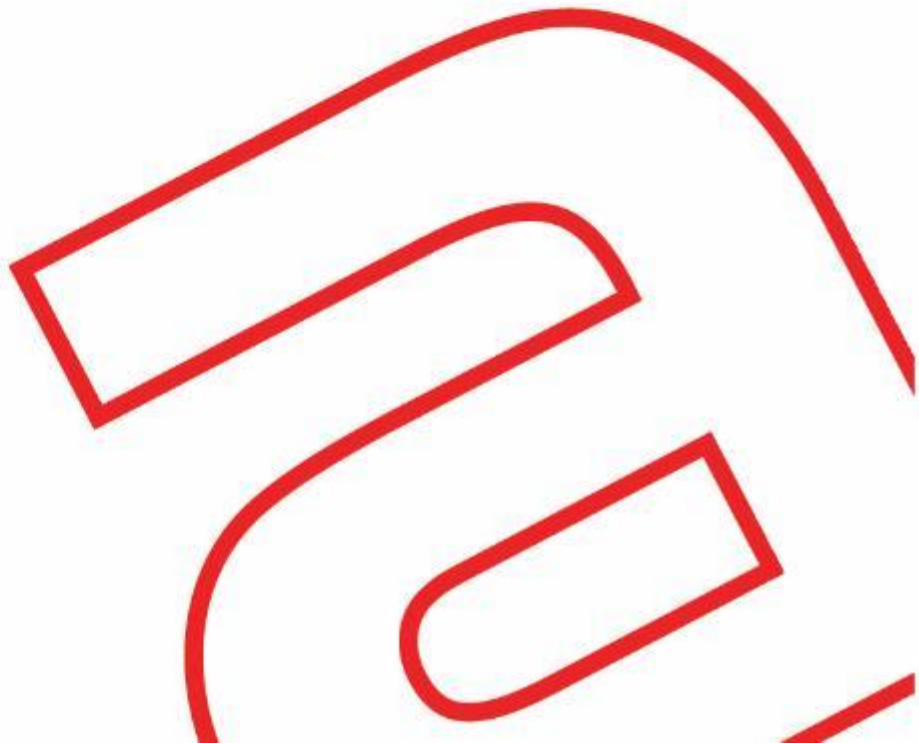
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2022 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK’ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no 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

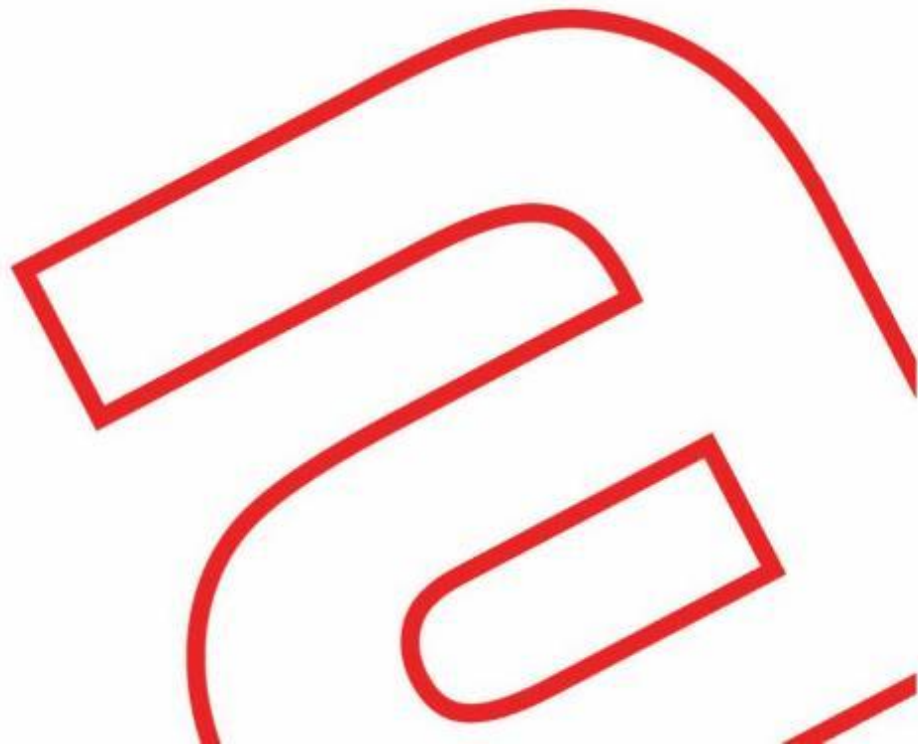


2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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.
- Gayrimenkullerle 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

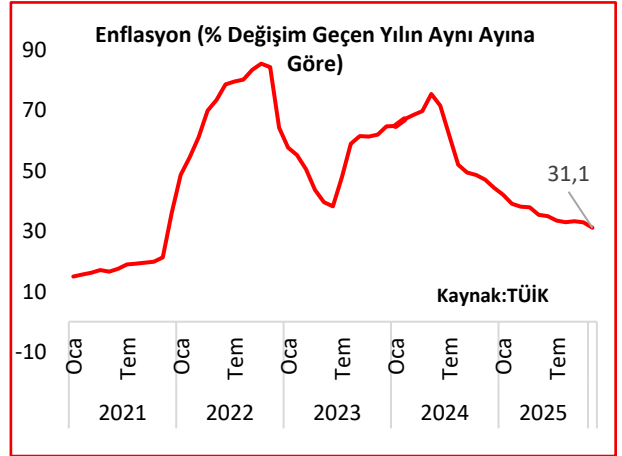
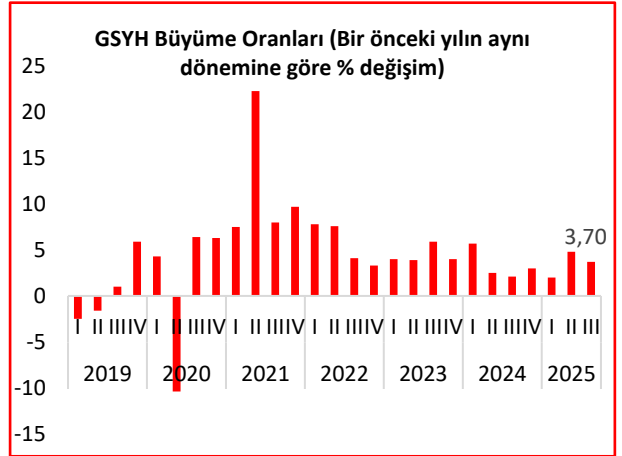
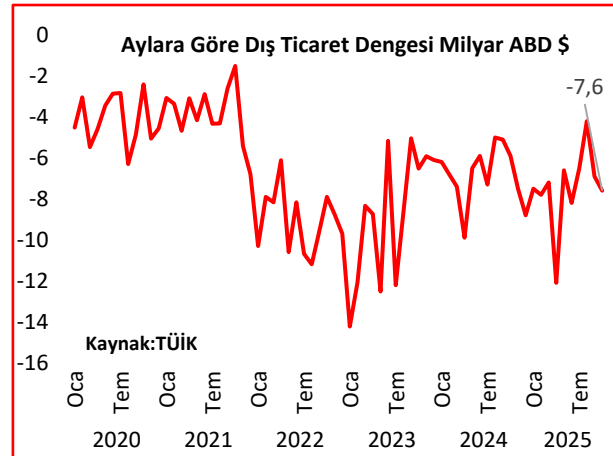
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

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 ocaklığı 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

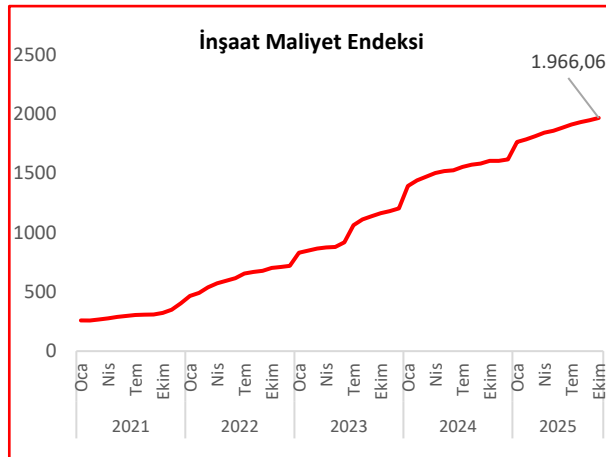
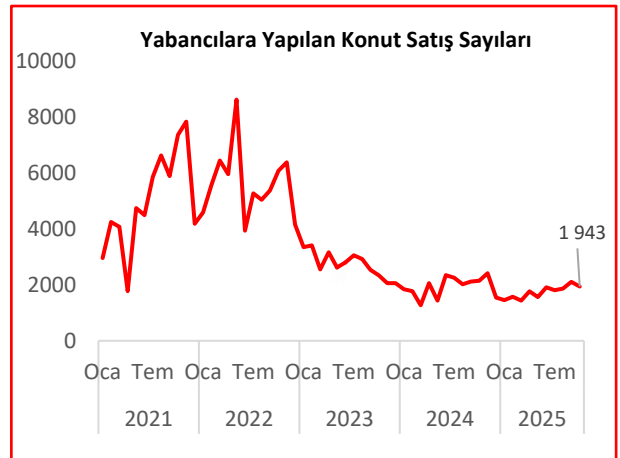
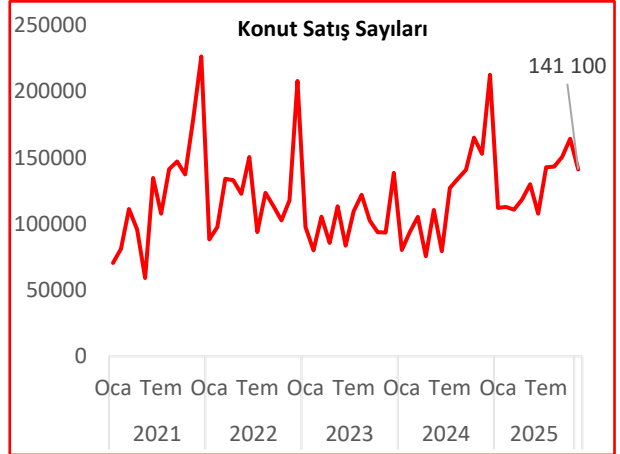
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,8 oranında azalarak 141 bin 100 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan,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

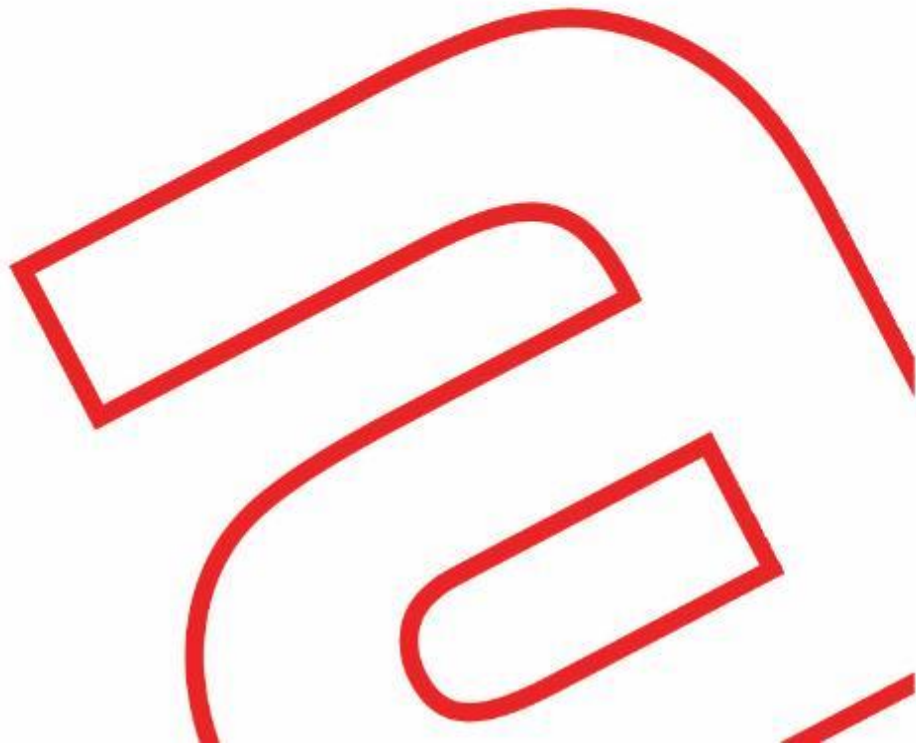


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,57 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,18 artmış, işçilik endeksi yüzde 0,59 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 18,68 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

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri									
İli	Ankara			Ana Taşınmaz Nitelik			5 + Ç.A. Katlı Apartman Beton		
İlçesi	Çankaya			Ana Taş. Yüz Ölçüm (m²)			638,00		
Mahallesi	Kazım Özalp			Zemin Tipi			Kat Mülkiyeti		
Mevkii	-			Ada			5518		
Koordinat	39.890381; 32.870112			Parsel			5		
Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri									
B.B. No	Blok	Kat	B.B.Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye
2	-	1	Mesken	172	1276	18	1697	22.01.2013	3819
4	-	2	Çatı Aralı Mesken	192	1276	18	1699	22.01.2013	3819
6	-	Zemin	Depolu Dükkan	274	1276	18	1701	22.01.2013	3819
Malik (Hisse)	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)								

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
5518/5	Ana taşınmaz topografik açıdan az eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak yamuğa yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

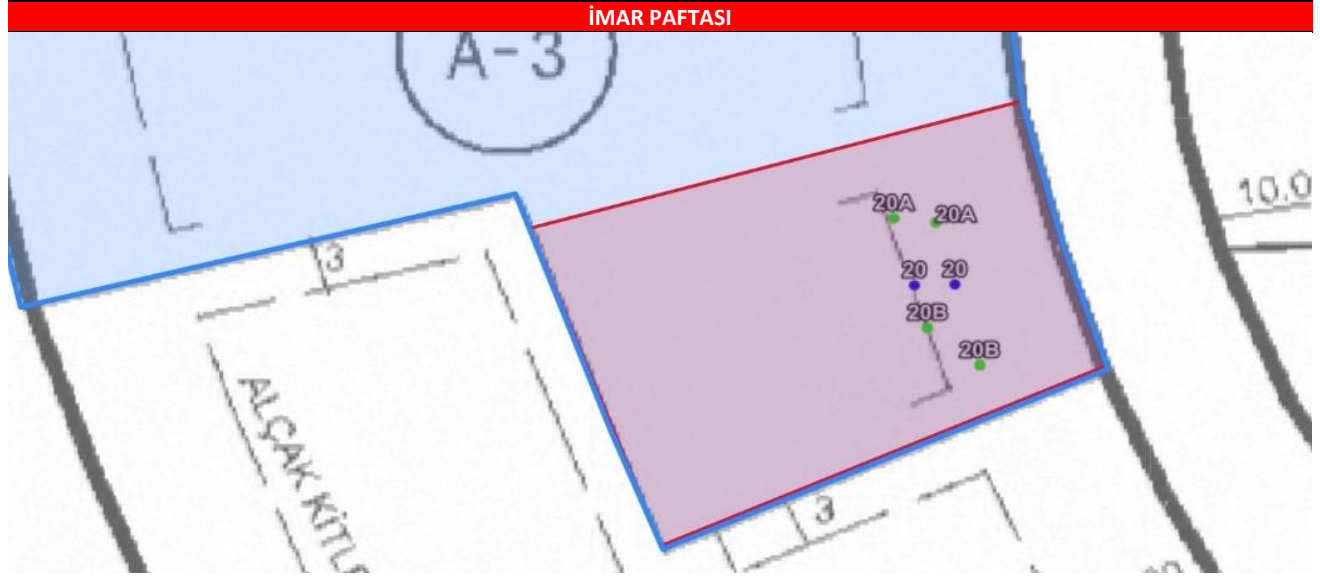
Parsel	B.B. No.	İnceleme Tarihi	Takyidat Bilgileri
5518/5	2	16.01.2026 - 11.20	* Y.P.: 25/11/1994. Beyan * ... KM'ne çevrilmiştir. (05.12.203 Tarih ve 65320 Yevmiye) * YÖNETİM PLANI: 25/11/1994.
			* TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine yıllık %50 faizli, F.B.K. süreli, 1/0. dereceden 2.300.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (19.09.2011 Tarih ve 46875 Yevmiye) İpotek * TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine yıllık %32 faizli, F.B.K. süreli, 2/0. dereceden 2.300.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (20.03.2013 Tarih ve 15385 Yevmiye)
			* Y.P.: 25/11/1994. Beyan * ... KM'ne çevrilmiştir. (05.12.203 Tarih ve 65320 Yevmiye) * YÖNETİM PLANI: 25/11/1994.
5518/5	4	16.01.2026 - 11.20	* TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine yıllık %50 faizli, F.B.K. süreli, 1/0. dereceden 2.300.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (19.09.2011 Tarih ve 46875 Yevmiye) İpotek * TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine yıllık %32 faizli, F.B.K. süreli, 2/0. dereceden 2.300.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (20.03.2013 Tarih ve 15385 Yevmiye)
			* Y.P.: 25/11/1994. Beyan * ... KM'ne çevrilmiştir. (05.12.203 Tarih ve 65320 Yevmiye) * YÖNETİM PLANI: 25/11/1994.
			* TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine yıllık %50 faizli, F.B.K. süreli, 1/0. dereceden 2.300.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (19.09.2011 Tarih ve 46875 Yevmiye) İpotek * TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine yıllık %32 faizli, F.B.K. süreli, 2/0. dereceden 2.300.000 TL bedelli ipotek bulunmaktadır. (Borçlu Malik: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) (20.03.2013 Tarih ve 15385 Yevmiye)

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım - satım işlemleri ve devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, değerleme konusu ana taşınmaz, bila tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam ve 3 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır. Parselin terki bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu gayrimenkullerin son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda meydana gelen herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

5518 ada 5 parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu ana taşınmazın bulunduğu parsel üzerinde yer alan yapı için düzenlenmiş/projelendirilmiş mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi incelenmiş olup belgelere ait bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	AÇIKLAMA
Bina	02.12.1992	Bila	-	Komple bina

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni İnşaat Ruhsatı	Mesken + Dükkan (6 Adet B.B.)	31.12.1992	582	1.465,00
Tadilat Ruhsatı	Mesken + Dükkan (6 Adet B.B.)	07.06.1995	56	1.474,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Tamamı	Konut + Dükkan + Ortak Yer (6 Adet B.B.)	17.09.1996	373/96	1.474,00

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için alınmış durdurma kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu gayrimenkuller 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere 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. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi'nde bulunan 5518 ada 5 parsel, 638,00 m² yüz ölçümüne sahip "5 + Ç.A. Katlı Apartman Beton" vasıflı ana taşınmazda yer alan 172/1276 arsa pay/paydalı, 1. normal kat, 2 bağımsız bölüm no.lu "Mesken" bağımsız bölüm nitelikli; 192/1276 arsa pay/paydalı, 2. normal kat, 4 bağımsız bölüm no.lu "Çatı Aralı Mesken" bağımsız bölüm nitelikli ve 274/1276 arsa pay/paydalı, zemin kat, 6 bağımsız bölüm no.lu "Depolu Dükkan" bağımsız bölüm nitelikli taşınmazlardır. Ana taşınmaz topografik açıdan az eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak yamuğa yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır.

Parsel kuzeydoğu cepheden Kızılkulesi Sokak; güneydoğu ve güneybatı cephelerinden 5518 ada 14 parsel ve kuzeybatı cepheden 5518 ada 4 parsel cephelidir. Ana taşınmaz niteliği "5 + Ç.A. Katlı Apartman Beton" dur.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, Kızılkulesi Sokak, No: 20/2 - 4 - B (UAVT (2 no.lu B.B.): 1534600893) (UAVT (4 no.lu B.B.): 1503101949) (UAVT (6 no.lu B.B.): 1501302002) posta adresinde konumlandıkları. Taşınmazların konumlu olduğu bina 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı arası katı olmak üzere toplam 5 + Ç.A. kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında su deposu ve apartmana ait garaj ve sığınak; 1. bodrum katında 2 adet iş yerine ait depo; zemin katında apartman girişi ve 2 adet dükkan; 1. normal katında 2 adet konut; 2. normal + çatı arası katlarında 2 adet çatı aralı konut yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen vaziyet planına göre bina girişi kuzeydoğu cepheden sağlanmaktadır. WEB TAPU Sistemi'nde yer alan mimari proje incelenmiştir.

2 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam brüt alanı 146 m² kullanım alanına sahip olup salon, 4 oda, mutfak, antre, koridor, çamaşır odası, banyo, ebeveyn duş - WC, WC ve 2 balkon alanlarından müteşekkildir. Taşınmazın zemin döşemeleri laminant parke ve seramik; duvar kaplamaları plastik boya, duvar kağıdı ve fayanstır. Pencereleri PVC, iç kapıları ahşap ve alüminyum + cam ve dış kapısı çeliktir.

4 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam brüt alanı 180 m² kullanım alanına sahip olup 2. normal (146 m²) katında salon, 3 oda, soyunma gardırop, mutfak, antre, koridor, çamaşır odası, banyo, ebeveyn duş - wc, wc ve 2 balkon; çatı arası (34 m²) katında galeri oda, yatak odası, sandık odası, hol ve duş - wc alanlarından müteşekkildir. Taşınmazın zemin döşemeleri laminant parke ve seramik; duvar kaplamaları plastik boya, duvar kağıdı ve fayanstır. Pencereleri PVC, iç kapıları ahşap ve alüminyum + cam ve dış kapısı çeliktir.

6 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam brüt alanı 260 m² kullanım alanına sahip olup 1. bodrum (130 m²) katında 2 iş yerine ait depo, çay ofisi ve 2 WC; zemin (130 m²) katında iş yeri girişi, dükkan ve duş - WC alanlarından müteşekkildir. Taşınmazın zemin döşemeleri ahşap parke ve seramik; duvar kaplamaları plastik boya, duvar kağıdı ve fayanstır. Pencereleri PVC, iç kapıları ahşap ve alüminyum + cam ve dış kapısı alüminyumdur. 5 ve 6 no.lu bağımsız bölümler aradaki duvarın kaldırılması sureti ile birlikte kullanılmaktadır. Taşınmazların ön kısmında sundurma alanı bulunmaktadır.

4.7. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 5518 ada 5 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yasal durumda 1 adet bina bulunmaktadır.

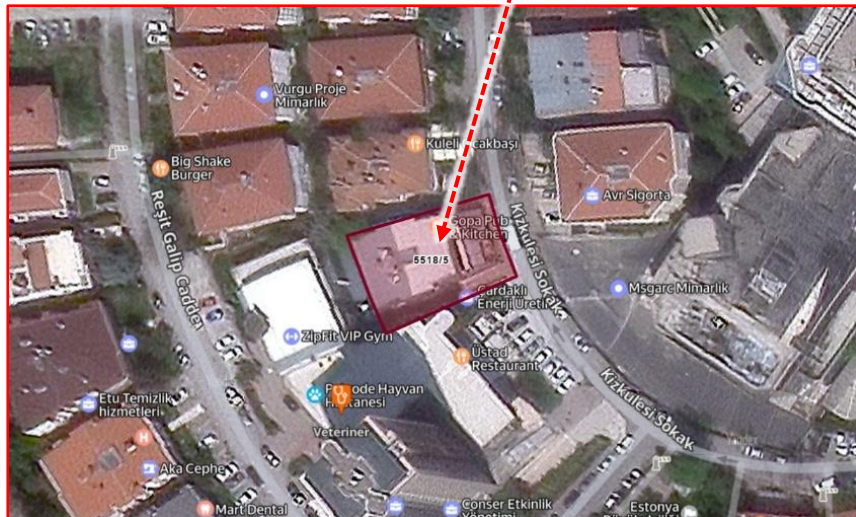
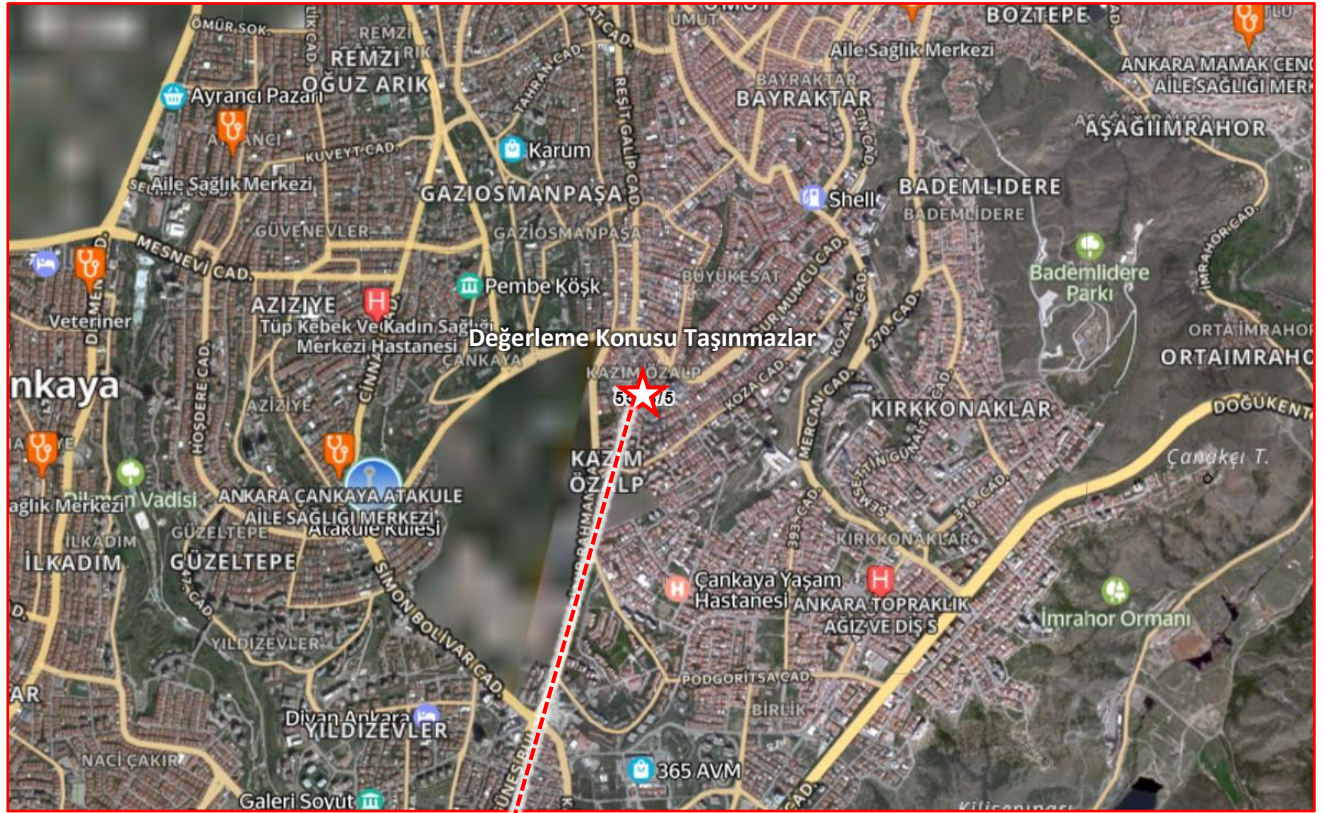
Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde söz konusu yapıya ait 02.12.1992 tarihli bila no.lu mimari proje; 31.12.1992 tarih 582 no.lu yapı ruhsatı (Yeni İnşaat Ruhsatı); 07.06.1995 tarih 56 no.lu yapı ruhsatı (Tadilat Ruhsatı) ve 17.09.1996 tarih 373/96 no.lu yapı kullanma izin belgesi (Tamamı) bulunmaktadır. WEB TAPU Sistemi'nde yer alan mimari proje incelenmiştir.

2 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerde mimari projeye aykırı imalat ve iç bölümlendirmeler bulunmakta olup belirtilen aykırılıkların basit tadilat ile mimari projeye uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

5 ve 6 no.lu bağımsız bölümler aradaki duvarın kaldırılması sureti ile birlikte kullanılmaktadır. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede C/2007/1850-35 no.lu encümen kararına göre; 5 ve 6 no.lu bağımsız bölümlerin arasında yer alan duvarın kaldırılarak birleştirildiği; bu durum için 01.03.2007 tarihli tespit zabtı tanzim edildiği; 02.04.2007 tarihinde teknik rapor düzenlendiği; 3194 sayılı İmar Kanunun 32. Maddesi gereğince zabıt konusu hususun Fen İşleri Müdürlüğü'nce yaptırılmasına, aynı madde gereğince masrafların malikinden tahsil edilmesine, yapılan değişikliklerin düzeltilerek mimari projesine uygun hale getirilmesine kadar bağımsız bölümlerin elektriğinin ve suyunun kestirilmesi için ilgili kurumlara yazı yazılması ve ilgili malike 1.750 TL ceza uygulanmasına karar verilmiştir. Encümen kararına konu olan mimari projeye aykırı imalatların ekspertizin yapıldığı tarihte yerinde yapılan incelemede düzeltilmediği tespit edilmiştir. Belirtilen aykırılıkların tadilat ile mimari projeye uygun hale getirilebilir seviye olması sebebiyle yasal alan üzerinden değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmiştir.

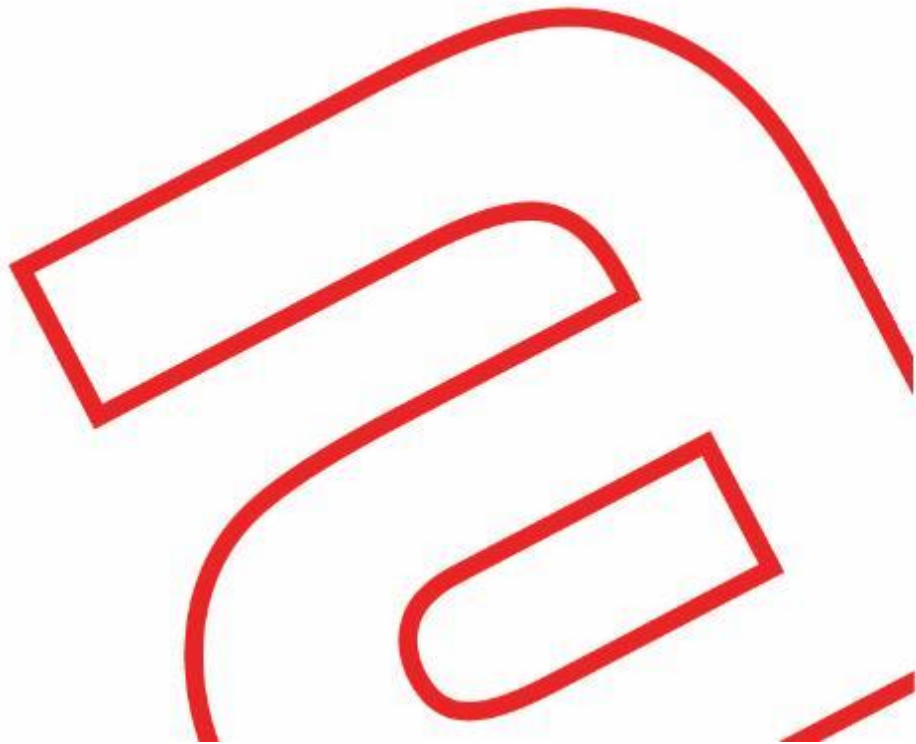
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi'nde bulunan 5518 ada 5 parsel, 638,00 m² yüz ölçümüne sahip "5 + Ç.A. Katlı Apartman Beton" vasıflı ana taşınmazda yer alan 172/1276 arsa pay/paydalı, 1. normal kat, 2 bağımsız bölüm no.lu "Mesken" bağımsız bölüm nitelikli; 192/1276 arsa pay/paydalı, 2. normal kat, 4 bağımsız bölüm no.lu "Çatı Aralı Mesken" bağımsız bölüm nitelikli ve 274/1276 arsa pay/paydalı, zemin kat, 6 bağımsız bölüm no.lu "Depolu Dükkan" bağımsız bölüm nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım; Çankaya İlçesi'nin önemli ulaşım akslarında biri konumunda olan Çankaya Caddesi üzerinde Atakule'den başlayarak kuzeydoğu istikametinde ilerlenir ve devamında yer alan Uğur Mumcu Caddesi'ne devam edilir. Bu cadde üzerinde doğu ve güneydoğu istikametlerinde ilerlenir ve sağ konumda yer alan Kızılkulesi Sokak'a dönülür. Bu sokak üzerinde güneybatı ve kuzeybatı istikametlerinde ilerlenir. Taşınmazlar bu yol üzerinde sol konumda konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde konut alanları, ofis alanları, dükkan alanları, iş yeri binaları, elçilik binaları ve boş imar parselleri (Az sayıda) yer almaktadır. Taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi'ne ve Çankaya İlçe Merkezi'ne yaklaşık 7,00 km 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 kullanımıdır. 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.
- Değerlemesi 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 değerlemesi 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, değerleme esaslarındaki “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 değerlendirme konusu 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 değerlendirme 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 alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

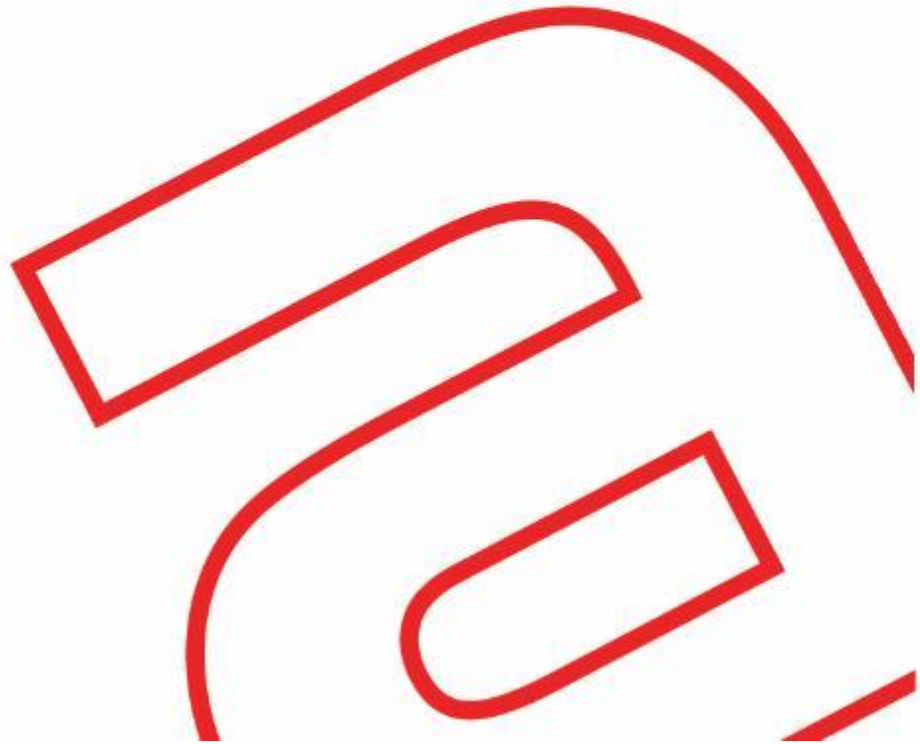
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini 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 verimli kullanımı “mevcut kullanımı 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” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri 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 taşınmazlar araştırılmıştır.

Satılık Mesken - Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Satış Değeri (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1. normal katta bulunan, 4+1, brüt 170 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 155 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 8.650.000 TL bedel ile satılıktır. (Şok Emlak Danışmanlık: 0 (532) 652 82 83)	155	8.650.000	55.806	7.700.000	49.677
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3. normal katta (En üst) bulunan, 4+1, brüt 160 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 145 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 8.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Deniz Emlak Yaşamkent: 0 (536) 606 27 29)	145	8.750.000	60.345	7.700.000	53.103
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1. normal katta bulunan, 4+1, brüt 160 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 145 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Ankara Gayrimenkul: 0 (536) 887 73 83)	145	8.500.000	58.621	7.600.000	52.414
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1. normal katta bulunan, 4+1, brüt 160 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 145 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 8.450.000 TL bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Elmas: 0 (532) 616 54 64)	145	8.450.000	58.276	7.500.000	51.724
5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 150 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 100 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 7.850.000 TL bedel ile satılıktır. (Bayhanlı Yatırım Danışmanlık: 0 (532) 773 13 82)	100	7.850.000	78.500	7.400.000	74.000
6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 100 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 9.450.000 TL bedel ile satılıktır. (Lummo Gayrimenkul: 0 (543) 689 14 58)	100	9.450.000	94.500	8.600.000	86.000
7	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 45 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 4.100.000 TL bedel ile satılıktır. (Remax Ata: 0 (533) 431 62 86)	45	4.100.000	91.111	3.750.000	83.333
8	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 120 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 100 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 8.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Gaziosmanpaşa Zirve Gayrimenkul: 0 (536) 929 11 42)	100	8.750.000	87.500	8.250.000	82.500

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL (MESKEN)

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	49.677	53.103	52.414	51.724
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	5%	5%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	-10%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	47.194	42.483	52.414	51.724
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	48.500			

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL (DÜKKAN)

	5	6	7	8
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	74.000	86.000	83.333	82.500
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	-10%	0%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	10%	10%	10%	10%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	15%	15%	15%	15%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	0%	15%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	99.900	107.500	108.333	107.250
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	105.750			

Satılık Ofislere - Dükkanlara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkullerin m² birim satış değerleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, bakım durumu, bina yaşı, manzara ve büyüklüğüne göre m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu mesken nitelikli 2 no.lu B.B. için **48.500-TL/m²** birim değer takdir edilmiş olup diğer mesken nitelikli olan 4 no.lu B.B. için ise alan ve kat durumları dikkate alınarak **52.460-TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Değerleme konusu 6 dükkan nitelikli 6 no.lu B.B. için karşılaştırma tablosu düzenlenmiş olup söz konusu taşınmazın bordum kat alanı ¼ oranında zemin kata indirgenmiş olup **66.090-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

1. Normal Kat 2 No.lu B.B.		Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)		146,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		48.500,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)		7.081.000,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)		7.080.000,00
2. Normal Kat 4 No.lu B.B.		Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)		180,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		52.460,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)		9.442.800,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)		9.445.000,00
Zemin Kat 6 No.lu B.B.		Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)		260,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		66.090,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)		17.183.400,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)		17.180.000,00

Değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **33.705.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

“Gelir Yaklaşımı” nda kullanılmak üzere değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık meskenler ve dükkanlar araştırılmıştır.

Kiralık Mesken - Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD* Kira Değeri (TL/Ay)	PPD* Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1. normal katta bulunan, 4+1, brüt 150 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 140 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 39.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Konut Emlak Ankara: 0 (533) 642 86 96)	140	39.000	279	34.000	243
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 3. normal katta (En üst) bulunan, 4+1, brüt 200 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 150 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 45.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (GBK Betül Emlak: 0 (507) 821 34 26)	150	45.000	300	40.000	267
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2. normal katta (En üst) bulunan, 4+1, brüt 160 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 135 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 38.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Borseman Gaziosmanpaşa: 0 (507) 176 00 14)	135	38.000	281	32.000	237
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 2. normal katta bulunan, 4+1, brüt 200 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 155 m ² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 47.500 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (GBK Betül Emlak: 0 (532) 492 01 53)	155	47.500	306	42.000	271
5	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, bodrum + zemin katta bulunan, toplam brüt 180 m ² (Bodrum Kat: 40 m ² ve Zemin Kat: 140 m ²) kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 70.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Baytek Emlak: 0 (505) 624 55 92) (Zemin kata indirgenmiş alan 150 m ² dir.)	150	70.000	467	63.000	420
6	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 65 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 40.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (GBK Betül Emlak: 0 (532) 492 01 53)	65	40.000	615	35.000	538
7	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 165 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 100.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Evarsa: 0 (537) 667 12 58)	165	100.000	606	90.000	545
8	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, bodrum + zemin katta bulunan, toplam brüt 300 m ² (Bodrum Kat: 150 m ² ve Zemin Kat: 150 m ²) kullanım alanlı beyan edilen depolu dükkan 160.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Remax Deniz: 0 (541) 513 73 37) (Zemin kata indirgenmiş alan 188 m ² dir.)	188	160.000	853	145.000	773

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

Pazar Kirası	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²/Ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
1. Normal Kat 2 No.lu B.B.	146,00	245,00	36.000
2. Normal Kat 4 No.lu B.B.	180,00	265,00	47.500
Zemin Kat 6 No.lu B.B.	260,00	530,00	86.000

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

*** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, 1. normal katta bulunan, 4+1, brüt 170 m² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 140 - 145 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen mesken 8.650.000 TL bedel ile satılıktır ve 45.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 540.000\text{-TL/Yıl} / 8.650.000 \text{ TL} = 0,0624$$

*** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin katta bulunan, brüt 150 m² kullanım alanlı beyan edilen fakat brüt 85 - 90 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 7.850.000 TL bedel ile satılıktır ve 40.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 480.000\text{-TL/Yıl} / 7.850.000 \text{ TL} = 0,0610$$

Bölgedeki satılık meskenler ve dükkanlar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %6,00 - 6,50 arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, mesken vasıflı taşınmazların kapitalizasyon oranı %6,24 olarak dükkan vasıflı taşınmazın kapitalizasyon oranı ise %6,11 olarak belirlenmiştir.

Yapılan hesaplamalara göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık pazar kirası toplam ~171.500-TL olarak hesaplanmıştır. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat - B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Pazar Kirası (TL/Ay)	Yıllık Pazar Kirası (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (~TL)
1. Normal Kat 2 No.lu B.B.	146	245	36.000	432.000	6,24%	6.920.000
2. Normal Kat 4 No.lu B.B.	180	257	46.500	558.000	6,24%	8.940.000
Zemin Kat 6 No.lu B.B.	260	530	86.000	1.032.000	6,10%	16.920.000
Toplam						32.780.000

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Direkt Kapitalizasyon Analizi sonucu “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile pazar değeri **32.780.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

“Nakit Akımları Analizi” taşınmazların değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmaktadır.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık mesken ve dükkan emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, cephesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme Tablosu	Pazar Yaklaşımı (~TL)	Gelir Yaklaşımı (~TL)
1. Normal Kat 2 No.lu B.B.	7.080.000	6.920.000
2. Normal Kat 4 No.lu B.B.	9.445.000	8.940.000
Zemin Kat 6 No.lu B.B.	17.180.000	16.920.000
Toplam	33.705.000	32.780.000

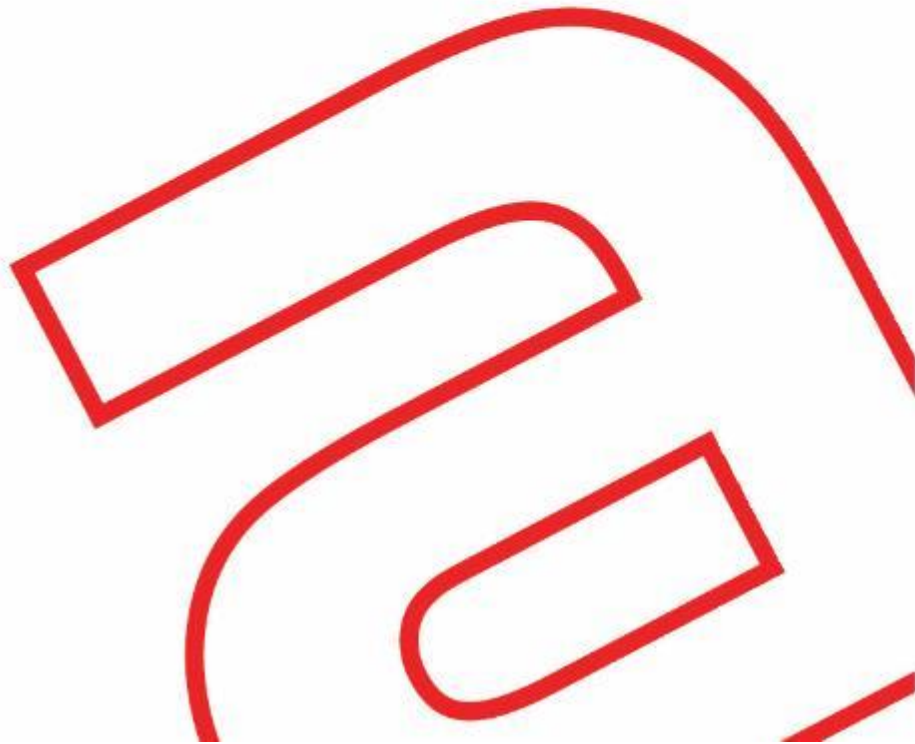
“Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların takdir edilen toplam pazar değeri **33.705.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Ulaşımın kolay ve ana arterlere yakın olmaları + İş yeri olarak tercih edilen bir bölgede kalmaları + Kat mülkiyetli ve yapı kullanma izin belgesine sahip olmaları	– 6 no.lu bağımsız bölümün mimari projesine aykırı olarak 5 no.lu bağımsız bölüm ile birleşik halde kullanılması – Mimari projeye aykırı imalat ve iç bölümlendirmelerin olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazların prestijli bir bölgede konumlu olmaları	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, bakım durumu 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 taşınmazlar 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 Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2025 - 15.30 TCMB verilerine göre 1 EUR = 50.3765 TL, 1 USD = 42.9229 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	33.705.000	785.245
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	40.446.000	942.294

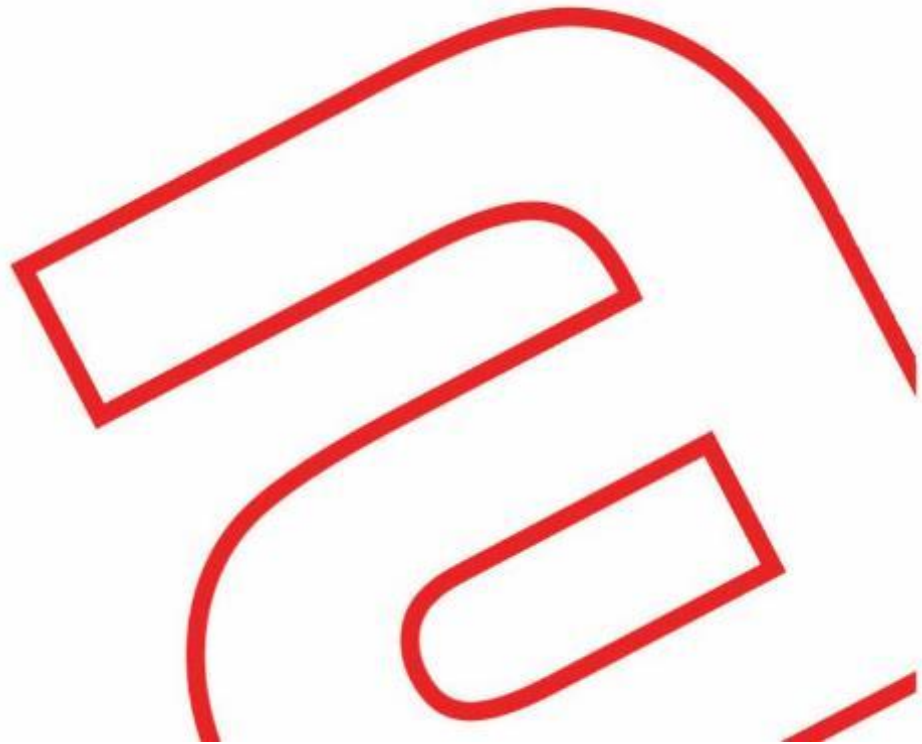
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulu'nun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca işyeri teslimlerinde %20 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

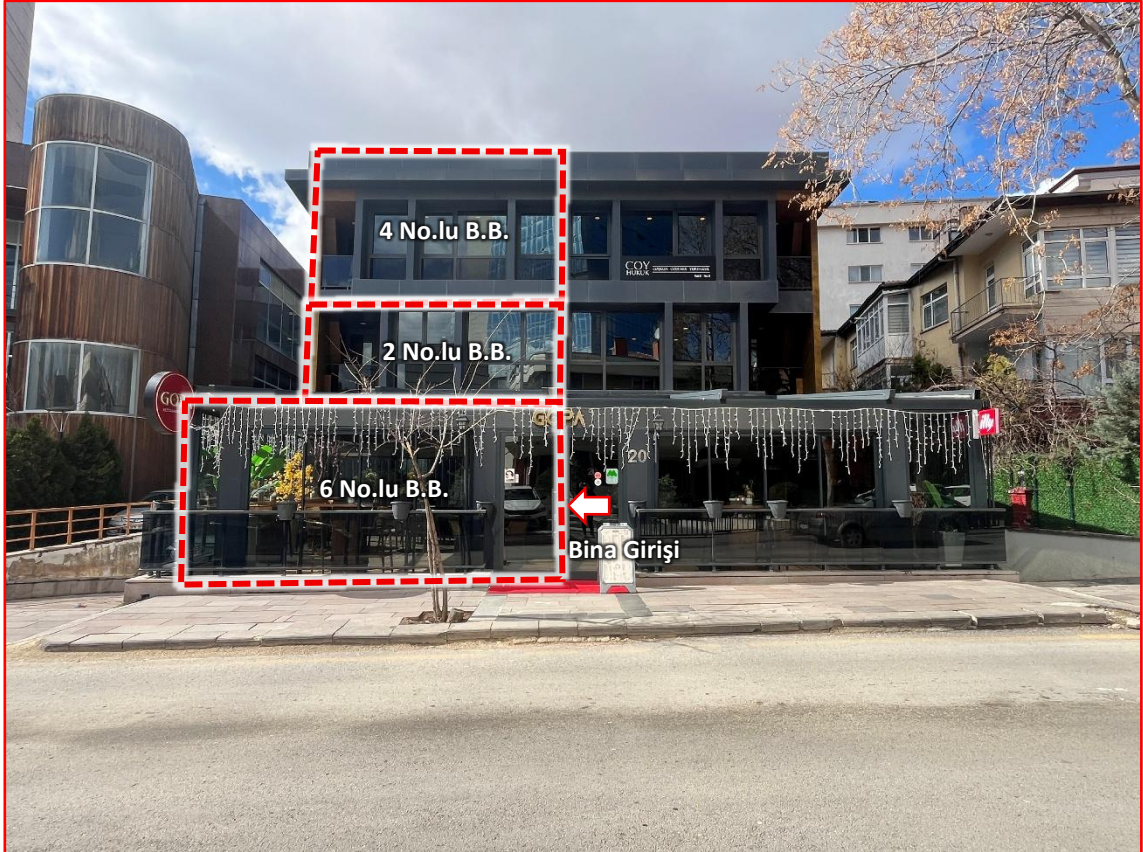
8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

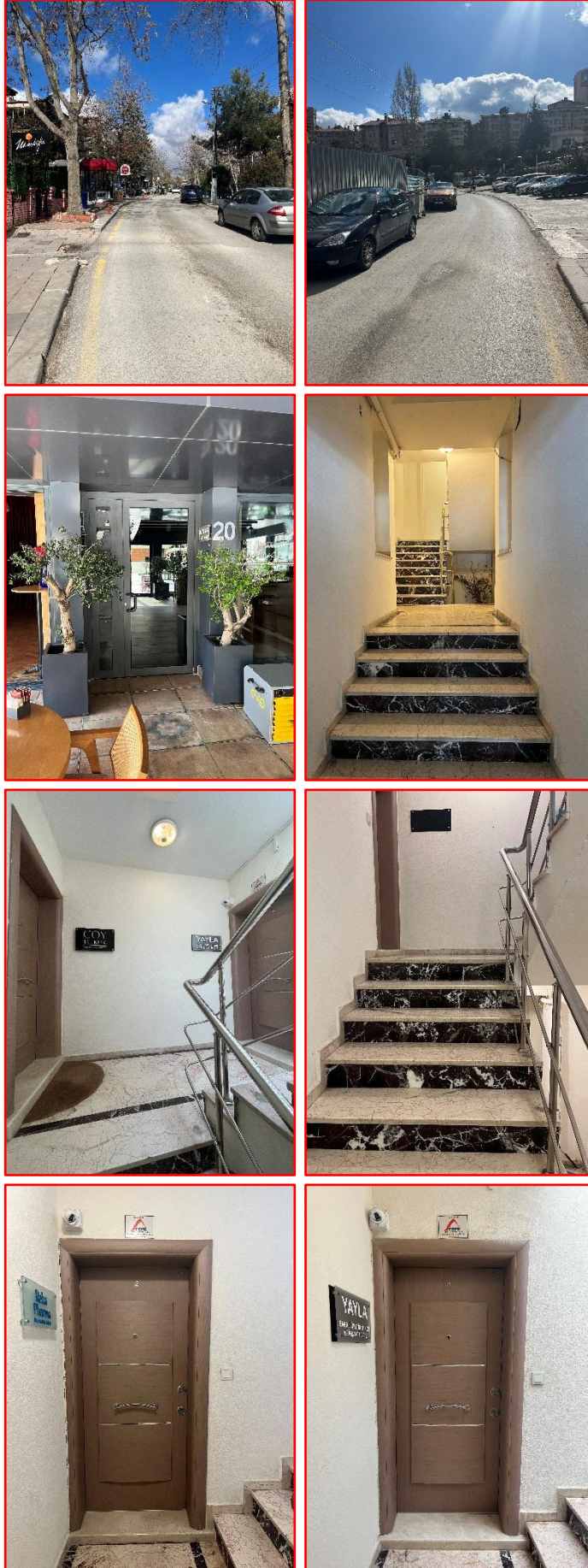


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







2 NO.LU B.B.





4 NO.LU B.B.





6 NO.LU B.B.

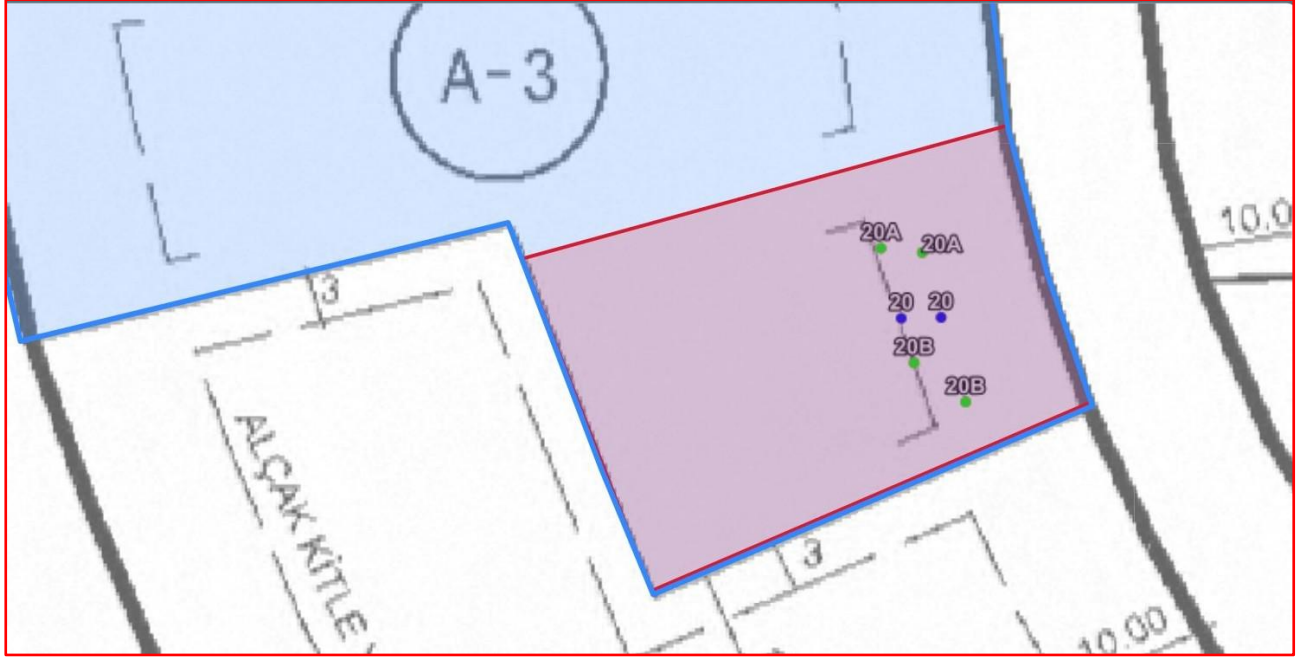








8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler**2 NO.LU B.B.**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:20

**Kaydı 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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz Kimlik No:	276077	AT Yüzölçümü(m2):	638.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	18/1697	Arsa Pay/Payda:	172/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P: 25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320
-------	--	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579323	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 2 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385	-	

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



4 / 4

4 NO.LU B.B.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:20

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz Kimlik No:	276079	AT Yüzölçümü(m2):	638.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇATI ARALI MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//4
Cilt/Sayfa No:	18/1699	Arsa Pay/Payda:	192/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P: 25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579325	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 4 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3jlbqoDVG5R kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

6 NO.LU B.B.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:20

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	5518/5
Taşınmaz Kimlik No:	276081	AT Yüzölçümü(m2):	638.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIM ÖZALP	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//6
Cilt/Sayfa No:	18/1701	Arsa Pay/Payda:	274/1276
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P: 25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
Beyan	YÖNETİM PLANI:25/11/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

1 / 4

Beyan	KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Çankaya - 05-12-2013 15:24 - 65320	
-------	---	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579326	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	YILLIK%50	1/0	F.B.K.	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 19-09-2011 14:56 - 46875	-	

3 / 4

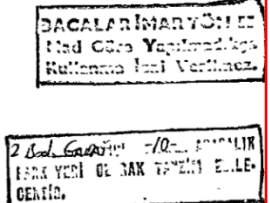
İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:92) TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. VKN:8790017566	Evet	2300000.00 TL	yıllık%32	2/0	F.B.K.	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Çankaya - KAZIM ÖZALP - (Aktif) - 5518 Ada - 5 Parsel - 6 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2300000.00 TL	Çankaya - 20-03-2013 16:04 - 15385	-	

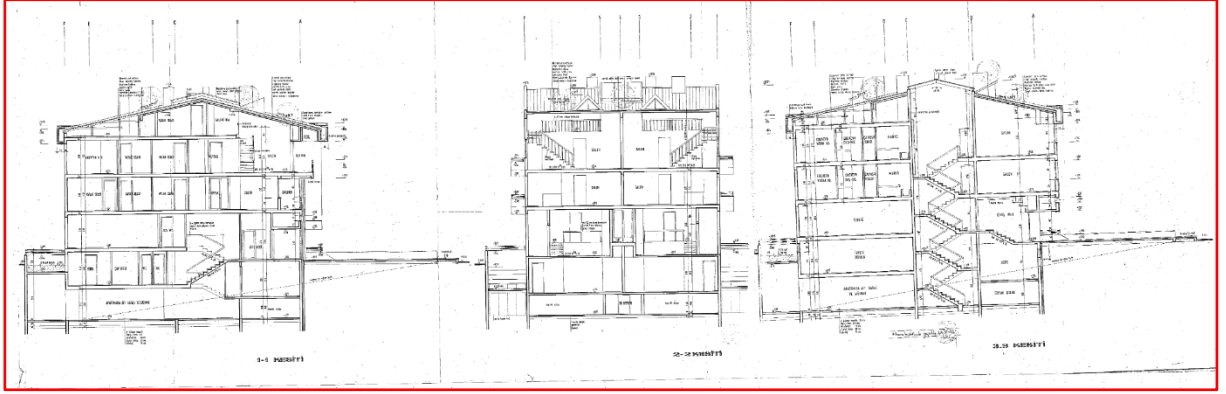
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) R0F_QzeGKot kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

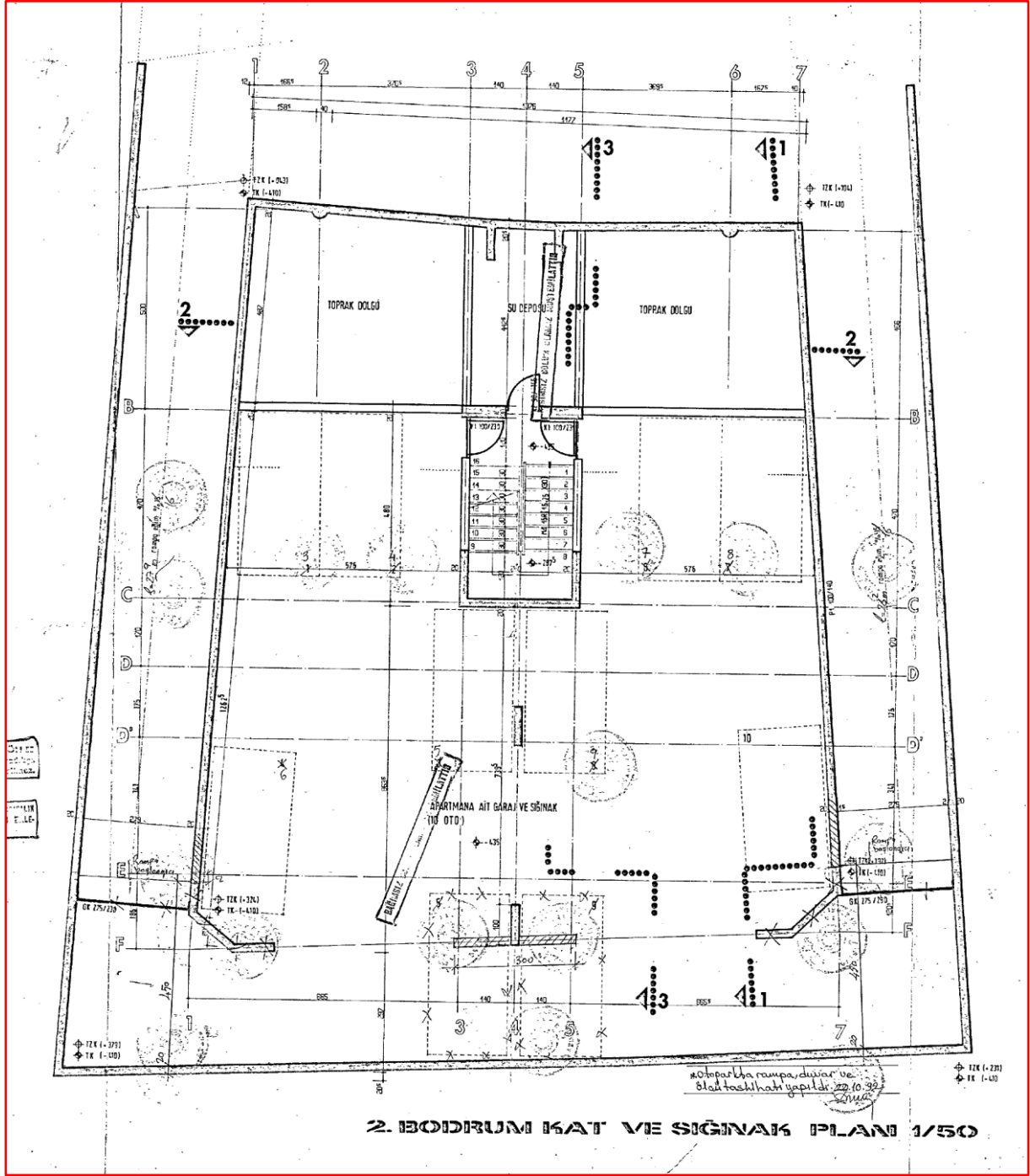
[illegible]



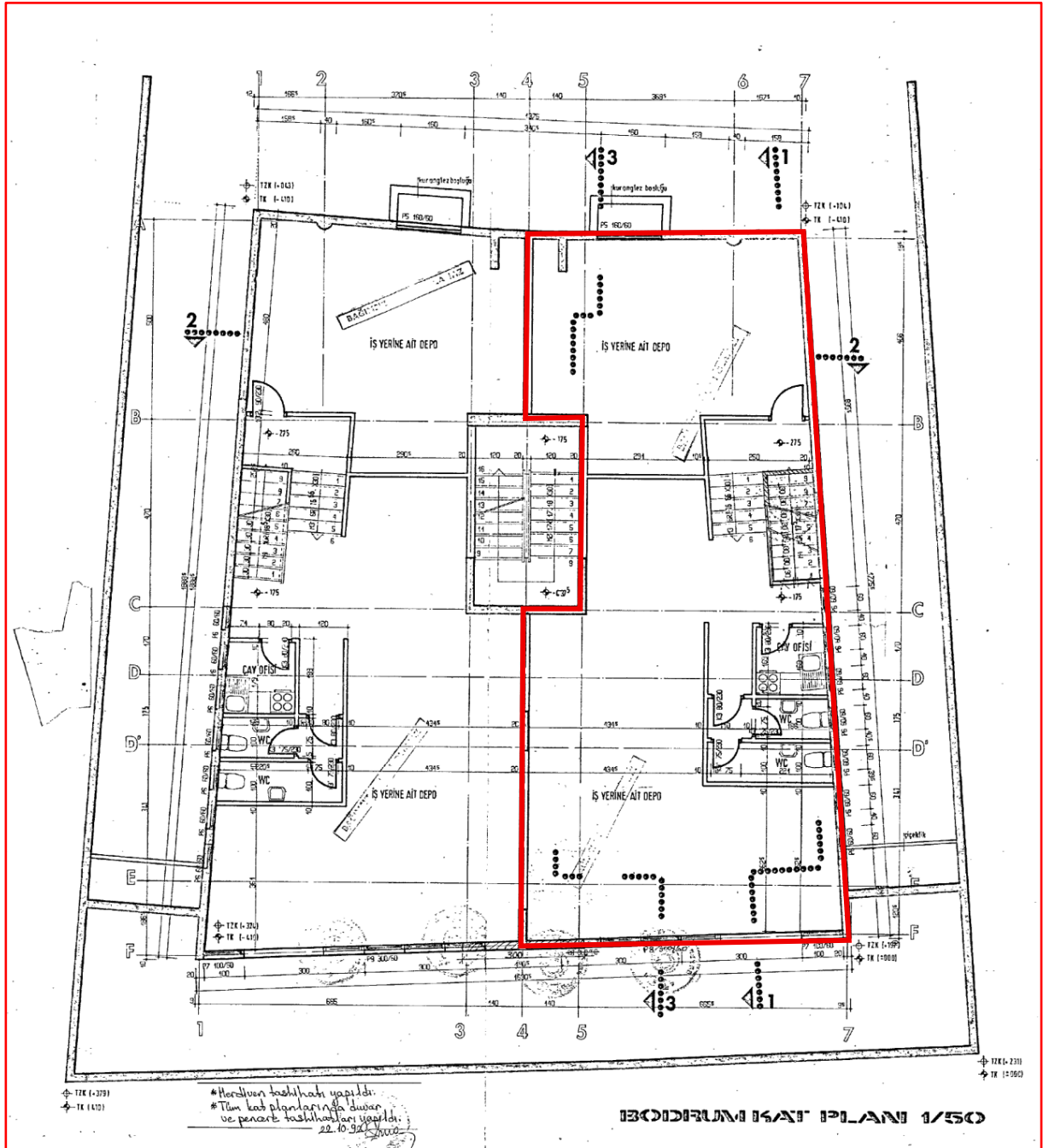
**BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ**

BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
ZEMİN KAT	5	DEPOLU DÜKKAN	137/638	YOK
	6	DEPOLU DÜKKAN	137/638	YOK
1. NORMAL KAT	1	KONUT	86/638	YOK
	2	KONUT	86/638	YOK
2. NORMAL KAT	3	ÇATI ARALI KONUT	96/638	YOK
	4	ÇATI APALI KONUT	96/638	YOK

2. Bodrum Kat ve Sığınak

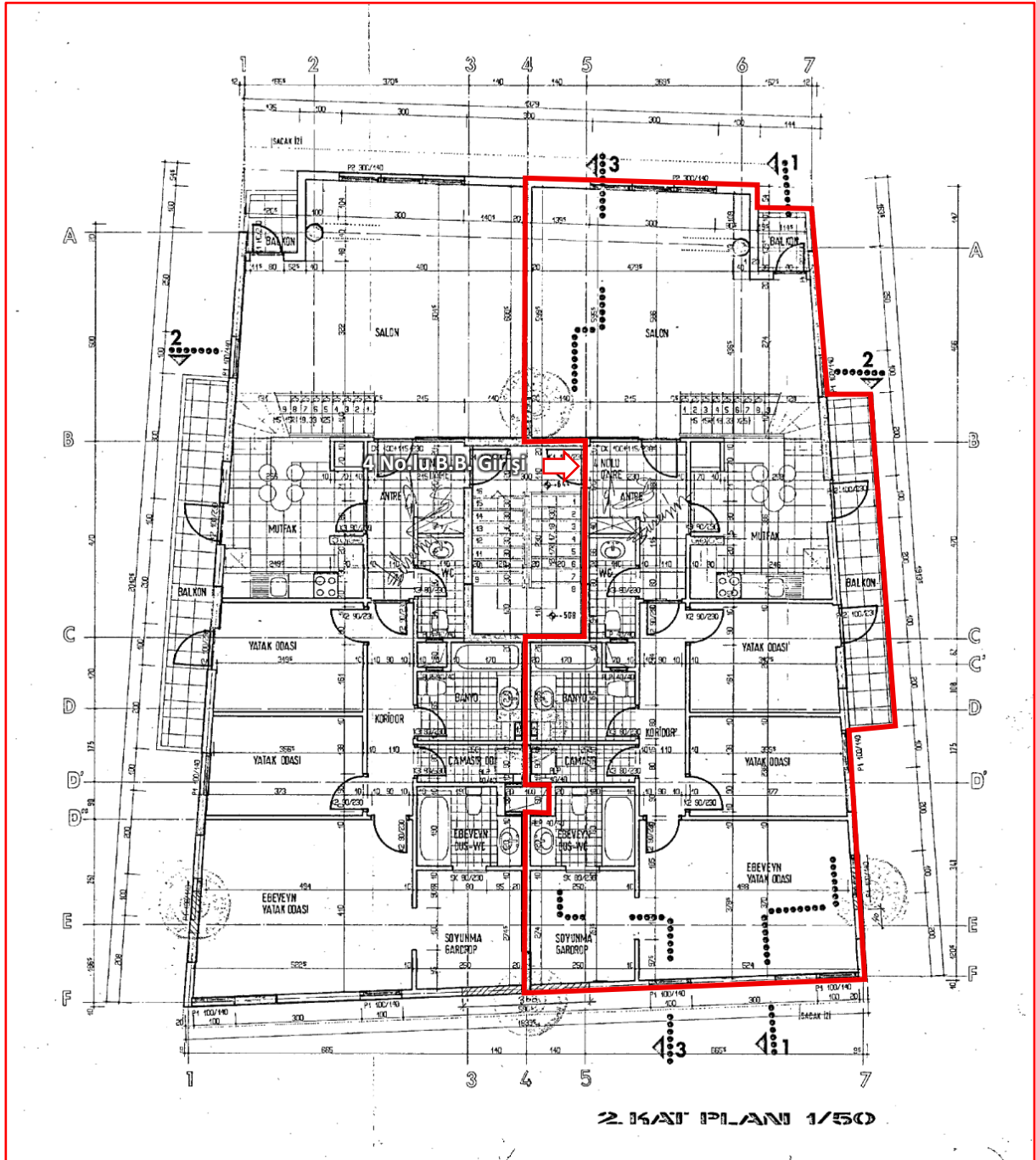


1. Bodrum Kat

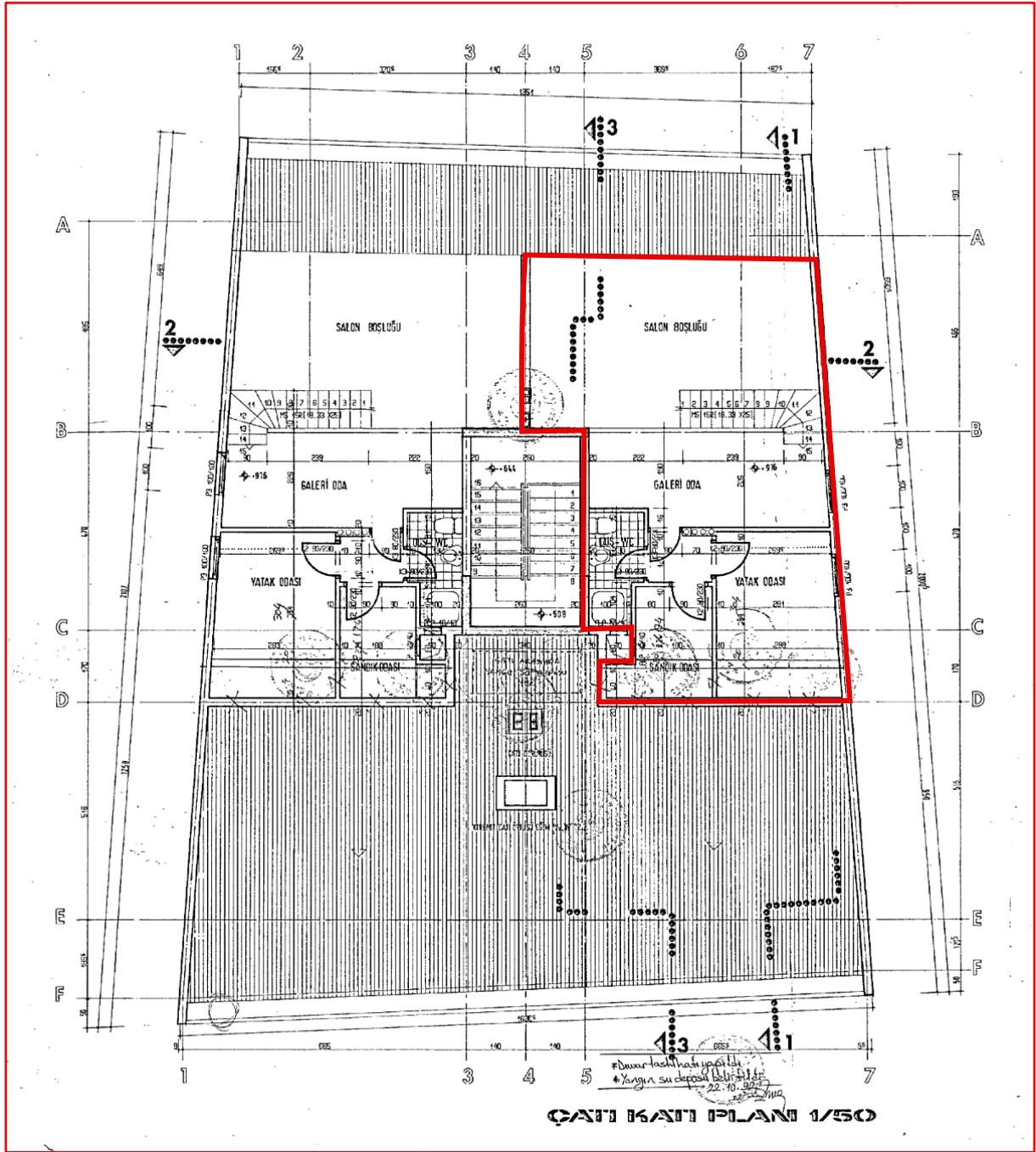


Architectural floor plan of the ground floor (ZEMİN KAT PLANI) of a building, scale 1/50. The plan shows a central corridor (DÜKKAN) with multiple entrances (GİRİŞ) and exits (ÇIKIŞ). The building is divided into several rooms, including a large central hall (DÜKKAN) and smaller rooms (DÜKKAN, DÜKKAN, DÜKKAN). The plan includes dimensions, room numbers, and a scale bar. The title "ZEMİN KAT PLANI 1/50" is at the bottom.

2. Normal Kat



Çatı Arası Katı



~~TAFTHUNSATI~~



RICS
Regulated by RICS

YAPI RUHSATI

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1 Ruhsat veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		2 Ruhsat tarihi 07 HAZİRAN 1995		3 Ruhsat numarası - 56 -	
4 Ruhsatın veriliş maksadı Tadilat Ruhsatı		5 Mahallesi Kazım Özalp		6 Pafta no 5518	
7 Ada no 5		8 Parsel no 5			
9 İmar durumu tarihi 28.11.1994		10 İmar durumu numarası 3061		11 Isınma türü Kal.	
12 Yıkıt türü D.Gaz		13 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4.Bölge T.S.M.		14 Tapu tescil belgesi tarihi 30.05.1995	
15 Tapu tescil belgesi numarası ---		16 Adı soyadı / Unvanı Hüseyin YAYLA ve Ort.		20 Adı soyadı, unvanı Hüseyin YAYLA ve Ort.	
21 Kurum sicil numarası ---		17 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun-Akdeniz VD.		18 Vergi dairesi sicil numarası K.A.17562	
22 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun-Akdeniz VD.		23 Vergi dairesi sicil numarası K.A.17562		19 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA	
24 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA		25 Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı Mesken		26 Ünite sayısı 4	
27 Yüz ölçümü 835		28 Yol seviyesi altında kat sayısı 2		29 Yol seviyesi üstünde kat sayısı 3	
30 Toplam kat sayısı 5+Ç.A.		31 Yapının yüksekliği 9.15		32 1 m2 sının maliyeti 3.343.500.-	
33 Yapının sınıfı 3		34 Yapının grubu B			
35 İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç) 4.928.318.000.-		36 Ait olduğu yıl 1995		37 Yapının arsa değeri Bina iskan durumundadır.	
38 Toplam maliyet (Arsa dahil) ---		39 İskeletin cinsi B.A.K.		40 İskeletin dolgu maddesi Tuğla	
41 Yığma yapının cinsi ---		42 Mımar proje 02.12.1994		49 Adı soyadı Selçuk GÖRGÜN	
43 Statik proje Yazısı 27.12.1994		44 Tesisat proje Raporu 26.12.1994		51 Taahhüdü ANK.13.Not.05.6.1995	
52 Kurum sicil no 273		53 Ada sicil no 15814		54 İmzası gün ve 40737 sa.taah.	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55 Gelirin mahiyeti	56 Makbuz tarihi	57 Makbuz no	58 Tutarı (TL)	59 Açıklama	60 Otopark harcı
Yol-Kanal harcı Ceza	01.05.1995	718795	25.200.000.-	Binada iç	Trafik Komisyonunun
Bina-İnşaat harcı	02.06.1995	731422	132.000.-	ve cephe	gun ve --- sayılı
Ceza İm.İl.Harcı	"	"	442.200.-	tadilatı	karan gereğince parselde
Bel.Hiz.Ücreti	"	"	2.175.600.-	yapılmıştır	otopark ihtiyacı karşılana-
			27.949.800.-		madısından --- TL
					otopark bedeli tahsil edil-
					miştir
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir					
61 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası Sedat DURAN		62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası Razıye BİÇEN		63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası Murat DAL	
İns.Müh.		İns.Müh.		İmar Md.Yrd.	
Y.İz.Sb.Sf.Yrd.		Prj.ve İzinl.		İmar Müd.	
		Şube Müdürü			
				07 HAZİRAN 1995	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



DIKKAT Bu form 4 nusha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine 1 nusha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal ve Cum. Bakanlığına, 1 nusha ise DİE'ne verilir.

1 Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2 Belgenin tarihi 17.09.1996	3 Belgenin numarası 373/96	4 Belgenin veriliş maksadı tamamı	Kod
5 Mahalle, cadde/sokak, bina no Kazım Özalp/Ankara						
6 Pafta	7 Ada no 5518	8 Parsel no 5	9 İmar durumu tarihi 28.11.1994	10 İmar durumu numarası 3061		
11 Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 4. Bol. T. S. M.		12 Tapu tescil belgesi tarihi 30.5.95	14 İşin turu Kal.	Kod	16 Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 31.12.1992/582	17 Varsa ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası 7.6.1995/56 Tad. Ruh.
13 Tapu tescil belgesi no		15 Yakıt turu D. gaz.	Kod			
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MUTEAHHİDİNİN			
18 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA ve ort.		Kod	22 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA VE ORT.		Kod	23 Kurum sicil numarası
19 Bağlı olduğu vergi dairesi İskenderun-Akdeniz		20 Vergi Dairesi sicil numarası K.A.17	24 Bağlı olduğu vergi dairesi 562. İskenderun-Akdeniz		25 Vergi dairesi sicil numarası V.D. K.A. 17562	
21 Adresi Cinnah Cad. No:5/2 Çankaya/ANK.			26 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA			
27 Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28 Ünite Sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m²)	Kod	30 Yol seviyesi altında kat sayısı
konut		4		662		2
dükkan		2		528		3
ortakyer				284		5+Ç.A.
Toplam		6	1474			
37 İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) 4.928.318.000		38 Ait olduğu yıl 1995		39 Yapının arsa değeri		40 Toplam maliyet (arsa dahil)
41 İskeletin cinsi B.A.K.		42 İskeletin dolgu maddesi tuğla		Kod	43 Yığma yapının cinsi	
44 Yapı ile ilgili özellikler						
☒ Elektrik ☐ Hava gazı ☒ Doğal gaz ☒ Kalorifer ☒ Şehir suyu ☐ Sıcak su ☒ Kanalizasyon ☐ Foseptik ☐ Asansör						
45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama 2. bodrum katında; su deposu, Apartmana ait garaj+ sığınak. 1. bodrum katında; dükkanlara ait 1'er depo. zemin katında; 2 dükkan. 1. normal katında; 2 daire. 2. normal katında; çatılaralı 2 daireden toplam 4 daireli, 2 dükkanlı bina.						
46 Konutla ilgili özellikler			47 Dairelerinin özellikleri			
Konutun	Oda sayıları		Daire sayısı		47 Dairelerinin özellikleri	
	1	2	3	4	5	6
Daire sayısı				2	2	4
Bir dairenin Yüzölçümü						662
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30 uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Recep YILMAZER Mak. Müh.		49 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin AYDIN Mak. Müh.		50 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin AYDIN Mak. Müh.		
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51 Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Gulgun TAKAK İnş. Müh. Yapı Kri. İd. Şf.			52 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hafize AYDIN İnş. Müh. İzinler Şb. Md. (izinli)		53 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Arat DİL İnş. Müh. Yrd.	

TSE Matbaası, 1994, 2000 adet, TS 10970

VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			
53 Tarih	54 Numarası	53 Tarih	54 Numarası
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55 Miktar (TL) 265.000	56 Makbuz tarihi 17.09.1996	57 Makbuz numarası 822127.
BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ODENEN VERGİLERE AIT BELGENİN			62 Daire sahibi
58 Düzenlendiği vergi dairesi	59 Cinsi	60 Tarih	61 Numarası
Veraset ve Harçlar V.D.	B.vergisi	20.9.94	33940/144302 Hüseyin YAYLA VE ORT.
2. bodrum katında depolar, komurluk, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı adet daire, 2 adet dükkan veya 2 adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır. 2339 sayılı kanal vizesi (ASKİ GEN.MÜD.)			
63 Diğer hususlar			
1,2,3,4,no.daire 151m²,146m², 185m²,180m² 5,6, no.dükkan 270m²,259m²			
AÇIKLAMA Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır 4) Belgenin Veriliş Maksudı Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır 14) Isınma Türü Kalonferli, sobalı, klimalı, hangısı olduğu yazılacaktır 15) Yakıt Türü Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangısının kullanılacağı yazılacaktır 27) Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanma Amacı Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardıye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atolye, imalathane, hastahane, okul, cami, resmi, bina vb. den olan hangısı olduğu yazılacaktır 37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti İnşaatın yuzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas birim alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir 39) Yapının Arsa Değeri En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir 40) Toplam Maliyet İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri dir 41) İskeletin Cinsi Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangısı olduğu yazılacaktır 42) İskeletin Dolgu Maddesi Saç çelik, levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangısının kullanılacağı yazılacaktır 43) Yığma Yapının Cinsi Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir 44) Yapı ile İlgili Özellikler Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "x" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır 45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler ile İlgili Açıklama Bu bölümde, yapının tanımı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır 46-47) Konutla İlgili Özellikler Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yuzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yuzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, hela (WC), parke vb. den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan ıki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır			

UAVT KODLARI

ANKARA / ÇANKAYA / KAZIM ÖZALP MAHALLESİ / KIZKULESİ (Sokak) / 20 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 2 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
105100853	5518	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	20	1534600893	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1534600893](#)

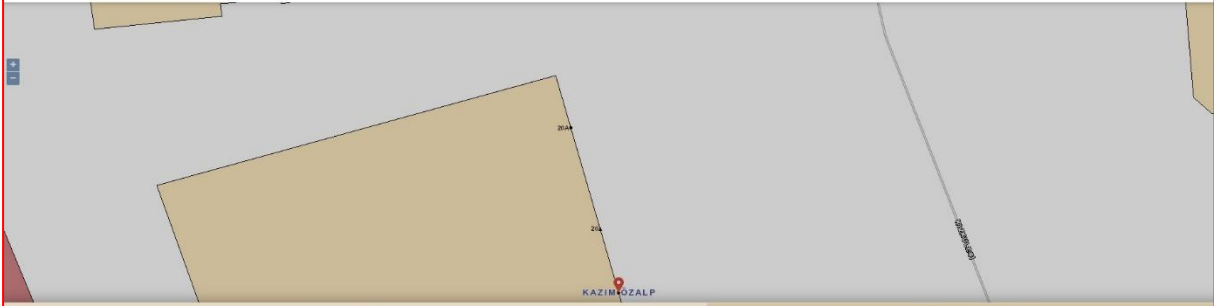
ANKARA / ÇANKAYA / KAZIM ÖZALP MAHALLESİ / KIZKULESİ (Sokak) / 20 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 4 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
105100853	5518	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	20	1503101949	4	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1503101949](#)

ANKARA / ÇANKAYA / KAZIM ÖZALP MAHALLESİ / KIZKULESİ (Sokak) / 20B - Mesken - Bağımsız Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
517619607	5518	5	-	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	20B	1501302002	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

[Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1501302002](#)

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



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

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 okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tdbk.turkiak.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://tdbk.turkiak.org.tr> document verification system.



F-134(0)
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
T.C. İSO 9001:2015
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.
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

**RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-110

- 62 -



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 57/18
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)



TÜRKAK BDS NO
YS-B939-98E9

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.: **11315**
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-bis.turkak.org.tr> b-şige 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-bis.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

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.
Tersis Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat:1 D.4. Beyinburnu / İstanbul Tel: 0212 542 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

**RICS®**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-110

- 63 -



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; 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



TÜRKAK

F-384(0)

İ 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 okutularak veya "TÜRKAK BDS No"
ile <https://bds.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://bds.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belge endirme 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.
Teleiz 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

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-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cud. No:106 Şerhçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@is01.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://teyid.bddk.org.tr/teyidsorgu> adresinden A30Z-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.
Ümut 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 değerleme 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,

- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme 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,
- 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, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,
- 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,

Bakiye Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3923050, Faks: (312) 3920093, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mh. Akercıcağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 7268a De-144e-45d9-ba15-4b0446d49903
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: **Eser Selin ULUSALOĞLU**
BAŞUZMAN
eser@spk.gov.tr

1/2

1

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: -

Firm Registration no. 832859

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

This certificate is valid from date to date subject to the production of this type-form of the institution and is not a certificate to practice.

21/02/2020

8.8. Lisans Belgeleri



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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



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®

D e ğ e r l e m e

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



[adendegerleme](#)



[@adendegerleme](#)



[adengayrimenkul](#)



[adendegerleme](#)



www.adendegerleme.com