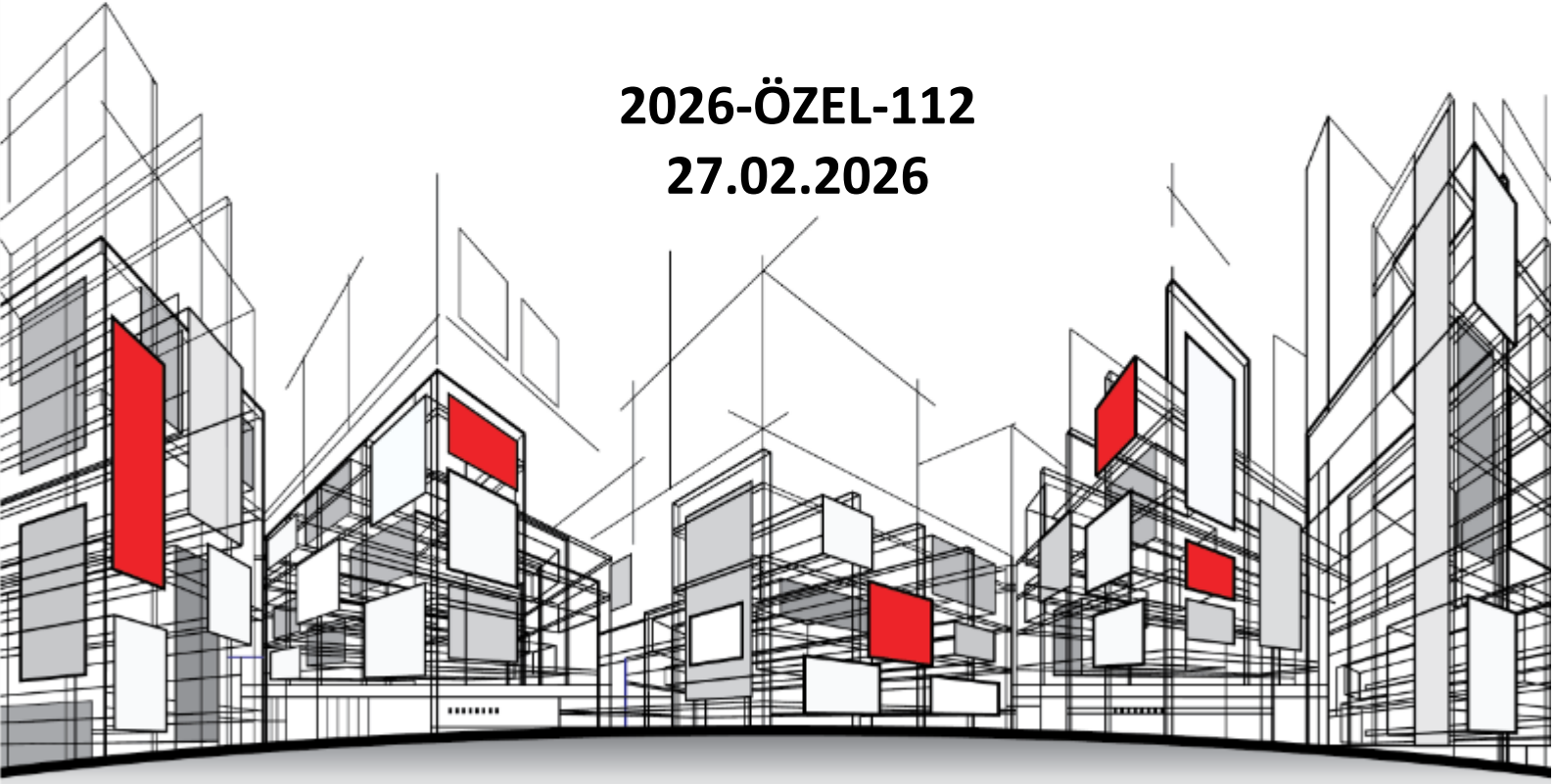


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**KAYSERİ – MELİKGAZİ – ERCİYES
OTEL, İŞYERİ VE 3 ADET ARSA**

**2026-ÖZEL-112
27.02.2026**



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

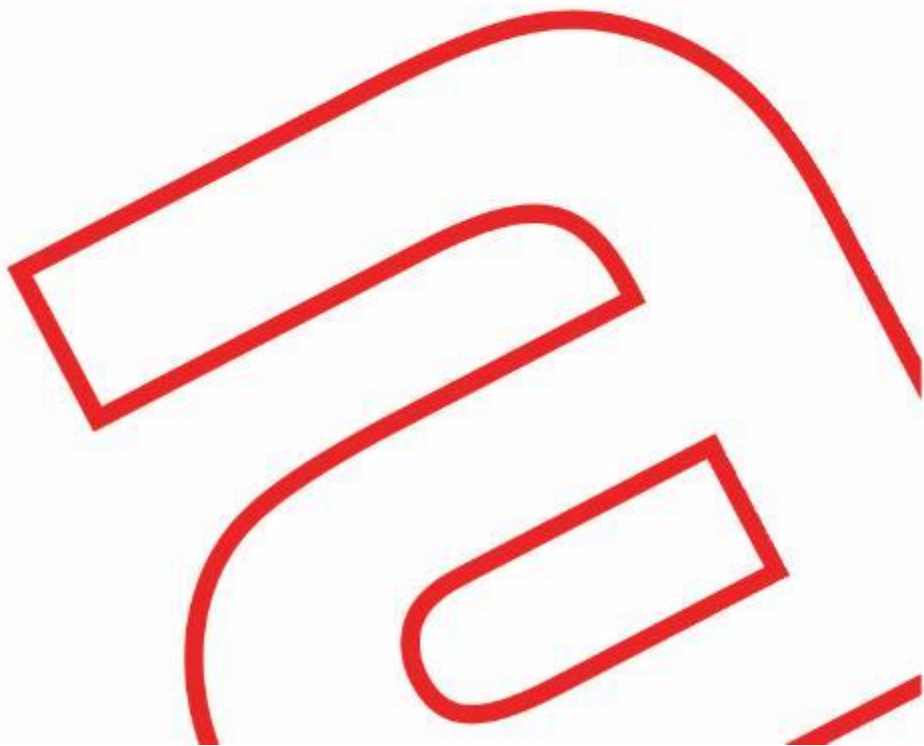
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
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 CÜMLESİ	- 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	- 77 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 80 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 81 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 82 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 83 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 84 -

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-112
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	: Raporda bilgileri verilen, Kayseri ili, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi, 8266 ada 2 parsel, 8382 ada 10, 11 parsel, 8386 ada 4 parsel ve 8390 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değer tarihi pazar değerlerinin 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 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; “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer takdir yapılmıştır.
Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 522.468.000-TL BeşYüzYirmilkiMilyonDörtYüzAltmışSekizBin-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 619.113.600-TL AltıYüzOnDokuzMilyonYüzOnÜçBinAltıYüz-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ (KDV Hariç)	: 12.172.244-USD OnikiMilyonYüzYetmişikiBinikiYüzKırkDört-AmerikanDoları
Toplam Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)	: 14.423.853-USD OnDörtMilyonDörtYüzYirmiÜçBinSekizYüzElliÜç-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 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 arsa/arazi teslimlerinde %10, konut/iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

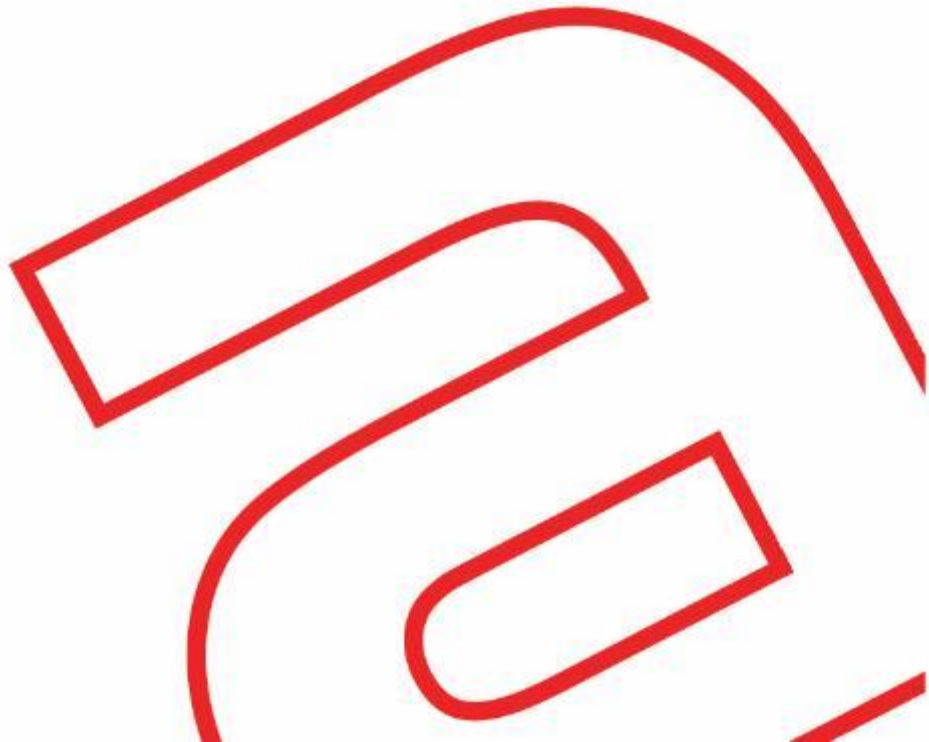
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

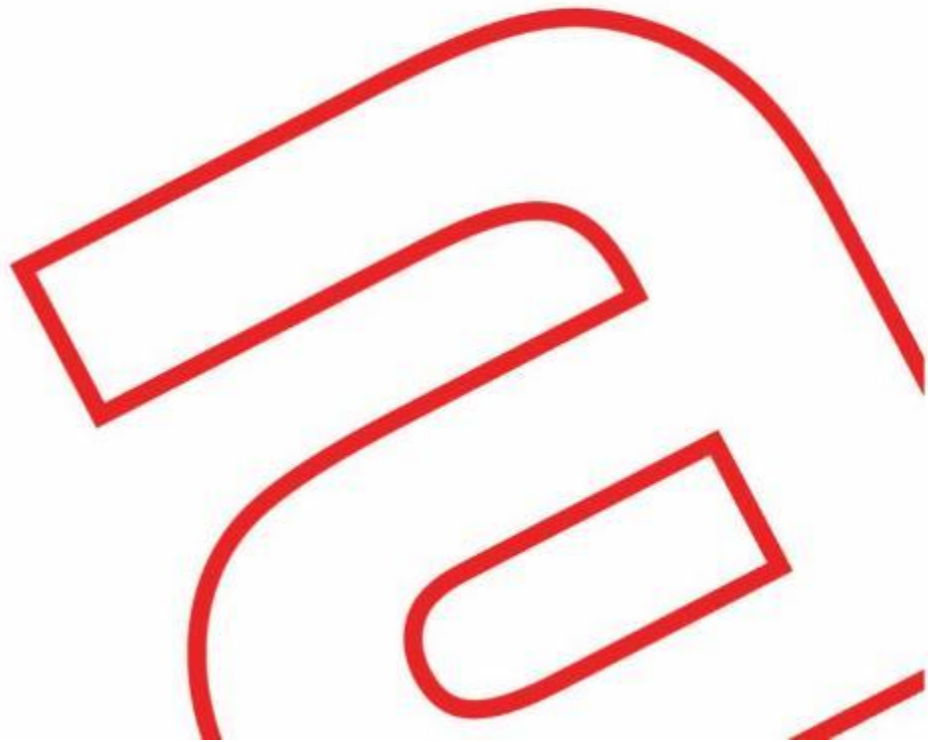


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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.
- Gayrimenkul ile 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

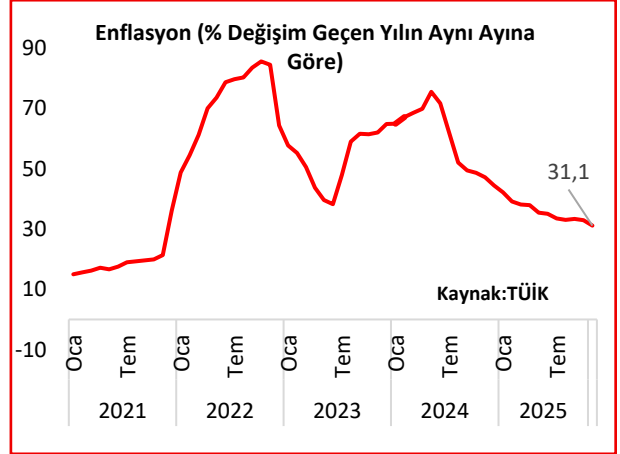
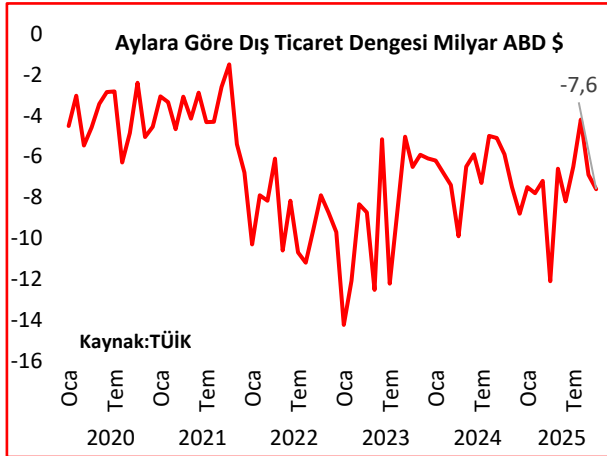
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyümeye kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte sanayi sektörü yüzde 6,5 oranında, hizmetler (inşaat dahil) sektörü yüzde 4,6 oranında büyümeye 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 %27,6 artarak 5 milyar 938 milyon dolardan, 7 milyar 580 milyon dolara yükselmiştir.

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

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



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. 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 %30,1'ini oluşturmuştur.

Ekim ayında ithalatı ilk sırayı Çin aldı. 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 %43,9'unu oluşturmuştur.

²TÜİK, TCMB

3.2 Gayrimenkul Sektörü³

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 oldu. 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 gerçekleşti.

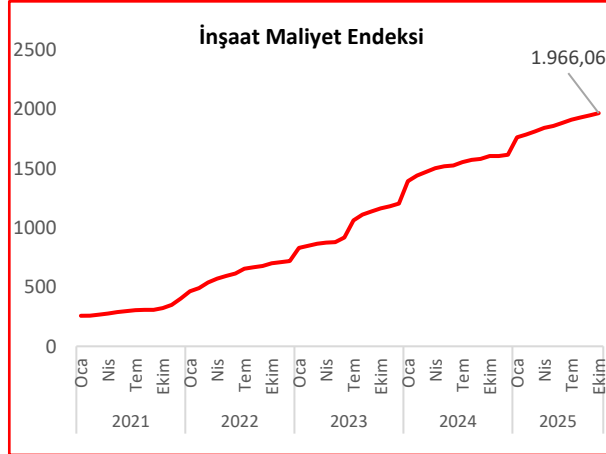
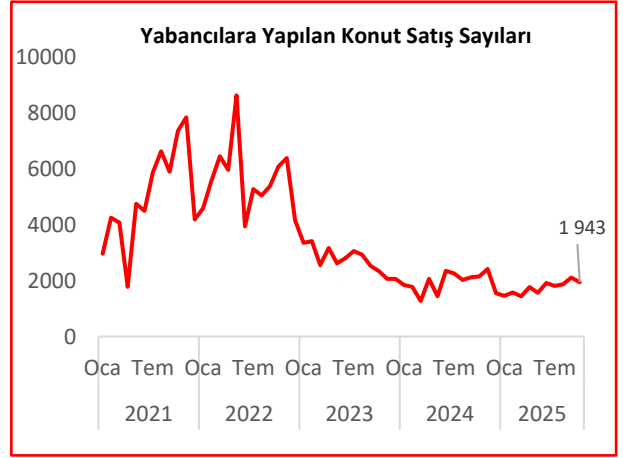
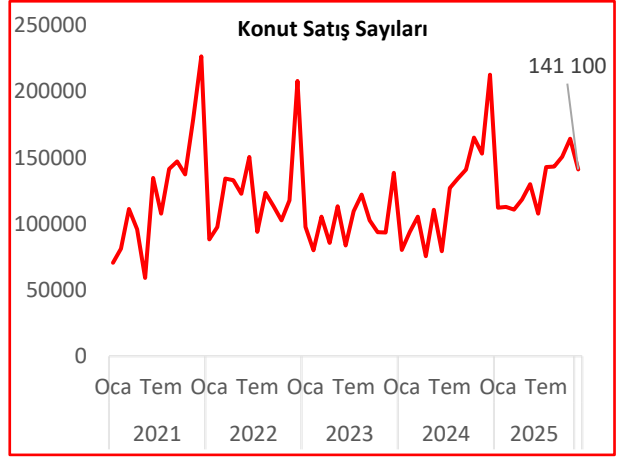
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

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

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

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 oranında azalarak bin 943 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 728 ile İstanbul, 662 ile Antalya ve 157 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında azalarak 18 bin 993 oldu. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 310 ile Rusya Federasyonu, 159 ile Ukrayna ve 151 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

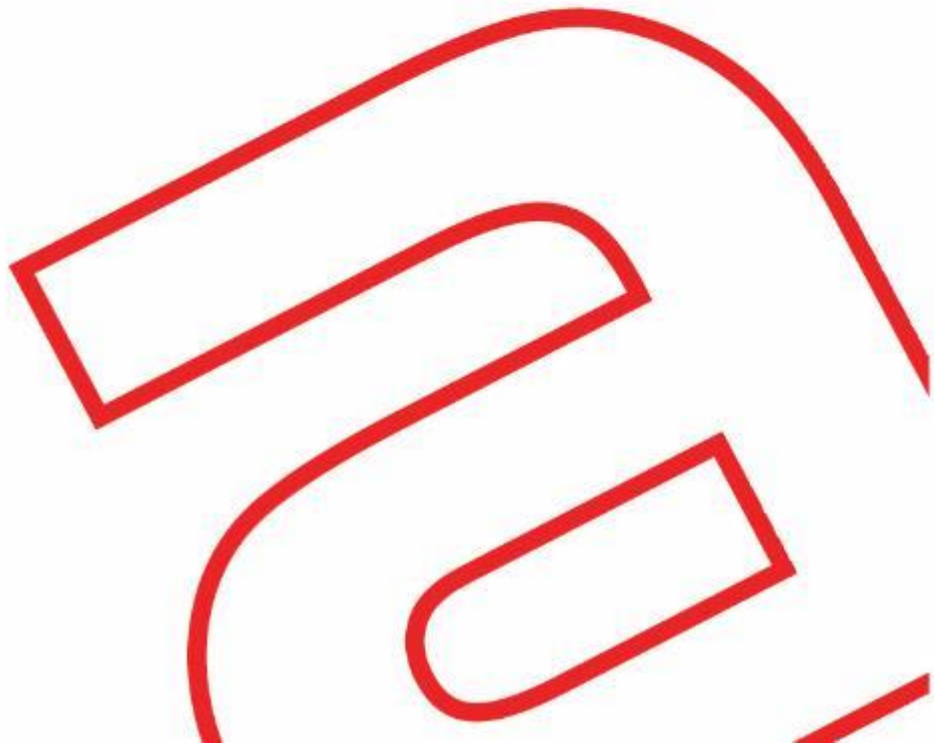


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,75 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,06 arttı, işçilik endeksi %0,80 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,82 arttı, işçilik endeksi %30,47 arttı.

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	Kayseri	Ana Taşınmaz Nitelik	Beş Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
İlçesi	Melikgazi	Yüzölçümü (m ²)	3.551,70
Mahallesi	Erciyes	Tapu Tarihi	18-04-2013
Mevkii	-	Yevmiye No	11139
Ada	8266	Cilt No	22
Parsel	2	Sayfa No	2116
Malik/Hisse	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	38.5298, 35.5274		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Kayseri	Ana Taşınmaz Nitelik	Turizm Tesis Alanı
İlçesi	Melikgazi	Yüzölçümü (m ²)	4.520,65
Mahallesi	Erciyes	Tapu Tarihi	18-04-2013
Mevkii	-	Yevmiye No	11139
Ada	8382	Cilt No	22
Parsel	10	Sayfa No	2149
Malik/Hisse	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	38.5285, 35.5276		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Kayseri	Ana Taşınmaz Nitelik	Turizm Tesis Alanı
İlçesi	Melikgazi	Yüzölçümü (m ²)	3.119,19
Mahallesi	Erciyes	Tapu Tarihi	18-04-2013
Mevkii	-	Yevmiye No	11139
Ada	8382	Cilt No	22
Parsel	11	Sayfa No	2150
Malik/Hisse	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	38.5280, 35.5273		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Kayseri	Ana Taşınmaz Nitelik	Dört Katlı Betonarme İşyeri Ve Arsası
İlçesi	Melikgazi	Yüzölçümü (m ²)	2.739,12
Mahallesi	Erciyes	Tapu Tarihi	18-04-2013
Mevkii	-	Yevmiye No	11141
Ada	8386	Cilt No	22
Parsel	4	Sayfa No	2127
Malik/Hisse	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	38.5300, 35.5255		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Kayseri	Ana Taşınmaz Nitelik	Turizm Tesis Alanı
İlçesi	Melikgazi	Yüzölçümü (m ²)	5.973,36
Mahallesi	Erciyes	Tapu Tarihi	18-04-2013
Mevkii	-	Yevmiye No	11139
Ada	8390	Cilt No	22
Parsel	1	Sayfa No	2128
Malik/Hisse	Yayla Enerji Üretim Turizm Ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	38.5301, 35.5261		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
8266/2	Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Parsel sınırları olmayıp üzerinde 1 adet otel bulunmaktadır.
8386/4	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk forma sahiptir.
8382/10	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak düzensiz çokgen formdadır. Parsel boş arsa vasfında olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
8283/11	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak düzensiz çokgen formdadır. Parsel boş arsa vasfında olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
8390/1	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak düzensiz çokgen formdadır. Parsel boş arsa vasfında olup, herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	8266/2
İnceleme Tarihi ve Saati	16.01.2026 – 11:21
Rehin Bölümü	-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1/0 derecede 30000000.00 TL bedelle 23.07.2014 tarih, 20562 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. -TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 2/0 derecede 90000000.00 TL bedelle 03.02.2022 tarih, 6894 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	8382/10
İnceleme Tarihi ve Saati	16.01.2026 – 11:21
Beyan Bölümü	-Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. (28.07.2008 tarih, 20360 yevmiye)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	8382/11
İnceleme Tarihi ve Saati	16.01.2026 – 11:21
Beyan Bölümü	-Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. (28.07.2008 tarih, 20360 yevmiye)

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	8386/4
İnceleme Tarihi ve Saati	16.01.2026 – 11:21

Beyan Bölümü	-Diğer (Konusu: Bakanlıkça turizm işletmesi belgesi düzenlenenkonaklama tesislerinin tapu kaydına, "turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veyakonaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma,kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine) Tarih: - Sayı: - (25.06.2024 tarih, 42890 yevmiye) -Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. (28.07.2008 tarih, 20360 yevmiye)
Rehin Bölümü	-TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 1/0 derecede 30000000.00 TL bedelle 23.07.2014 tarih, 20562 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. -TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. lehine 2/0 derecede 90000000.00 TL bedelle 03.02.2022 tarih, 6894 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	8390/1
İnceleme Tarihi ve Saati	16.01.2026 – 11:21
Beyan Bölümü	-Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz. (28.07.2008 tarih, 20360 yevmiye)

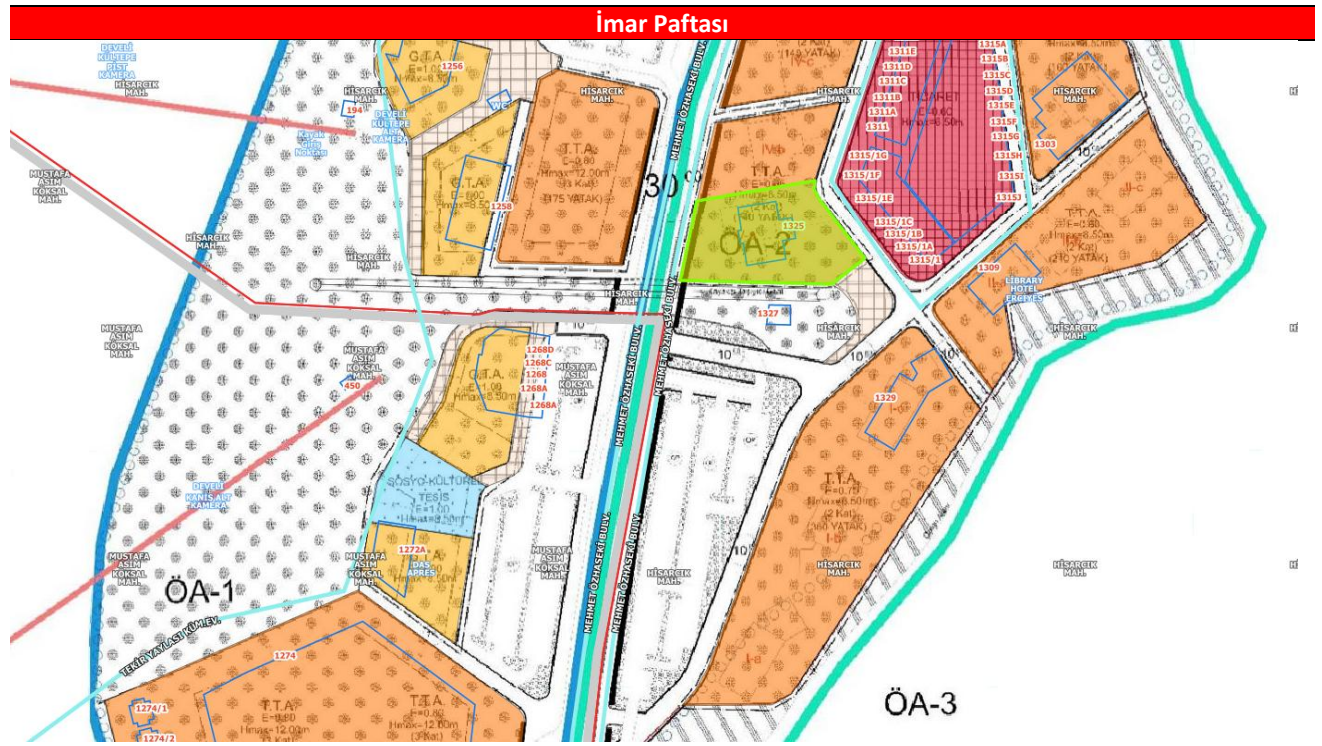
➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlardan; 8266 ada 2 parsel haricindeki diğer taşınmazlar üzerinde “Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.” beyanı yer almaktadır. Ayrıca, 8386 ada 4 parsel üzerinde ise Bakanlıkça turizm işletmesi belgesi düzenlenen konaklama tesislerinin tapu kaydına, "turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veya konaklama birimleri üzerinde devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine” dair beyanı yer almaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Erciyes Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar “1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında;

Ada/Parsel	8266/2	8386/4	8382/10	8382/11	8390/1
Lejant	Turizm Tesis Alanı (140 Yatak Kapasiteli)	Günübürlük Tesis Alanı	Turizm Tesis Alanı (360 Yatak Kapasiteli)	Turizm Tesis Alanı (360 Yatak Kapasiteli)	Turizm Tesis Alanı (360 Yatak Kapasiteli)
Emsal	E:0.65	1.00	0.70	0.70	0.80
Hmax (m)	8.50m (2 Kat)	8.50m	8.50m (2 kat)	8.50m (2 kat)	12.00m (3 Kat)



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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemelere göre değerlemeye konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

Melikgazi Belediyesi’nde yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazlara ait aşağıda bilgileri verilen belgeler incelenmiştir.

Mimari Proje		
Ada/Parsel	Tarih	No
8266/4	18.09.2013	Bila
8386/4	29.12.2014	Bila
8266/4	24.10.2016	Bila
8266/2	21.04.2014	Bila

Yapı Ruhsatı				
Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m ²)
Yeni Yapı	Otel	02.05.2014	453	3.812
Yeni Yapı	Otel	02.05.2014	453	3.812
Tadilat	Otel	08.01.2015	113	-
Kullanım Değişimi	Otel	08.11.2018	819	7489

Yapı Kullanma İzin Belgesi				
Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m ²)
Yeni Yapı		17.02.2015	40	7489
Yeni Yapı		17.02.2015	39	3.812
Kullanım Değişimi		10.09.2019	470	7489

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

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

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazlardan 8266 ada 2 parsel ve 8266 ada 4 parsel üzerinde yer alan yapıların denetimi MF Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlara yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **Projeye ilişkin 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, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi'nde yer alan, 8266 ada 2 parsel, 8382 ada 10, 11 parsel, 8386 ada 4 parsel ve 8390 ada 1 parsel taşınmazlardır.

8266 Ada 2 Parsel: 3.551,70m² yüzölçümüne sahip "Beş Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz topografik açıdan eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak amorf şekle sahiptir. Taşınmaz; arsa ve üzerinde konumlu otel binasından oluşmaktadır. Posta adresi Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhaseki Bulvarı, Tekir Yaylası Mevkii, No:1325 olarak bilinmekte olup halihazırda Magna Pivot Otel olarak kullanılmaktadır.

Parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk formda olup, topoğrafik açıdan hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Parselin batı cephesi yaklaşık 40 metre Kayseri-Develi Karayolu'na, doğu cephesi yaklaşık 47 metre henüz açılmamış imar yoluna cephelidir. Kuzeyinde 8266 ada 1 parsel, güneyinde 8266 ada 3 parsel bulunmaktadır. Parsel sınırları taş duvar ile çevrili olup üzerinde mevcut durumda otel binası yer almaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapı; ayırık nizamda, 4/C yapı sınıf ve grubunda, betonarme karkas sistemde 3.812m² kapalı alan olarak inşa edilmiştir. Melikgazi Belediyesi nezdinde incelenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine esas onaylı mimari projesine göre bina; 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup toplam 5 katlıdır. Onaylı mimari projeye göre 2. bodrum katta sığınak, personel odaları ve ortak alanlar; 1. bodrum katta resepsiyon, dükkân, mutfak, restoran ve ortak alanlar; zemin ve 1. normal katlarda on

ikişer adet standart oda ve birer adet süit oda; 2. normal katta altı adet standart oda ve üç adet süit oda yer almakta olup projeye göre toplam oda sayısı 35'tir.

Mahallinde yapılan incelemede projede süit olarak planlanan odaların standart odaya dönüştürüldüğü ve fiili durumda toplam oda sayısının 38 olduğu tespit edilmiştir. İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin kat irtifakı tesis edilmediği anlaşılmıştır.

Yapının dış cephesi kısmen taş kaplama, kısmen giydirme cephe sistemlidir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlıdır. İç mekânlarda zemin kaplamaları odalarda ve bazı ortak alanlarda ahşap parke, diğer hacimlerde granit ve granit-seramik malzemeden oluşmaktadır. Duvar yüzeyleri ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer alanlarda kısmen dekoratif kaplama, kısmen plastik boyalıdır. Mutfak mahallinde paslanmaz çelik dolap ve tezgâh imalatı bulunmaktadır. Banyolar kabinli duş teknesi, dolaplı lavabo ve klozet ile donatılmış olup WC hacimlerinde dolaplı lavabo ve klozet mevcuttur. İç kapılar ahşap panel, pencere doğramaları alüminyum ve çift camlıdır. Yapının ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı kombi sistemi ile sağlanmaktadır.

8386 Ada 4 Parsel: 2.739,12 m² yüzölçümüne sahip, tapuda "Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasfıyla kayıtlı taşınmazdır. Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk forma sahiptir. Taşınmaz; arsa ve üzerinde konumlu mevcut binadan oluşmaktadır. Posta adresi Hisarcık Mahallesi, Mehmet Özhasseki Bulvarı, Küme Evler Tekir Yayılası, No:156 olarak bilinmektedir.

Parsel geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk formda olup, topoğrafik açıdan hafif eğimli arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz doğu cephesinde imar yoluna yaklaşık 92 metre cepheli olup; batısında, kuzeyinde ve güneyinde 8386 ada 9 parsel bulunmaktadır. Parsel sınırlarını belirleyici fiziki bir unsur bulunmamakta olup, arsa üzerinde cins tashihine konu yapı yer almaktadır.

Parsel üzerinde bulunan yapı; ayrık nizamda, 4/A yapı sınıf ve grubunda, betonarme karkas sistemde 7.489,0 m² kapalı alan olarak inşa edilmiştir. Melikgazi Belediyesi'nde incelenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine esas onaylı mimari projesine göre bina; 2 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup toplam 4 katlıdır. Onaylı mimari projeye göre 2. bodrum katta sığınak, personel odaları ve ortak alanlar; 1. bodrum katta resepsiyon, dükkân, personel odaları ve ortak alanlar; zemin katta restoran, santral odası ve depo alanları; normal katta 20 adet standart oda; çatı katında 10 adet standart oda yer almakta olup yapı toplam 30 odadan oluşmaktadır.

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ilişkin kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

Yapının dış cephesi kısmen taş kaplama, kısmen giydirme cephe sistemlidir. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama camlıdır. İç mekânlarda zemin kaplamaları odalarda ve bazı ortak alanlarda ahşap parke, diğer hacimlerde granit ve granit-seramik malzemeden oluşmaktadır. Duvar yüzeyleri ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer alanlarda kısmen dekoratif kaplama, kısmen plastik boyalıdır. Mutfak mahallinde paslanmaz çelik dolap ve tezgâh imalatı bulunmaktadır. Banyolar kabinli duş teknesi, dolaplı lavabo ve klozet ile donatılmış olup WC hacimlerinde dolaplı lavabo ve klozet mevcuttur. İç kapılar ahşap panel, pencere doğramaları alüminyum ve çift camlıdır. Yapının ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı kombi sistemi ile sağlanmaktadır.

8390 Ada 1 Parsel: Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 5.973,36 m² yüzölçümlü "Turizm Tesis Alanı" nitelikli arsadır. Taşınmazın mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak düzensiz çokgen formdadır. Parsel boş arsa vasfında olup, herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel Sınırları belirgin değildir.

8382 Ada 10 Parsel: Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 4.520,65 m² yüzölçümlü "Turizm Tesis Alanı" nitelikli arsadır. Taşınmazın mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak düzensiz çokgen formdadır. Parsel boş arsa vasfında olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel Sınırları belirgin değildir.

8382 Ada 11 Parsel: Kayseri İli, Melikgazi İlçesi, Erciyes Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3.119,19 m² yüzölçümlü "Turizm Tesis Alanı" nitelikli arsadır. Taşınmazın mevcut durumda üzerinde herhangi bir yapı

bulunmamaktadır. Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak düzensiz çokgen formdadır. Parsel boş arsa vasfında olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Parsel Sınırları belirgin değildir.

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 taşınmazlardan 8266 ada 2 parsel ve 8386 ada 4 parsel için tüm yasal belge ve izinlerin alındığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu diğer taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Erciyes Mahallesi konumundadır. Taşınmazların bulunduğu bölge Türkiye'nin önemli kış turizm merkezlerinden biri olarak konumlanan stratejik bir destinasyondur. Şehir merkezine yaklaşık 25 kilometre mesafede bulunması ve Kayseri Erkilet Havalimanı'na olan yakınlığı sayesinde ulaşım açısından önemli bir avantaja sahiptir. Bu durum hem bireysel turistler hem de tur operatörleri açısından destinasyonu erişilebilir kılmaktadır.

Erciyes, Türkiye'de planlı gelişim modeliyle öne çıkan nadir kayak merkezlerinden biridir. Destinasyon yönetimi büyük ölçüde Erciyes A.Ş. tarafından yürütülmekte olup, altyapı yatırımları merkezi bir strateji doğrultusunda planlanmıştır. Modern lift sistemleri, farklı zorluk derecelerine sahip pistler ve uluslararası standartlara uygun mekanik tesisler bölgenin rekabet gücünü artırmaktadır. Kar kalitesi ve sezon süresinin görece uzun olması da bölgenin doğal avantajları arasında yer almaktadır.

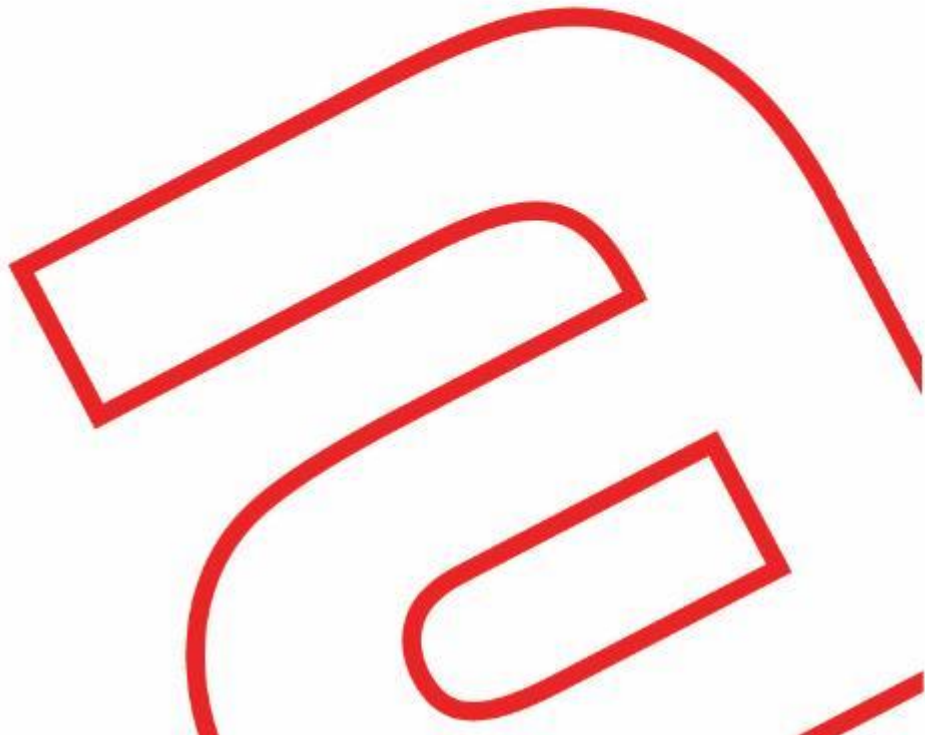
Turizm yapısı ağırlıklı olarak kış sezonuna dayanmaktadır. Kayak ve snowboard ana çekim unsurları olmakla birlikte, yüksek irtifa kampı, doğa yürüyüşü ve dağ bisikleti gibi yaz aktiviteleri gelişim aşamasındadır. Ancak mevcut talep yapısı incelendiğinde ziyaretçi profilinin büyük ölçüde yerli turistlerden oluştuğu, özellikle İç Anadolu, İstanbul ve Ankara pazarının ağırlıklı olduğu görülmektedir. Konaklama altyapısı incelendiğinde bölgede 4 ve 5 yıldızlı otellerin yanı sıra butik ve dağ oteli konseptinde tesislerin bulunduğu görülmektedir.

Turizm gelirlerinin büyük ölçüde mevsimsel yoğunlaşma göstermesi, oteller açısından doluluk oranlarında dalgalanmalara yol açmaktadır. Bu nedenle bölgenin sürdürülebilir gelişimi için turizmin 12 aya yayılması, yaz ve alternatif turizm ürünlerinin çeşitlendirilmesi ve uluslararası pazarlarda marka konumlandırmasının güçlendirilmesi kritik önem taşımaktadır.



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, 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 takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it 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 hesaplarken 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, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme 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 satış gerçekleştirilememesi 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 değerlemesi 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.

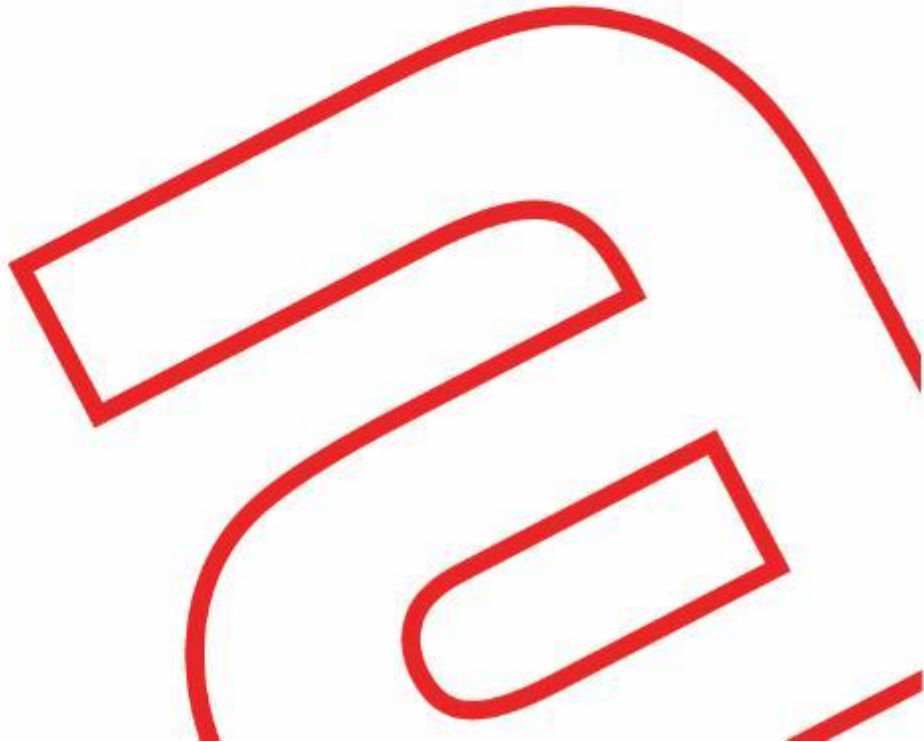
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 Değerinin 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 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” ve “Maliyet 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 satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Kıranardı Mahallesi 15.059 ada 8 parselde konumlu, 622 m ² yüzölçümlü E:0,75 yapılaşma koşuluna sahip konut imarlı arsa 3.800.000 TL bedel ile satılıktır.(Ali Bartılı Gayrimenkul: 0 (532) 336 14 97)	Konut	622	3.800.000	6.109	3.500.000	5.627
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Akçakaya Mahallesi 3.877 ada 12 parselde konumlu, 750 m ² yüzölçümlü E:0,30 yapılaşma koşuluna sahip konut imarlı arsa 4.750.000 TL bedel ile satılıktır.(Ms Referans Gayrimenkul: 0 (531) 010 00 99)	Konut	750	4.750.000	6.333	4.350.000	5.800
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Erciyes Mahallesi 3.472 ada 10 parselde konumlu, 542 m ² yüzölçümlü E:0,90 yapılaşma koşuluna sahip konut imarlı arsa 2.730.000 TL bedel ile satılıktır.(Remax Katılım 2: 0 (534) 086 08 53)	Konut	542	2.730.000	5.037	2.500.000	4.613
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Harman Mahallesi'nde konumlu, 775 m ² yüzölçümlü E:0,40 yapılaşma koşuluna sahip konut imarlı arsa 3.900.000 TL bedel ile satılıktır.(Anadolu Emlak: 0 (543) 633 38 38)	Konut	775	3.900.000	5.032	3.600.000	4.645

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

8266 ADA 2 PARSEL - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	5.627	5.800	4.613	4.645
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-15%	-10%	-15%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	25%	25%	25%	25%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	10%	-5%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.908	6.960	4.613	5.574
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	5.760			

8386 ADA 4 PARSEL - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

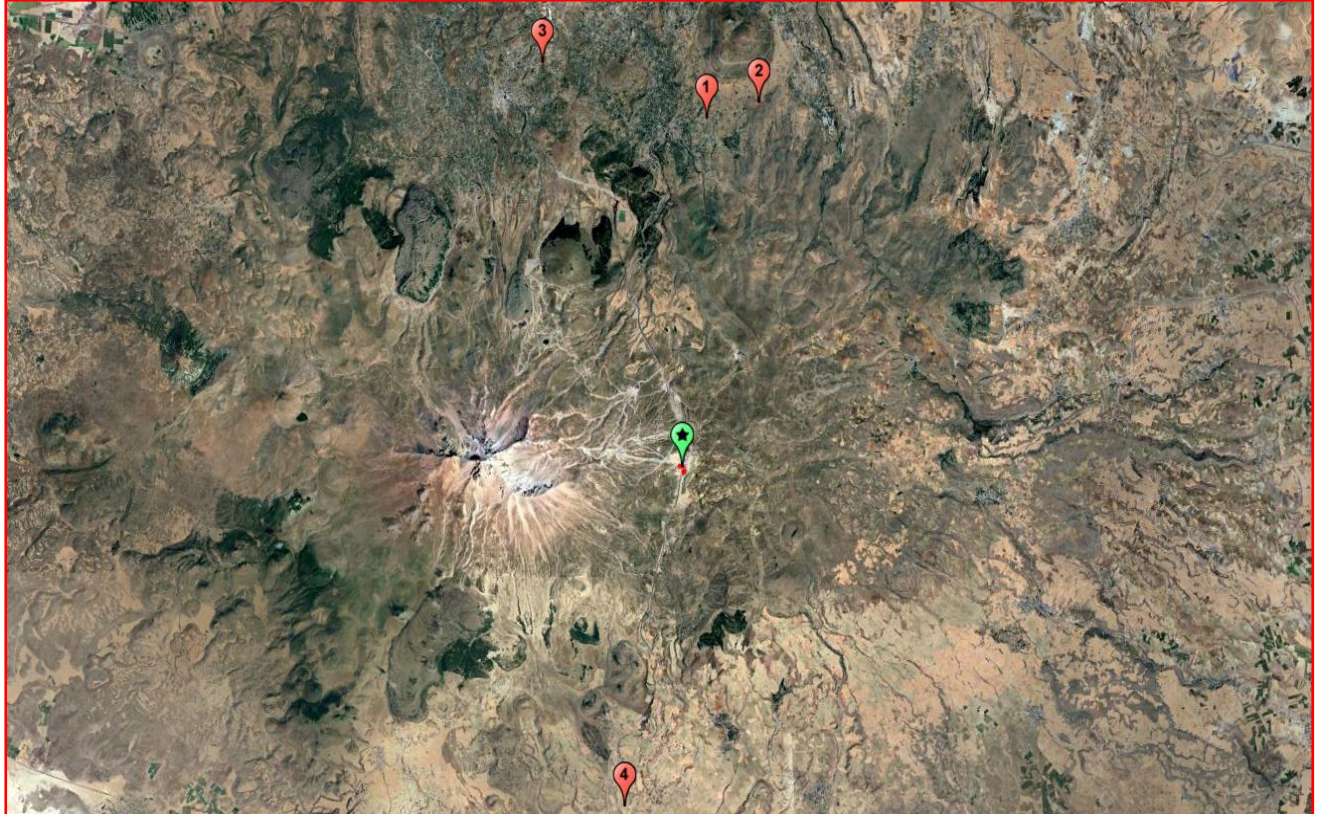
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	5.627	5.800	4.613	4.645
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-15%	-10%	-15%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	15%	15%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	10%	20%	0%	20%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.908	6.960	4.382	5.574
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	5.710			

8382 ADA 10-11 PARSEL - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	5.627	5.800	4.613	4.645
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-15%	-10%	-15%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	25%	25%	25%	25%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	10%	-5%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.908	6.960	4.613	5.574
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	5.760			

8390 ADA 1 PARSEL - KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	5.627	5.800	4.613	4.645
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-20%	-15%	-20%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	25%	25%	25%	25%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	20%	-5%	20%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	5.627	7.250	4.382	5.806
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	5.770			

Satışa Konu Arsa Emsallerine İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazların konumu (kış turizm bölgesi) ve imar durumu ile ilgili aynı niteliğe sahip satışa konu ve yakın zamanda satışı gerçekleşmiş emsal taşınmazların bulunmadığı görülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalar ve emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde taşınmazların kış turizm açısından gelişmiş bir bölge olması ve mevcut imar durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal arsalar (konut, ticaret imarlı) ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, parsel yüzölçümü, yapılaşma hakkı ve konumları dikkate alınmıştır. Taşınmazlar için takdir edilen birim değerler ve Pazar değerleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

8266 Ada 2 Parsel	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	3.551,70
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	5.760,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	20.457.792,00
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (~TL)	20.460.000,00
8386 Ada 4 Parsel	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	2.739,12
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	5.710,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	15.640.375,20
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (~TL)	15.640.000,00
8382 Ada 10 Parsel	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	4.520,65
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	5.760,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	26.038.944,00
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (~TL)	26.040.000,00
8382 Ada 11 Parsel	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	3.119,19
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	5.760,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	17.966.534,40
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (~TL)	17.970.000,00
8390 Ada 1 Parsel	Arsa Değeri (TL)
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	5.973,36
Yaklaşık m ² Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	5.770,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	34.466.287,20
Taşınmazın Yaklaşık Arsa Değeri (~TL)	34.470.000,00

“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazların toplam arsa değeri **114.580.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri 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.

Maliyet yaklaşımı analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılarıdaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır.

8266 Ada 2 Parsel Yapı Değeri

Yapı Adı	Kapalı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Yapı Değeri (~TL)
OTEL	3.812,0	32.500	123.890.000	10%	111.500.000
Harici Müteferrik İşler					25.645.000
Yaklaşık Toplam Bina Değeri (TL)					137.145.000

*Harici müteferrik işler, otel yapısının amortisman sonrası yapı değerinin ~%25 oranında varsayımı ile değerlendirilmiştir.

“**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemine göre değerlendirme konusu 8266 ada 2 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ve harici müteferrik işlerin toplam Pazar değeri **137.145.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

8266 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri	20.460.000
Yapı Değeri	137.145.000
Toplam Gayrimenkul Değeri	157.605.000

“**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemine göre değerlendirme konusu 8266 ada 2 parsel ve üzerinde konumlu yapının toplam Pazar Değeri **157.605.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

8386 Ada 4 Parsel Yapı Değeri

Yapı Adı	Kapalı Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Yapı Değeri (~TL)
OTEL	7.489,0	32.500	243.392.500	10%	219.055.000
Harici Müteferrik İşler					32.858.000
Yaklaşık Toplam Bina Değeri (TL)					251.913.000

*Harici müteferrik işler, otel yapısının amortisman sonrası yapı değerinin ~%25 oranında varsayımı ile değerlendirilmiştir.

“**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemine göre değerlendirme konusu 8366 ada 4 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan yapılar ve harici müteferrik işlerin toplam Pazar değeri **251.913.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

8386 Ada 4 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri	34.470.000
Yapı Değeri	251.913.000
Toplam Gayrimenkul Değeri	286.383.000

“**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemine göre değerlendirme konusu 8386 ada 4 parsel ve üzerinde konumlu yapının toplam Pazar Değeri **286.383.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

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 gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkullerin değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilir.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın lokasyonu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değer takdir edilmiştir.

Değerleme Tablosu	Pazar Değeri (TL)
8266 Ada 2 Parsel	157.605.000
8386 Ada 4 Parsel	286.383.000
8382 Ada 10 Parsel	26.040.000
8382 Ada 11 Parsel	17.970.000
8390 Ada 1 Parsel	34.470.000
Taşınmazların Toplam Değeri	522.468.000

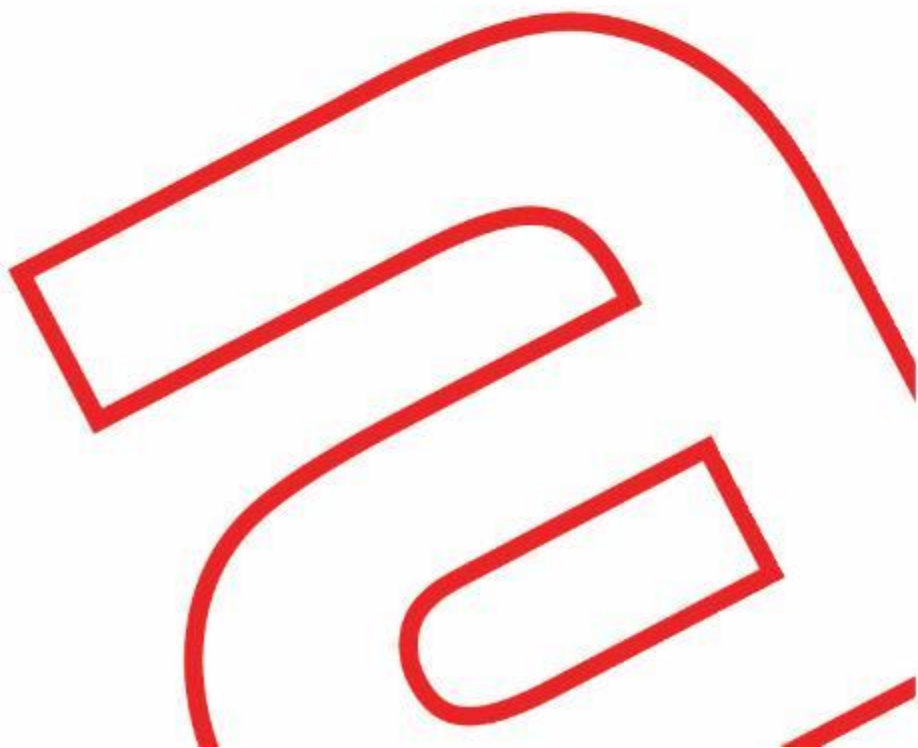
Değerleme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri **522.468.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Modern ve planlı kayak merkezi. + Ulaşım kolaylığı (havaalanına yakınlık). + 8266 ada 2 parsel ve 8386 ada 4 parsel üzerinde otel ve işyerinin bulunması. + Kar kalitesi ve sezon süresinin uzunluğu. + Parsel üzerindeki yapıların yasal olması + Yaz turizmi (yüksek irtifa kampı, festival, doğa sporları). + Uluslararası spor organizasyonları. + Sağlık ve spor turizmi entegrasyonu.	– İklim değişikliği ve kar süresinin azalması. – Sezon büyük ölçüde kışa bağımlı. – Otel sayısı ve yatak kapasitesi sınırlı. – Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Kış turizmini açısında gelişmiş bölgede konumlu olması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların yüzölçümü, kullanım alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı, cephesi, 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 varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle 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" ve "Maliyet 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 USD= 42.9229 TL, 1 EURO= 50.3765 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	522.468.000	12.172.244
Pazar Değeri (KDV Dahil)	619.113.600	14.423.853

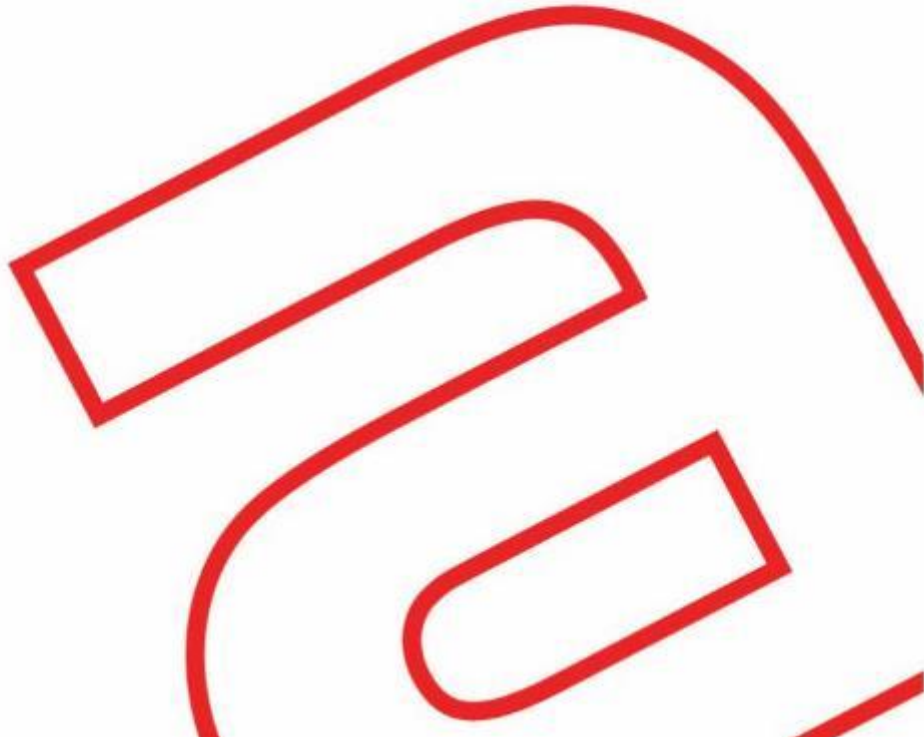
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 ve 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

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

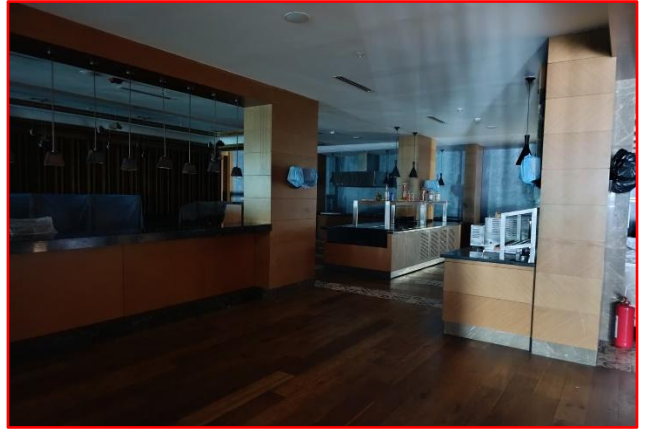
8382 ADA 10-11 PARSELLER





8266 ADA 2 PARSEL

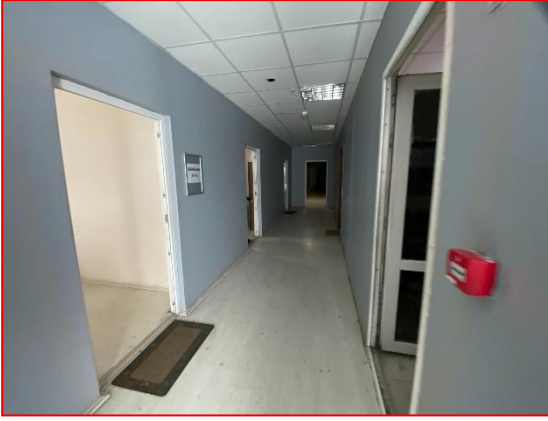




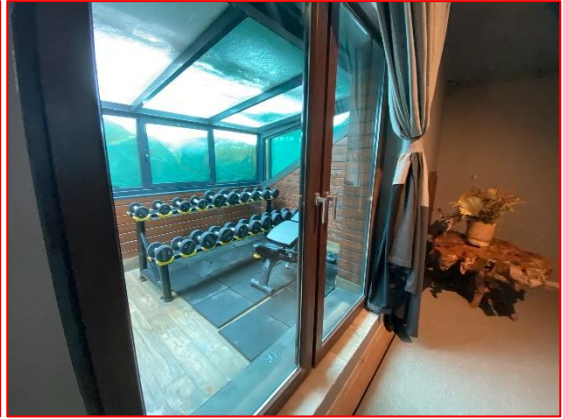


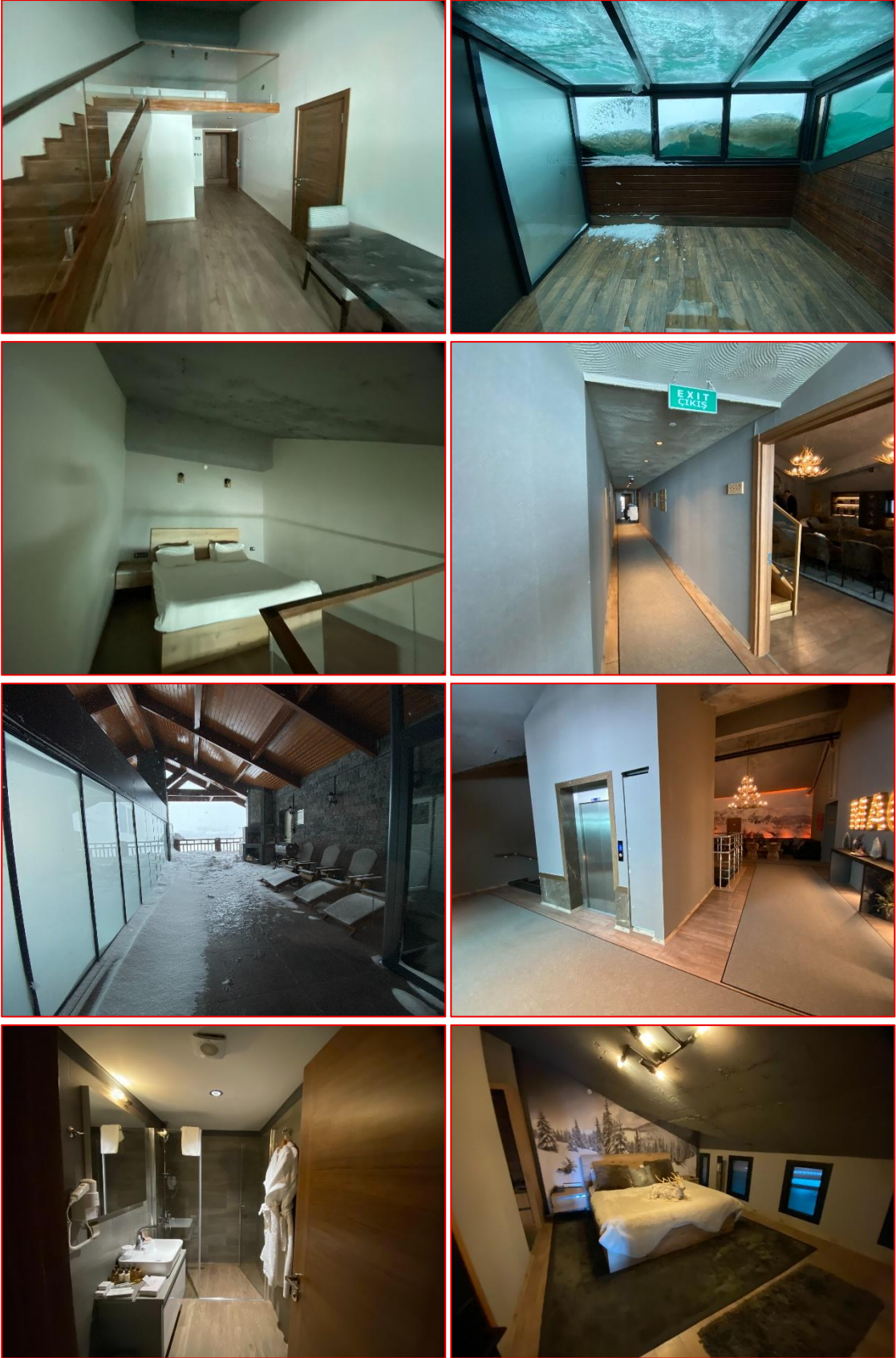
8386 ADA 4 PARSEL













8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:21

**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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8266/2
Taşınmaz Kimlik No:	79483530	AT Yüzölçümü(m2):	3551.70
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCIYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2116	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BEŞ KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620186	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3551.70	3551.70	Satış 18-04-2013 11139	-

1 / 4

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8266 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562	-	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	90000000.00 TL	yıllık%20 değişken	2/0	F.B.K.	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8266 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	90000000.00 TL	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894	-	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:21

**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:	8386/4
Taşınmaz Kimlik No:	79786794	AT Yüzölçümü(m2):	2739.12
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2127	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DÖRT KATLI BETONARME İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bakanlıkça turizm işletmesi belgesi düzenlenenkonaklama tesislerinin tapu kaydına, "turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağına veyakonaklama birimleri üzerinde	(SN:8518123) KÜLTÜR VE TURİZM	Melikgazi - 25-06-2024 10:47 - 42890	

1 / 4

	devre mülk, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulamayacağına, yararlanma,kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilemeyeceğine) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	BAKANLIĞI YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8150342773		
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620703	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2739.12	2739.12	Satış 18-04-2013 11141	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	30000000.00 TL	YILLIK %17	1/0	F.B.K.	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Melikgazi - 23-07-2014 15:41 - 20562	-	

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:1850) TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş. VKN:9980069675	Evet	90000000.00 TL	yıllık%20 değişken	2/0	F.B.K.	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Melikgazi - ERCİYES Mah. - (Aktif) - 8386 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	90000000.00 TL	Melikgazi - 03-02-2022 14:54 - 6894	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Jh0NDK3v2uMf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:21

**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:	8382/10
Taşınmaz Kimlik No:	79787124	AT Yüzölçüm(m2):	4520.65
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2149	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TURİZM TESİS ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620190	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4520.65	4520.65	Satış 18-04-2013 11139	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **x_p4S_LwAr5** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:21

**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:	8382/11
Taşınmaz Kimlik No:	79787125	AT Yüzölçüm(m2):	3119.19
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2150	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TURİZM TESİS ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620192	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3119.19	3119.19	Satış 18-04-2013 11139	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **XgAIPSSZ-4k** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:21



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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	8390/1
Taşınmaz Kimlik No:	79786795	AT Yüzölçüm(m2):	5973.36
İl/ilçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERCİYES Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2128	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TURİZM TESİS ALANI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
236620193	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5973.36	5973.36	Satış 18-04-2013 11139	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 2

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Taşınmaz mal satış amacı dışında kullanılamaz.	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Melikgazi - 28-07-2008 16:03 - 20360	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) d0pdIPv8EBY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

8266 Ada 2 Parsel

1. Ruhsat alanı tarihi: 02.05.2014		11. Ruhsat alanı tarihi: 02.05.2014		12. Ruhsat alanı tarihi: 02.05.2014	
2. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		3. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		4. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
5. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		6. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		7. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
8. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		9. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		10. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
11. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		12. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		13. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
14. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		15. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		16. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
17. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		18. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		19. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
20. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		21. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		22. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
23. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		24. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		25. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
26. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		27. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		28. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
29. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		30. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		31. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
32. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		33. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		34. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
35. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		36. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		37. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
38. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		39. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		40. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
41. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		42. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		43. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
44. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		45. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		46. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
47. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		48. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		49. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
50. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		51. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		52. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
53. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		54. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		55. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
56. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		57. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		58. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
59. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		60. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		61. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
62. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		63. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		64. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
65. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		66. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		67. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
68. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		69. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		70. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
71. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		72. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		73. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
74. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		75. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		76. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
77. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		78. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		79. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
80. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		81. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		82. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
83. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		84. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		85. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
86. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		87. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		88. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
89. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		90. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		91. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
92. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		93. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		94. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
95. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		96. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		97. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	
98. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		99. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ		100. Ruhsat alanı adresi: KAYSERİ	



RICS
Regulated by RICS

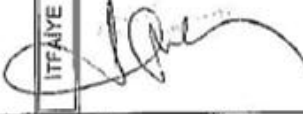


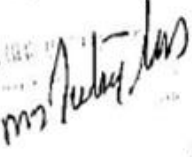
RICS
Regulated by RICS



YAPININ	SAHİBİ	YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.					
	KULLANIM AMACI	KAYAK OTELİ					
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI						
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZI	ERCIYES	3551.69 m ²	K35D21B4D	0265	2
ODALARARASI ORTAK	Mimarî Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m ² Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
ESASLARA GÖRE	-	-	-	2BK.+2K.+2NK.+ÇK.	4437.01 m ²	-	-

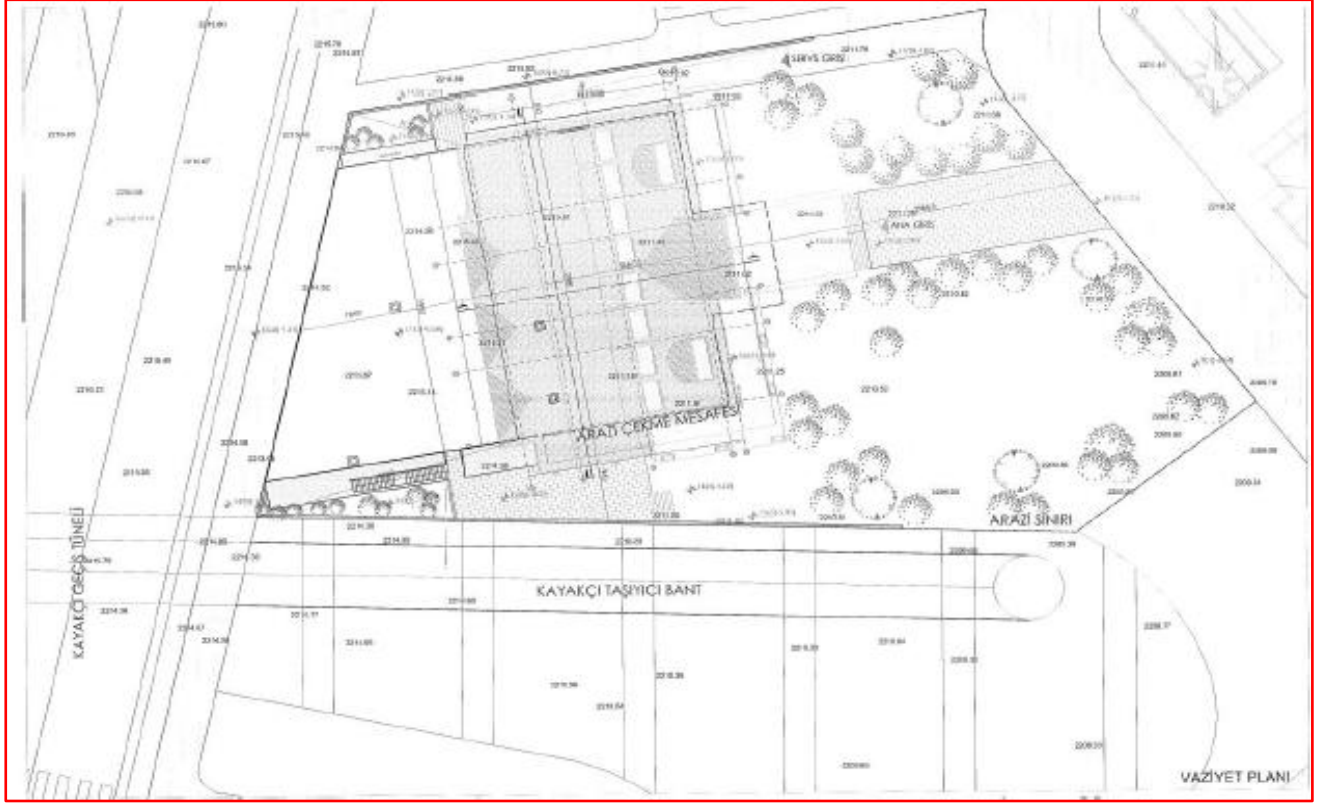
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN		O D A O N A Y I	MIMARLAR ODASI Ruhsat Dosya Sureti	
1	VERGİ DAİRESİ			MİTİT V.D.
2	SİCİL NO			7330264821
3	SOYADI (UNVANI)			PERÇİNEL (MİMAR)
4	ADI			ALPER TOLGA
5	ODA SİCİL NO			21614
M Ü H Ü R	PLAN VE RESİM HESAPLARI YAPAN İMZA ADI SOYADI			
 PROJE MİMARLIK İNŞAAT TİC. A.Ş. SAN. LTD. Şİ. İMZASI Adı Soyadı: Alper Tolga Perçinel T.C. Kimlik No: 749 050 454		 M		

SİĞİNAK KOMİSYONU ONAY	SİĞİNAK ONAYI		İTFAİYE ONAY	İTFAİYE ONAYI	
	SİĞİNAĞI UYGUNDUR			1	
	Sığınak Tespit ve Denetim Komisyonu			 	
Tarih=		Üye	Üye		
Başkan					

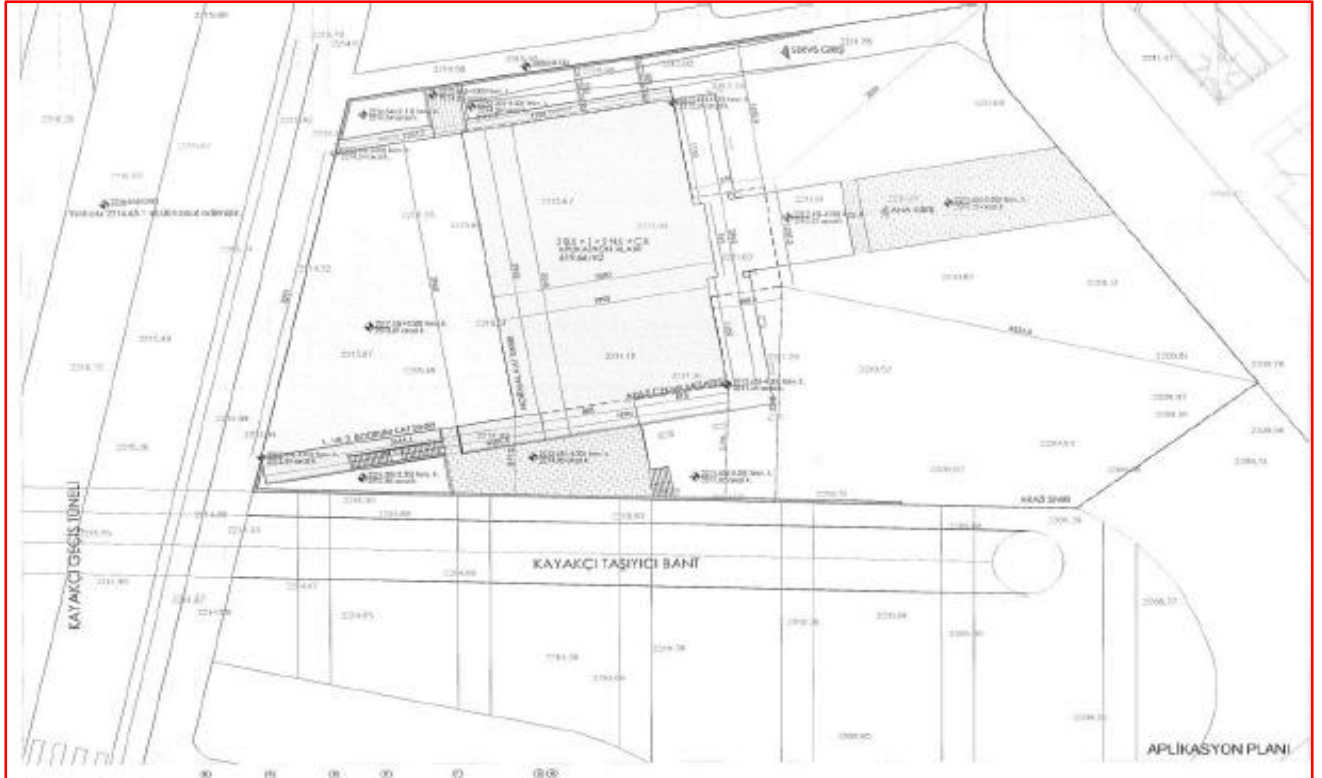
YAPI DENETİM ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI		BELEDİYE ONAYI	BELEDİYE ONAYI	
	Bu proje Büyükşehir Belediyesi Yapı Denetim Komisyonu 1084 nolu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa yönetmelik şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.			a) Bütün parçaların çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift ekm olup olmadığı kontrol edilmiştir. b) Her yalıtım projeye uyulmuştur. c) Duvarlarda ve tavanlarda nemli yapılar vardır. d) Bu planda yazılı maddelerine aynen ve içtihatla muvafık olmak üzere ilgili kurullarınca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir. e) Kaba inşaat sırasında denetim ve işi yetkili vizeci olmadan tamamlanmış yapılar yapı kullanıma izni verilmez. Mimar tarafından kendi sorumluluğu altında inşaat kanunu ve yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış boyan edilmiş bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahiplerinin yetkileriyle teklif edilerek onaylanarak ve çapın oranına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı sırasında doğabilecek uyumsuzluklar formel mesul taraflardan derhal müdürlüğümüze haber verilerek kayıtlara tasdik iptali yapılmıştır.	
	 20 Subst. 2014			03.03.2014 tarih ve 04 nolu komisyon raporunu Filiz YILMAZ ÇİMEN Kayseri Büyükşehir Belediyesi etmiştir.	

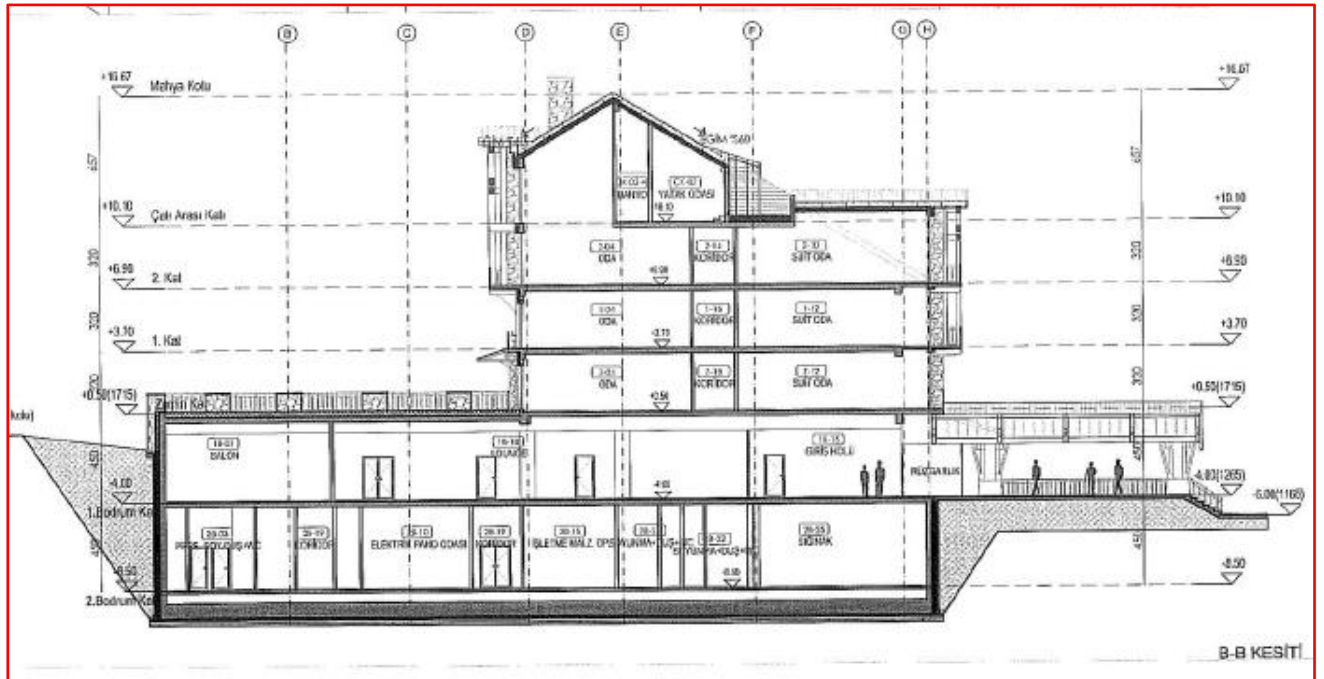
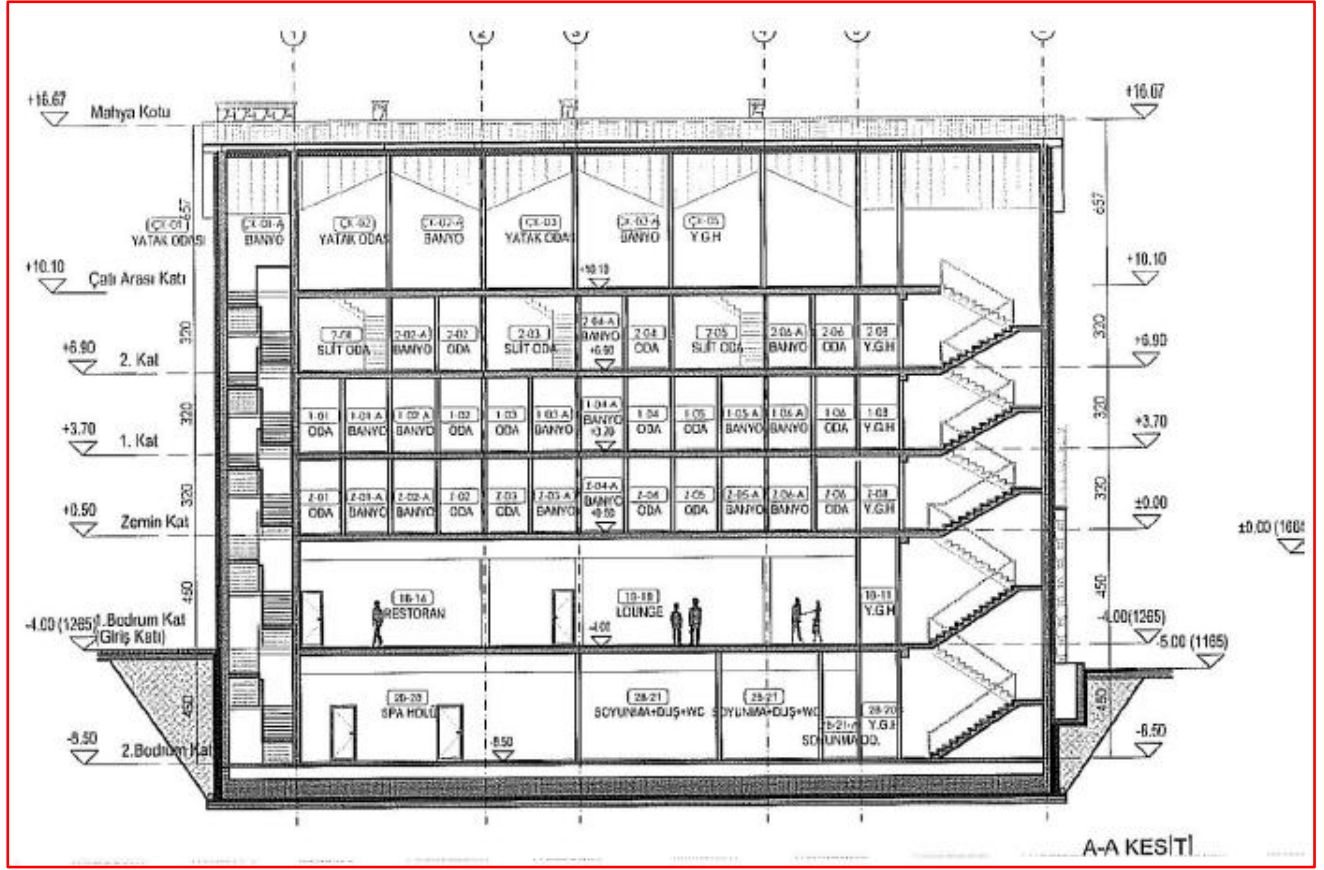
MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	76155523-310-99154-990435 nolu 21.04.2014 tarihli Büyükşehir Belediyesi yazısı ile onaylandı	28.04.2014 Mahalle KURULU Mahalle Başkanı Oca S. ÖZKAN Dış. No: 155 / 2004
----------------------------	---	--

Vaziyet Planı

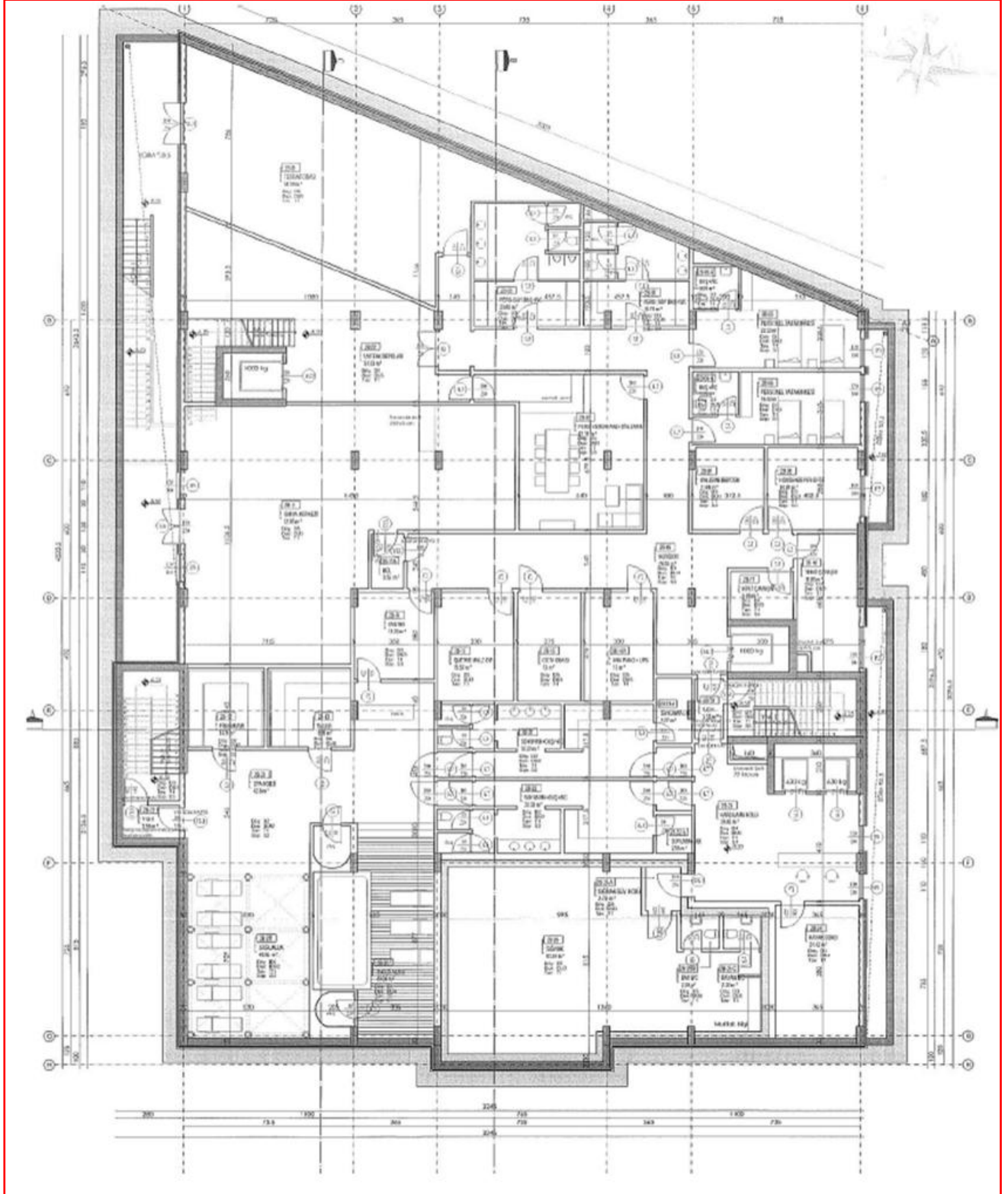


Aplikasyon Planı

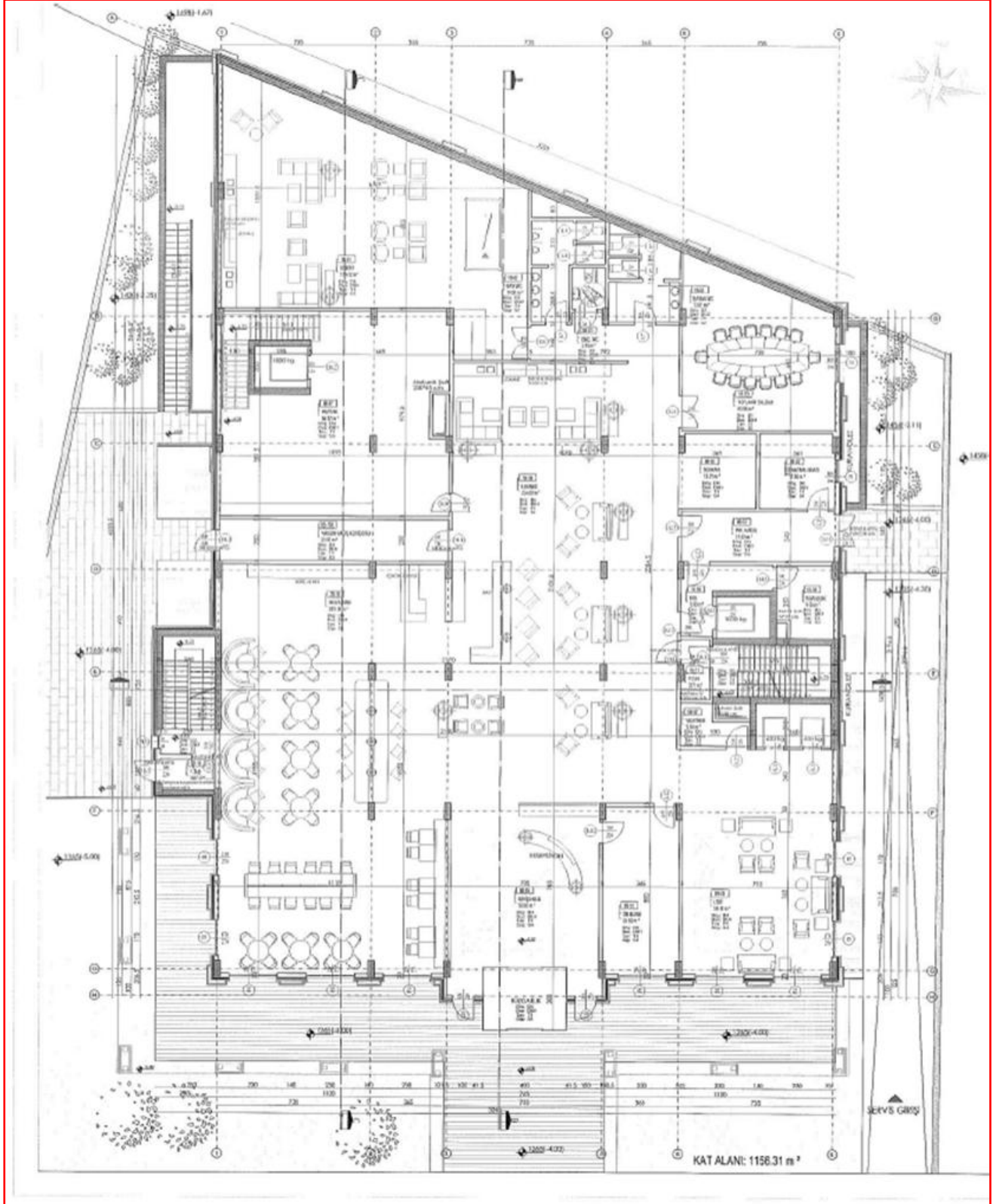




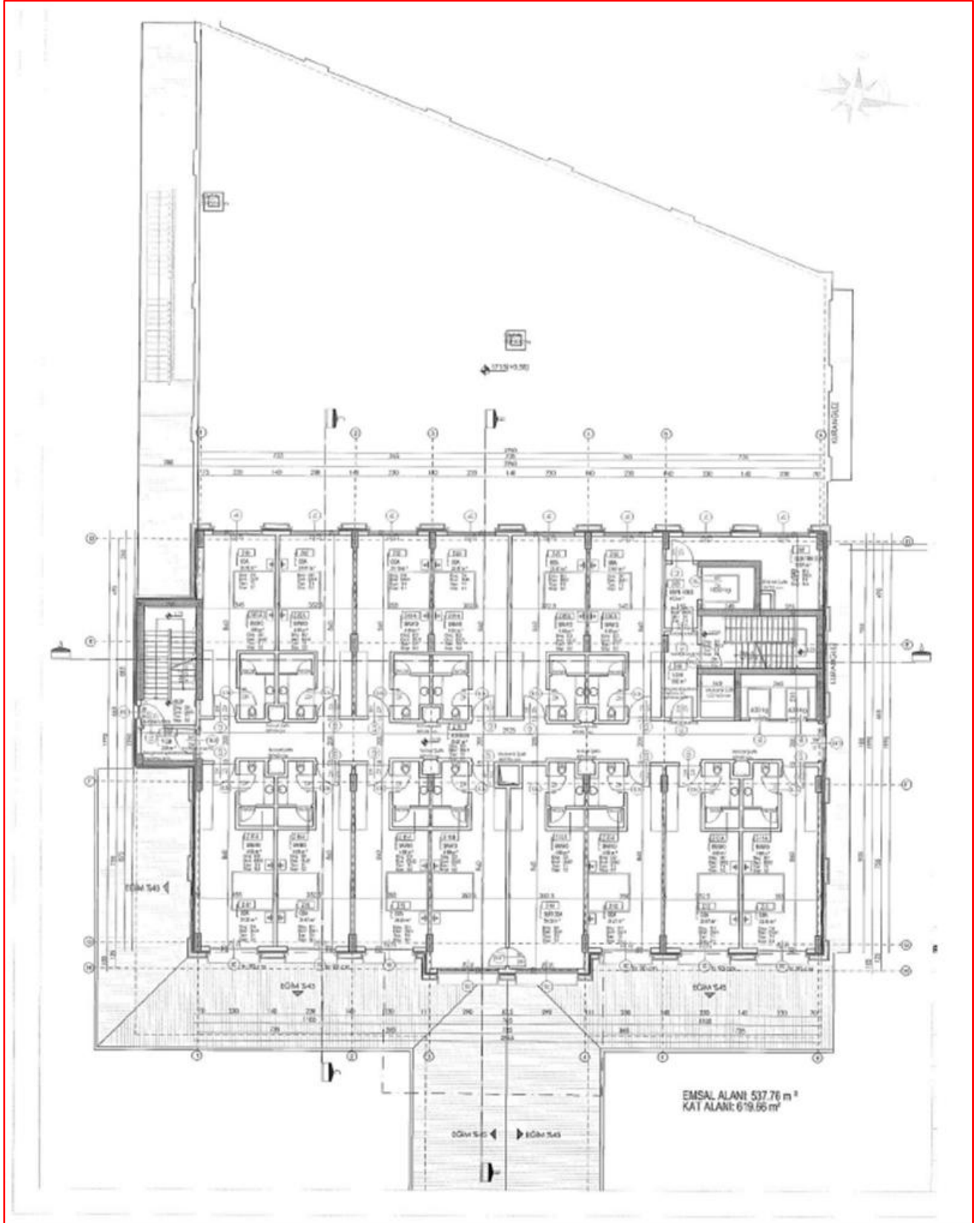
2.Bodrum Kat Planı

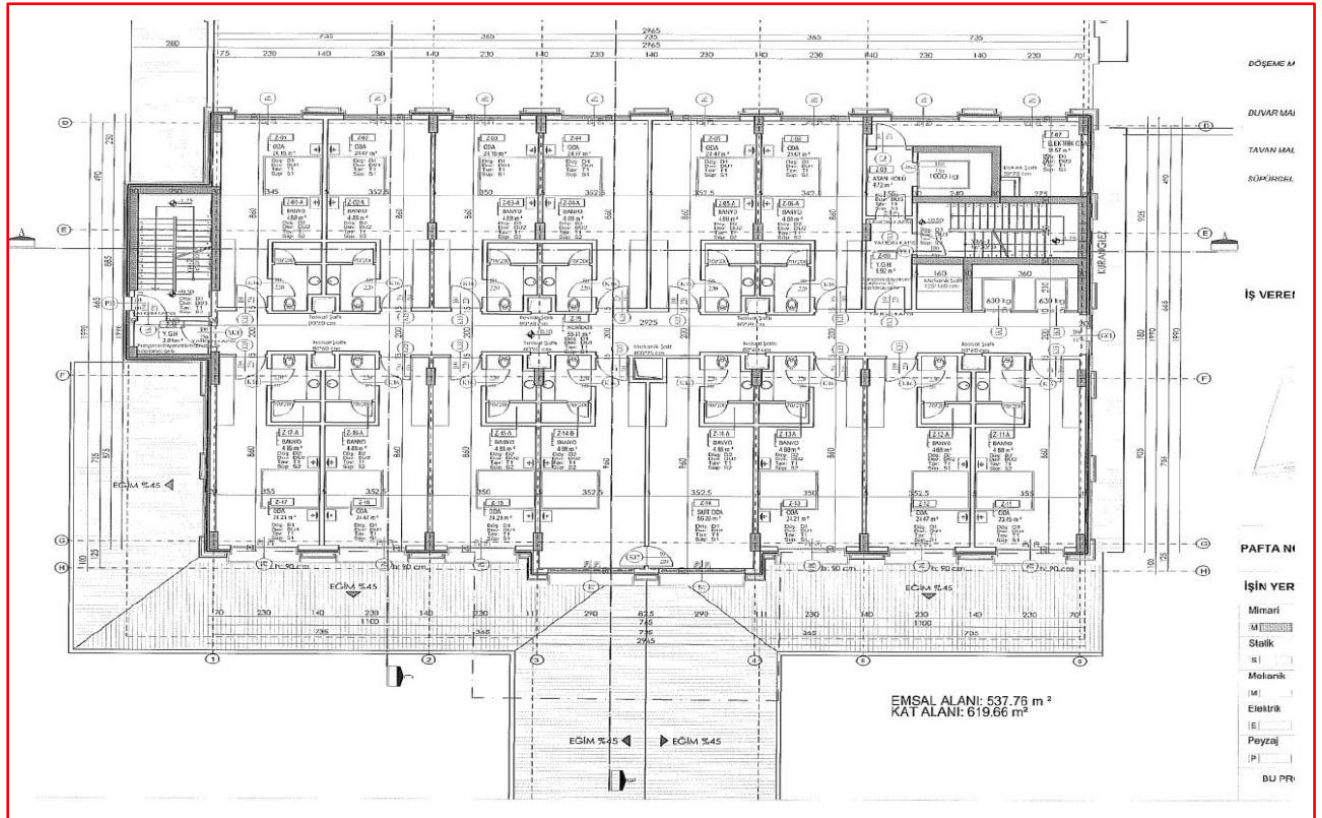


1.Bodrum Kat Planı

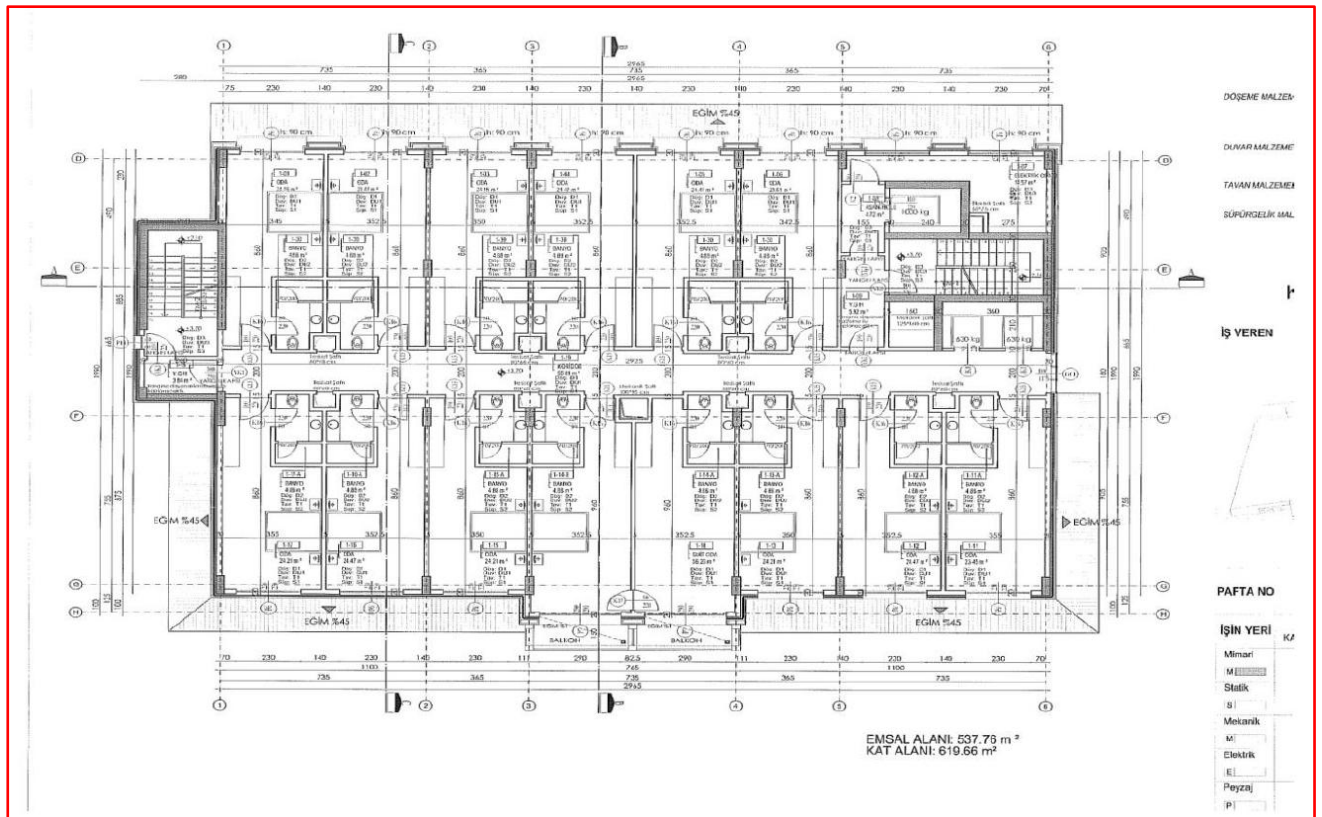


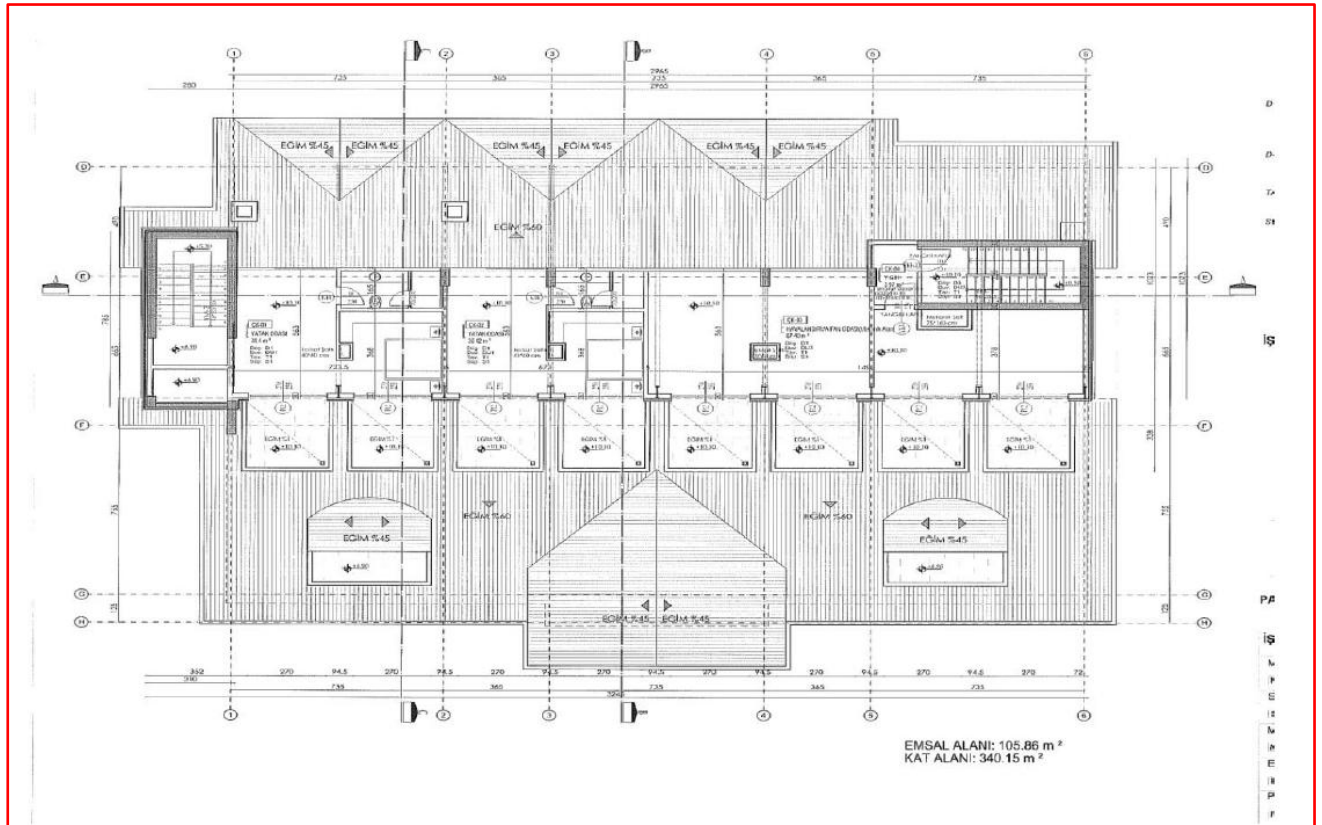
Zemin Kat Planı





1.Kat Planı





RICS
Regulated by RICS





RICS
Regulated by RICS





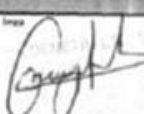
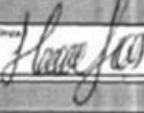
RICS
Regulated by RICS



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										104471263	
1. Belgeli veren kurum: MELİKGAZ BELEDİYESİ					8. Belgeli veriliş amacı: ☐ Kurum Kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni		10. Belgeli onay tarihi: 17.08.2013		11. Belge no: 40		
3. Belgeli verilen yapının adresi: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZ					2. Belgeliyi esas ruhsat: ☒ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yeniden ☐ 3.Yarından ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat katmanlı ☐ 6.Sadece ☐ 7.Çeşitli ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Düğü ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Faaliyet ☐ 14.Makine tesisatı ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.Su tesisatı ☐ 17.Su tesisatı ☐ 18.Bağcı tesisatı ☐ 19.						
Bucak: Melikgazi Mah. HŞARİK ERÇİYES Mahalle tarifi kodu: 5					13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 30.09.2013		14. İlk yapı ruhsatı no: 1505		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 19.08.2013		
Meydan/bahçe/cekkok/okula/köy adı: TEKİR YAYLAŞI KÜME EVLERİ					16. Yarıdan ruhsat tarihi: 20.09.2013		17. Yarıdan ruhsatı no: 1505		18. Son yapı ruhsatı tarihi: 19.08.2013		
Cadde/sokak tarifi kodu: 49 Dış kapı no: 156					19. Tadilat ruhsatı tarihi: 20.09.2013		20. Tadilat ruhsatı no: 1505		21. Tadilat ruhsatı tarihi: 19.08.2013		
Site adı: Mavi Köy					22. Zemin etekleri onay tarihi: 19.08.2013		23. Zemin etekleri onay no: 1505		24. Zemin etekleri onay tarihi: 19.08.2013		
3.Pafo No: K35021840 4.Ada No: 4 5.Pafo No: 4 6.Blok No: 4					25. Zemin etekleri onay tarihi: 19.08.2013		26. Zemin etekleri onay no: 1505		27. Zemin etekleri onay tarihi: 19.08.2013		
7.İkinci katmanlı onay belge veriliş tarihi: 19.08.2013					8. İkinci katmanlı onay belge veriliş tarihi: 19.08.2013		9. İkinci katmanlı onay belge veriliş tarihi: 19.08.2013		10. İkinci katmanlı onay belge veriliş tarihi: 19.08.2013		
Yapı Sahibinin: 31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: MEHMET YAYLA, 30055488772					Yapı Mütahhdidinin: 32. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CENGİZ YAYLA, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ, 37035488772					Şantiye Şefinin: 33. Adı soyadı, unvanı: HAKAN ŞAHİN, MİMAR	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 000021188887732					33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: 000021188887732					34. T.C. kimlik no: 48380153078	
34. Adres: LKBAHAR MAH. 806.58.50. 12.30. 12.30. 1. CAHAYE / ANKARA					35. Adres: ALPASLAN MAH. BELDE 54. CAHAYE 517.50.50. 12.30. 12.30. 1. CAHAYE / ANKARA					36. Adres: KURBAN MAH. EMER 54. CAHAYE 517.50.50. 12.30. 12.30. 1. CAHAYE / ANKARA	
37. Oda sicil no: 000021188887732					38. Oda sicil no: 000021188887732					39. Oda sicil no: 000021188887732	
39. Oda sicil no: 000021188887732					40. Oda sicil no: 000021188887732					41. Oda sicil no: 000021188887732	
42. Oda sicil no: 000021188887732					43. Oda sicil no: 000021188887732					44. Oda sicil no: 000021188887732	
45. Oda sicil no: 000021188887732					46. Oda sicil no: 000021188887732					47. Oda sicil no: 000021188887732	
48. Oda sicil no: 000021188887732					49. Oda sicil no: 000021188887732					50. Oda sicil no: 000021188887732	
51. Oda sicil no: 000021188887732					52. Oda sicil no: 000021188887732					53. Oda sicil no: 000021188887732	
54. Oda sicil no: 000021188887732					55. Oda sicil no: 000021188887732					56. Oda sicil no: 000021188887732	
57. Oda sicil no: 000021188887732					58. Oda sicil no: 000021188887732					59. Oda sicil no: 000021188887732	
60. Oda sicil no: 000021188887732					61. Oda sicil no: 000021188887732					62. Oda sicil no: 000021188887732	
63. Oda sicil no: 000021188887732					64. Oda sicil no: 000021188887732					65. Oda sicil no: 000021188887732	
66. Oda sicil no: 000021188887732					67. Oda sicil no: 000021188887732					68. Oda sicil no: 000021188887732	
69. Oda sicil no: 000021188887732					70. Oda sicil no: 000021188887732					71. Oda sicil no: 000021188887732	
72. Oda sicil no: 000021188887732					73. Oda sicil no: 000021188887732					74. Oda sicil no: 000021188887732	
75. Oda sicil no: 000021188887732					76. Oda sicil no: 000021188887732					77. Oda sicil no: 000021188887732	
78. Oda sicil no: 000021188887732					79. Oda sicil no: 000021188887732					80. Oda sicil no: 000021188887732	
81. Oda sicil no: 000021188887732					82. Oda sicil no: 000021188887732					83. Oda sicil no: 000021188887732	
84. Oda sicil no: 000021188887732					85. Oda sicil no: 000021188887732					86. Oda sicil no: 000021188887732	
87. Oda sicil no: 000021188887732					88. Oda sicil no: 000021188887732					89. Oda sicil no: 000021188887732	
90. Oda sicil no: 000021188887732					91. Oda sicil no: 000021188887732					92. Oda sicil no: 000021188887732	
93. Oda sicil no: 000021188887732					94. Oda sicil no: 000021188887732					95. Oda sicil no: 000021188887732	
96. Oda sicil no: 000021188887732					97. Oda sicil no: 000021188887732					98. Oda sicil no: 000021188887732	
99. Oda sicil no: 000021188887732					100. Oda sicil no: 000021188887732					101. Oda sicil no: 000021188887732	
102. Oda sicil no: 000021188887732					103. Oda sicil no: 000021188887732					104. Oda sicil no: 000021188887732	
105. Oda sicil no: 000021188887732					106. Oda sicil no: 000021188887732					107. Oda sicil no: 000021188887732	
108. Oda sicil no: 000021188887732					109. Oda sicil no: 000021188887732					110. Oda sicil no: 000021188887732	
111. Oda sicil no: 000021188887732					112. Oda sicil no: 000021188887732					113. Oda sicil no: 000021188887732	
114. Oda sicil no: 000021188887732					115. Oda sicil no: 000021188887732					116. Oda sicil no: 000021188887732	
117. Oda sicil no: 000021188887732					118. Oda sicil no: 000021188887732					119. Oda sicil no: 000021188887732	
120. Oda sicil no: 000021188887732					121. Oda sicil no: 000021188887732					122. Oda sicil no: 000021188887732	
123. Oda sicil no: 000021188887732					124. Oda sicil no: 000021188887732					125. Oda sicil no: 000021188887732	
126. Oda sicil no: 000021188887732					127. Oda sicil no: 000021188887732					128. Oda sicil no: 000021188887732	
129. Oda sicil no: 000021188887732					130. Oda sicil no: 000021188887732					131. Oda sicil no: 000021188887732	
132. Oda sicil no: 000021188887732					133. Oda sicil no: 000021188887732					134. Oda sicil no: 000021188887732	
135. Oda sicil no: 000021188887732					136. Oda sicil no: 000021188887732					137. Oda sicil no: 000021188887732	
138. Oda sicil no: 000021188887732					139. Oda sicil no: 000021188887732					140. Oda sicil no: 000021188887732	
141. Oda sicil no: 000021188887732					142. Oda sicil no: 000021188887732					143. Oda sicil no: 000021188887732	
144. Oda sicil no: 000021188887732					145. Oda sicil no: 000021188887732					146. Oda sicil no: 000021188887732	
147. Oda sicil no: 000021188887732					148. Oda sicil no: 000021188887732					149. Oda sicil no: 000021188887732	
150. Oda sicil no: 000021188887732					151. Oda sicil no: 000021188887732					152. Oda sicil no: 000021188887732	
153. Oda sicil no: 000021188887732					154. Oda sicil no: 000021188887732					155. Oda sicil no: 000021188887732	
156. Oda sicil no: 000021188887732					157. Oda sicil no: 000021188887732					158. Oda sicil no: 000021188887732	
159. Oda sicil no: 000021188887732					160. Oda sicil no: 000021188887732					161. Oda sicil no: 000021188887732	
162. Oda sicil no: 000021188887732					163. Oda sicil no: 000021188887732					164. Oda sicil no: 000021188887732	
165. Oda sicil no: 000021188887732					166. Oda sicil no: 000021188887732					167. Oda sicil no: 000021188887732	
168. Oda sicil no: 000021188887732					169. Oda sicil no: 000021188887732					170. Oda sicil no: 000021188887732	
171. Oda sicil no: 000021188887732					172. Oda sicil no: 000021188887732					173. Oda sicil no: 000021188887732	
174. Oda sicil no: 000021188887732					175. Oda sicil no: 000021188887732					176. Oda sicil no: 000021188887732	
177. Oda sicil no: 000021188887732					178. Oda sicil no: 000021188887732					179. Oda sicil no: 000021188887732	
180. Oda sicil no: 000021188887732					181. Oda sicil no: 000021188887732					182. Oda sicil no: 000021188887732	
183. Oda sicil no: 000021188887732					184. Oda sicil no: 000021188887732					185. Oda sicil no: 000021188887732	
186. Oda sicil no: 000021188887732					187. Oda sicil no: 000021188887732					188. Oda sicil no: 000021188887732	
189. Oda sicil no: 000021188887732					190. Oda sicil no: 000021188887732					191. Oda sicil no: 000021188887732	
192. Oda sicil no: 000021188887732					193. Oda sicil no: 000021188887732					194. Oda sicil no: 000021188887732	
195. Oda sicil no: 000021188887732					196. Oda sicil no: 000021188887732					197. Oda sicil no: 000021188887732	
198. Oda sicil no: 000021188887732					199. Oda sicil no: 000021188887732					200. Oda sicil no: 000021188887732	
201. Oda sicil no: 000021188887732					202. Oda sicil no: 000021188887732					203. Oda sicil no: 000021188887732	
204. Oda sicil no: 000021188887732					205. Oda sicil no: 000021188887732					206. Oda sicil no: 000021188887732	
207. Oda sicil no: 000021188887732					208. Oda sicil no: 000021188887732					209. Oda sicil no: 000021188887732	
210. Oda sicil no: 000021188887732					211. Oda sicil no: 000021188887732					212. Oda sicil no: 000021188887732	
213. Oda sicil no: 000021188887732					214. Oda sicil no: 000021188887732					215. Oda sicil no: 000021188887732	
216. Oda sicil no: 000021188887732					217. Oda sicil no: 000021188887732					218. Oda sicil no: 000021188887732	
219. Oda sicil no: 000021188887732					220. Oda sicil no: 000021188887732					221. Oda sicil no: 000021188887732	
222. Oda sicil no: 000021188887732					223. Oda sicil no: 000021188887732					224. Oda sicil no: 000021188887732	
225. Oda sicil no: 000021188887732					226. Oda sicil no: 000021188887732					227. Oda sicil no: 000021188887732	
228. Oda sicil no: 000021188887732					229. Oda sicil no: 000021188887732					230. Oda sicil no: 000021188887732	
231. Oda sicil no: 000021188887732					232. Oda sicil no: 000021188887732					233. Oda sicil no: 000021188887732	
234. Oda sicil no: 000021188887732					235. Oda sicil no: 000021188887732					236. Oda sicil no: 000021188887732	
237. Oda sicil no: 000021188887732					238. Oda sicil no: 000021188887732					239. Oda sicil no: 000021188887732	
240. Oda sicil no: 000021188887732					241. Oda sicil no: 000021188887732					242. Oda sicil no: 000021188887732	
243. Oda sicil no: 000021188887732					244. Oda sicil no: 000021188887732					245. Oda sicil no: 000021188887732	
246. Oda sicil no: 000021188887732					247. Oda sicil no: 000021188887732					248. Oda sicil no: 000021188887732	
249. Oda sicil no: 000021188887732					250. Oda sicil no: 000021188887732					251. Oda sicil no: 000021188887732	
252. Oda sicil no: 000021188887732					253. Oda sicil no: 000021188887732					254. Oda sicil no: 000021188887732	
255. Oda sicil no: 000021188887732					256. Oda sicil no: 000021188887732					257. Oda sicil no: 000021188887732	
258. Oda sicil no: 000021188887732					259. Oda sicil no: 000021188887732					260. Oda sicil no: 000021188887732	
261. Oda sicil no: 000021188887732					262. Oda sicil no: 000021188887732					263. Oda sicil no: 000021188887732	
264. Oda sicil no: 000021188887732					265. Oda sicil no: 000021188887732					266. Oda sicil no: 000021188887732	
267. Oda sicil no: 000021188887732					268. Oda sicil no: 000021188887732					269. Oda sicil no: 000021188887732	
270. Oda sicil no: 000021188887732					271. Oda sicil no: 000021188887732					272. Oda sicil no: 000021188887732	
273. Oda sicil no: 000021188887732					274. Oda sicil no: 000021188887732					275. Oda sicil no: 000021188887732	
276. Oda sicil no: 000021188887732					277. Oda sicil no: 000021188887732					278. Oda sicil no: 000021188887732	
279. Oda sicil no: 000021188887732					280. Oda sicil no: 000021188887732					281. Oda sicil no: 000021188887732	
282. Oda sicil no: 000021188887732					283. Oda sicil no: 000021188887732					284. Oda sicil no: 000021188887732	
285. Oda sicil no: 000021188887732					286. Oda sicil no: 000021188887732					287. Oda sicil no: 000021188887732	
288. Oda sicil no: 000021188887732					289. Oda sicil no: 000021188887732					289. Oda sicil no: 000021188887732	

101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
Mimar	MEHMET RICHAN NARSLER	40720845208	827310580	SERÇENÖ MAH. ÇANKAYA CAD. BECİN APT. BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 15 KOCASINAN / KAYSERİ
Statik	ABDULSAFUR EKİNCİ	13793217548	2548321242	MEVLANA MAH. CEMİL BASA CAD. MENEKŞE APT. BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 30 TALAS / KAYSERİ
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19235361843	5281924157	YILDIRIM BEYAZIT MAH. FEDA BK. NO: 8 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ
Mekanik Isıtma	AKIF HANULLAH BAYAZIT	4891636834	9451124395	SERÇENÖ MAH. AHMET PAŞA CAD. SOZLER İB. MERKEZİ SİTESİ A BLOK NO: 35 İÇ KAPI NO: 802 KOCASINAN / KAYSERİ
İzolasyon	MEHMET BAYIRLI	38824708932	14152	KÖK MAH. ESER BK. BUCE SİTESİ B BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 17 MELİKGAZI / KAYSERİ
FENİ MESULÜN				
Yapı Denetim Kuruluşu				
106. Kuruluşun adı	107. Yedeklenmiş adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	109. Adres	110. İmza
BF YAPI DENETİM	HADİYE HAKIOĞMAZ, 36524145482	4258536558	GÜLÜK MAH. BOYLUCU CAD. NO: 26/1	
		109. İmza belge no ve sınıfı		
		1094		
Mimarî Proje Müellifi				
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza
HAHAN GAYHAN	48280153078	23595	NURİHAS MAH. EMER BK. OSMANLI APT. BLOK NO: 36 İÇ KAPI NO: 8 MELİKGAZI / KAYSERİ	
Yapı Kullanma İzin Belgesini Harcının		117. Değer (TL)	118. Harcun tarihi	119. Makbuz numarası
		710	29.01.2015	756651
120. Diğer Hususlar				
BİR ADET RESTORANT				
Yapı sahibinin 12.02.2015 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasıyla fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.				
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler				
121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		
MURİLLAH ARSLAN MİM. MÜH. 26032413732	MUHAMMED SALİH DÖNMEZ MİM. MÜH. 24817554824	MUSTAFA HÜSNÜ GÖVRE KOCAMA VE KONT. MÜD. 32253624432		
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	126. Onay tarihi		
ÖZKAN ERDOĞAN KONTROL DÖNÜŞÜMLERİ BÜYÜKAT. SÖZ. 28063142914	MURAT SEÇİLİR MİM. VE BİNA MÜHÜRÜ MÜD. VEK. 45613484900	29.01.2015		

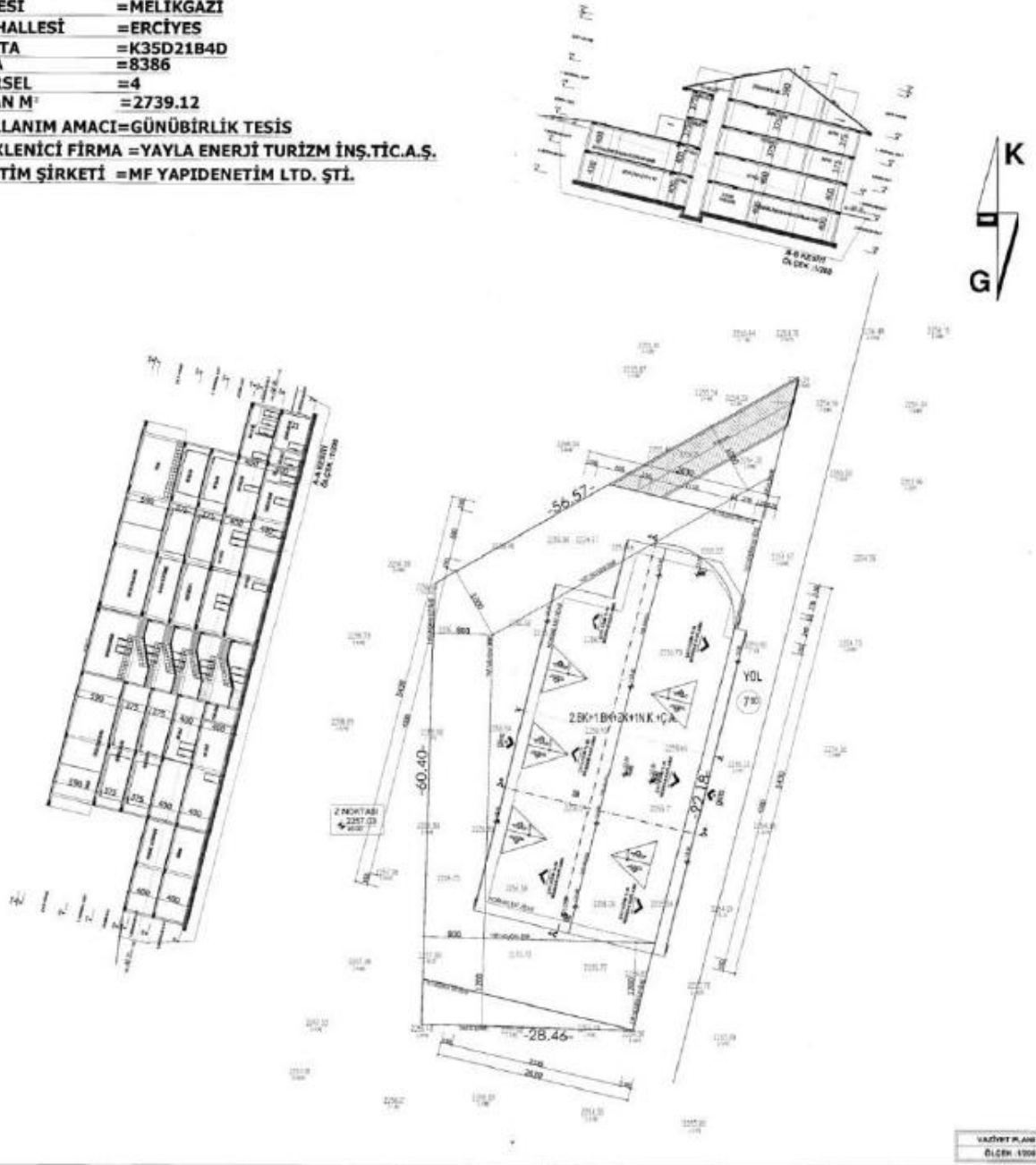
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				Barınd / Karesi	
1 Belgeli yerin türü: MELİNGAZİ BELEDİYESİ				137907752	
2 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				10.09.2019	
3 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				11. Belge no: 470	
4 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				5. Kat türü: 5. Kat	
5 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				6. Kat türü: 6. Kat	
6 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				7. Kat türü: 7. Kat	
7 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				8. Kat türü: 8. Kat	
8 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				9. Kat türü: 9. Kat	
9 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				10. Kat türü: 10. Kat	
10 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				11. Kat türü: 11. Kat	
11 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				12. Kat türü: 12. Kat	
12 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				13. Kat türü: 13. Kat	
13 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				14. Kat türü: 14. Kat	
14 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				15. Kat türü: 15. Kat	
15 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				16. Kat türü: 16. Kat	
16 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				17. Kat türü: 17. Kat	
17 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				18. Kat türü: 18. Kat	
18 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				19. Kat türü: 19. Kat	
19 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				20. Kat türü: 20. Kat	
20 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				21. Kat türü: 21. Kat	
21 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				22. Kat türü: 22. Kat	
22 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				23. Kat türü: 23. Kat	
23 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				24. Kat türü: 24. Kat	
24 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				25. Kat türü: 25. Kat	
25 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				26. Kat türü: 26. Kat	
26 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				27. Kat türü: 27. Kat	
27 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				28. Kat türü: 28. Kat	
28 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				29. Kat türü: 29. Kat	
29 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				30. Kat türü: 30. Kat	
30 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				31. Kat türü: 31. Kat	
31 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				32. Kat türü: 32. Kat	
32 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				33. Kat türü: 33. Kat	
33 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				34. Kat türü: 34. Kat	
34 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				35. Kat türü: 35. Kat	
35 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				36. Kat türü: 36. Kat	
36 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				37. Kat türü: 37. Kat	
37 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				38. Kat türü: 38. Kat	
38 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				39. Kat türü: 39. Kat	
39 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				40. Kat türü: 40. Kat	
40 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				41. Kat türü: 41. Kat	
41 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				42. Kat türü: 42. Kat	
42 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				43. Kat türü: 43. Kat	
43 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				44. Kat türü: 44. Kat	
44 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				45. Kat türü: 45. Kat	
45 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				46. Kat türü: 46. Kat	
46 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				47. Kat türü: 47. Kat	
47 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				48. Kat türü: 48. Kat	
48 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				49. Kat türü: 49. Kat	
49 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				50. Kat türü: 50. Kat	
50 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				51. Kat türü: 51. Kat	
51 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				52. Kat türü: 52. Kat	
52 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				53. Kat türü: 53. Kat	
53 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				54. Kat türü: 54. Kat	
54 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				55. Kat türü: 55. Kat	
55 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				56. Kat türü: 56. Kat	
56 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				57. Kat türü: 57. Kat	
57 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				58. Kat türü: 58. Kat	
58 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				59. Kat türü: 59. Kat	
59 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				60. Kat türü: 60. Kat	
60 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				61. Kat türü: 61. Kat	
61 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				62. Kat türü: 62. Kat	
62 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				63. Kat türü: 63. Kat	
63 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				64. Kat türü: 64. Kat	
64 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				65. Kat türü: 65. Kat	
65 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				66. Kat türü: 66. Kat	
66 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				67. Kat türü: 67. Kat	
67 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				68. Kat türü: 68. Kat	
68 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				69. Kat türü: 69. Kat	
69 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				70. Kat türü: 70. Kat	
70 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				71. Kat türü: 71. Kat	
71 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				72. Kat türü: 72. Kat	
72 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				73. Kat türü: 73. Kat	
73 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				74. Kat türü: 74. Kat	
74 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				75. Kat türü: 75. Kat	
75 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				76. Kat türü: 76. Kat	
76 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				77. Kat türü: 77. Kat	
77 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				78. Kat türü: 78. Kat	
78 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				79. Kat türü: 79. Kat	
79 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				80. Kat türü: 80. Kat	
80 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				81. Kat türü: 81. Kat	
81 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				82. Kat türü: 82. Kat	
82 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				83. Kat türü: 83. Kat	
83 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				84. Kat türü: 84. Kat	
84 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				85. Kat türü: 85. Kat	
85 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				86. Kat türü: 86. Kat	
86 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				87. Kat türü: 87. Kat	
87 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				88. Kat türü: 88. Kat	
88 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				89. Kat türü: 89. Kat	
89 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				90. Kat türü: 90. Kat	
90 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				91. Kat türü: 91. Kat	
91 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				92. Kat türü: 92. Kat	
92 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				93. Kat türü: 93. Kat	
93 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				94. Kat türü: 94. Kat	
94 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				95. Kat türü: 95. Kat	
95 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				96. Kat türü: 96. Kat	
96 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				97. Kat türü: 97. Kat	
97 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				98. Kat türü: 98. Kat	
98 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				99. Kat türü: 99. Kat	
99 Belgeli yerin yapı türü: KAYSERİ				100. Kat türü: 100. Kat	

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı MUSTAFA MUSTAFA MUSTAFA	102 T.C. Kimlik No 40735645296	103 Önce işler no 907970660	104 Adres SAHABE MAH. ÇAMKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO 1 İÇ KAPI NO 10 KOCAGÖZ / KAYSERİ	105 İmza
Statik	ABDULLAH ERKİ	13733217548	2048201242	MELAN MAH. ÇAMKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO 10 İÇ KAPI NO 38 TALAS / KAYSERİ	
Elektrik	DAVUT ÖZTÜRK	19239361540	5381834157	YILDIZ MAH. ÇAMKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO 10 İÇ KAPI NO 8 TALAS / KAYSERİ	
Mekanik tesisat	AKIF HAMOULLAH BAYAZIT	4891539634	5451104385	SAHABE MAH. ÇAMKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO 10 İÇ KAPI NO 82 KOCAGÖZ / KAYSERİ	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı MAY YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		107 Yetkiliin adı soyadı, T.C. kimlik no YENER FULİZ 43094152864	108 Vergi kimlik no 529526556 109 010 belge no ve sınıfı 1064-43	110 Adres SAHABE MAH. SEYRANCIK SK. BEKLER SİT. B BLOK NO 30 İÇ KAPI NO 28 MELİKGAZI / KAYSERİ	111 İmza 
Mimari Proje Mütavvifi					
112 Adı soyadı HAFİS SAHABE		113 T.C. kimlik no 48790153678	114 Önce işler no 23595	115 Adres ESENHURMET MAH. ÇAMKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO 30 İÇ KAPI NO 3 MELİKGAZI / KAYSERİ	116 İmza 
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Form / Kuruluş adı	119 EKB üyeliği adı ve soyadı	120 EKB üyeliği sertifikası no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sıfır enerji sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sertifikası no	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Ödendiği TL 465	128 Mühür tarihi 06.04.2019	129 Mühür numarası 407909	
130. Diğer Hususlar					
Yapı sahibinin 06.09.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile söresli içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanışmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgilerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA ERKİ 191990675522		132 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih REZZANUR HİÇMELEOĞLU MUSTAFA 5530650914		133 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA FAHİR BAYAZIT MUSTAFA 48921386314	
134 Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HALİL İBRAHİM ÇOLAKOĞLU PROJE KONTROL VE RUHSAT DEĞİ 28790000234		135 Önceki belge no, imzası, tarih, mühür ÖZCAN MAH. ÇAMKAYA CAD. SEÇKİN APT. BLOK NO 10 İÇ KAPI NO 10631000542		136 Önceki kade 52166939	

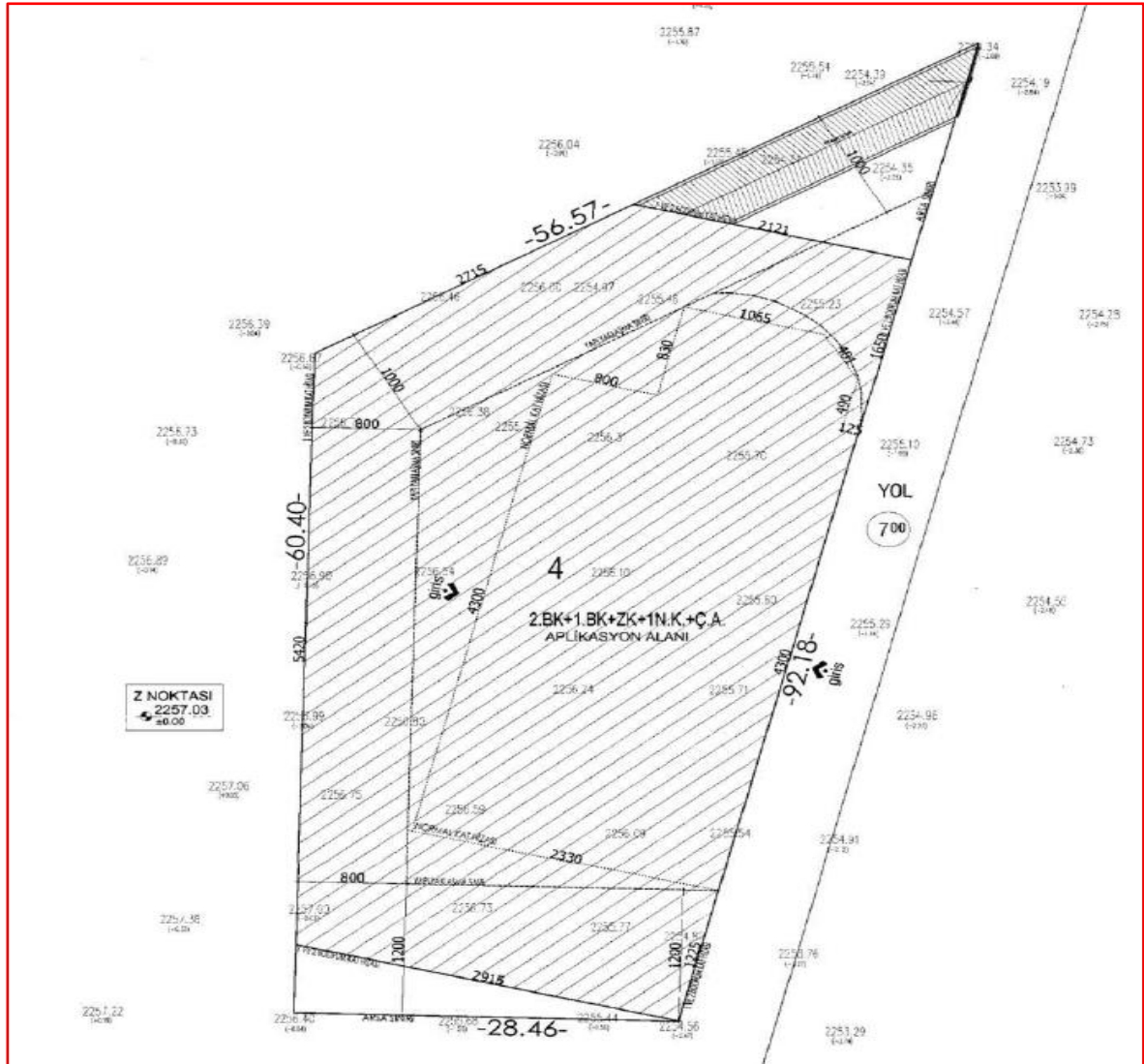


Vaziyet Planı

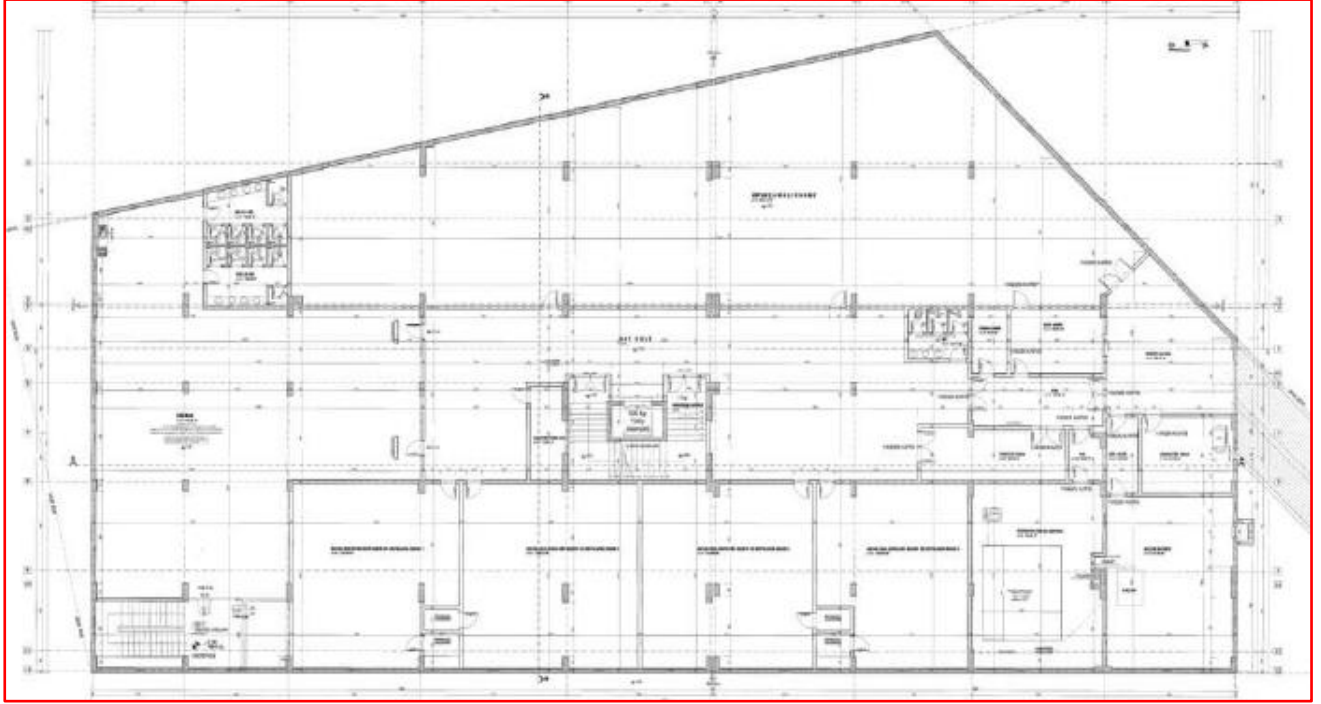
YAPININ SAHİBİ = YAYLA ENERJİ ÜRETİM TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş.
İLİ = KAYSERİ
İLÇESİ = MELİKGAZI
MAHALLESİ = ERCİYES
PAFTA = K35D21B4D
ADA = 8386
PARSEL = 4
ALAN M² = 2739.12
KULLANIM AMACI=GÜNÜBİRLİK TESİS
YÜKLENİCİ FİRMA =YAYLA ENERJİ TURİZM İNŞ.TİC.A.Ş.
YAPI DENETİM ŞİRKETİ =MF YAPIDENETİM LTD. ŞTİ.



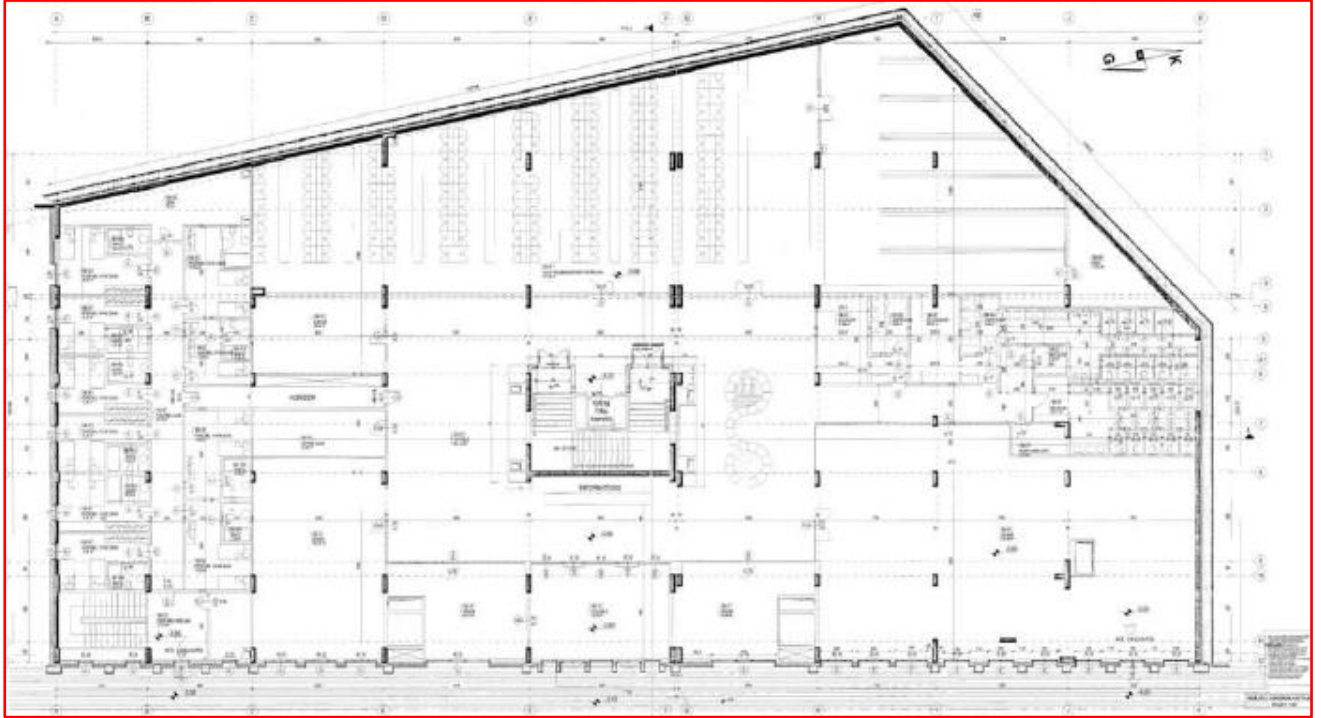
Aplikasyon Planı



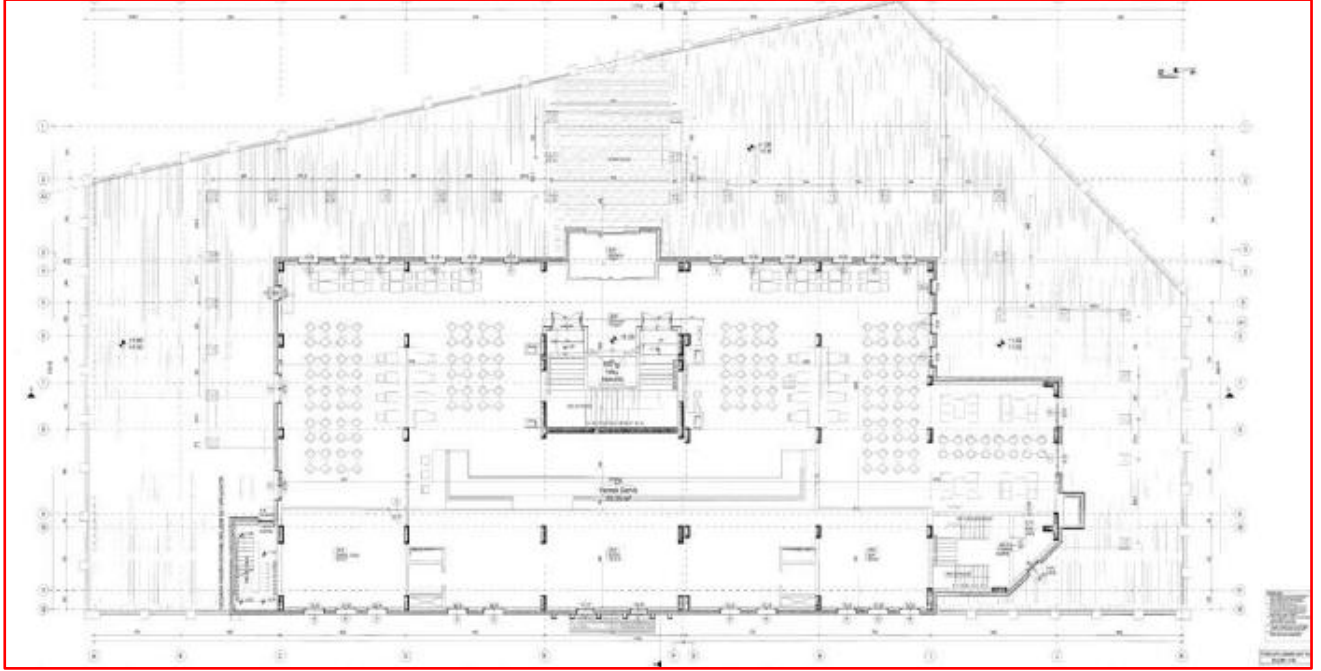
2.Bodrum Kat



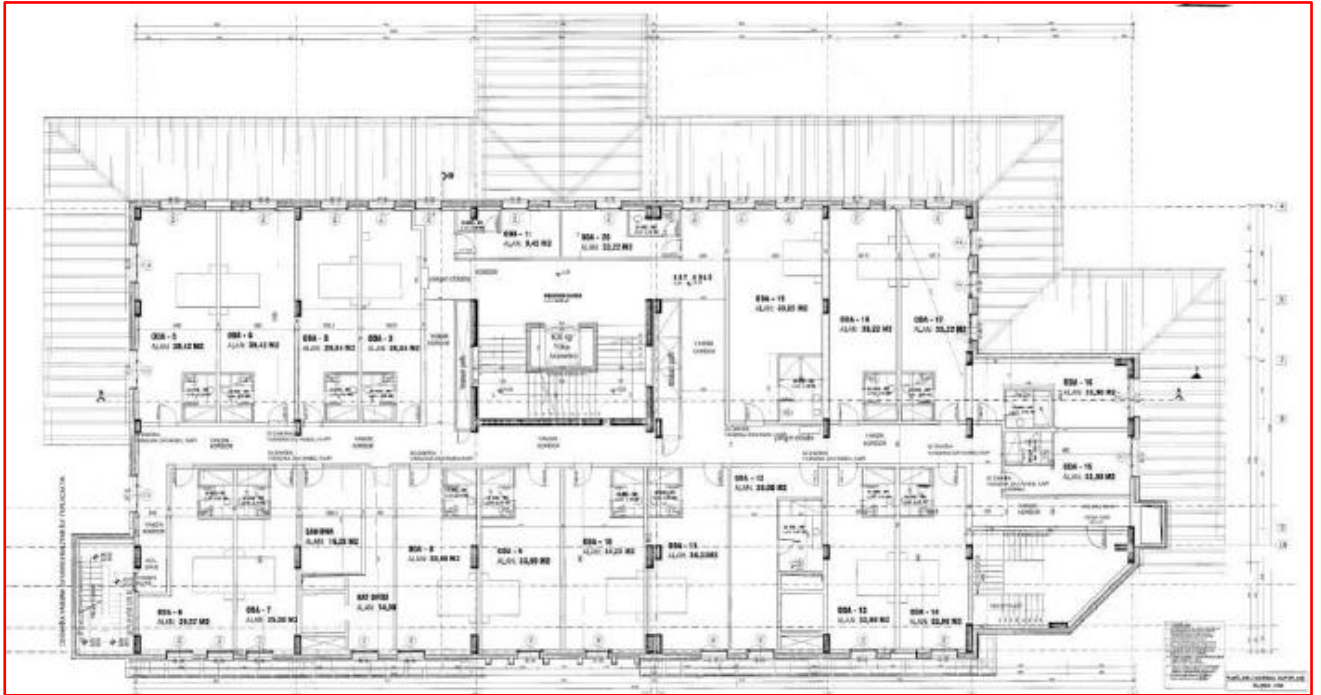
1.Bodrum Kat



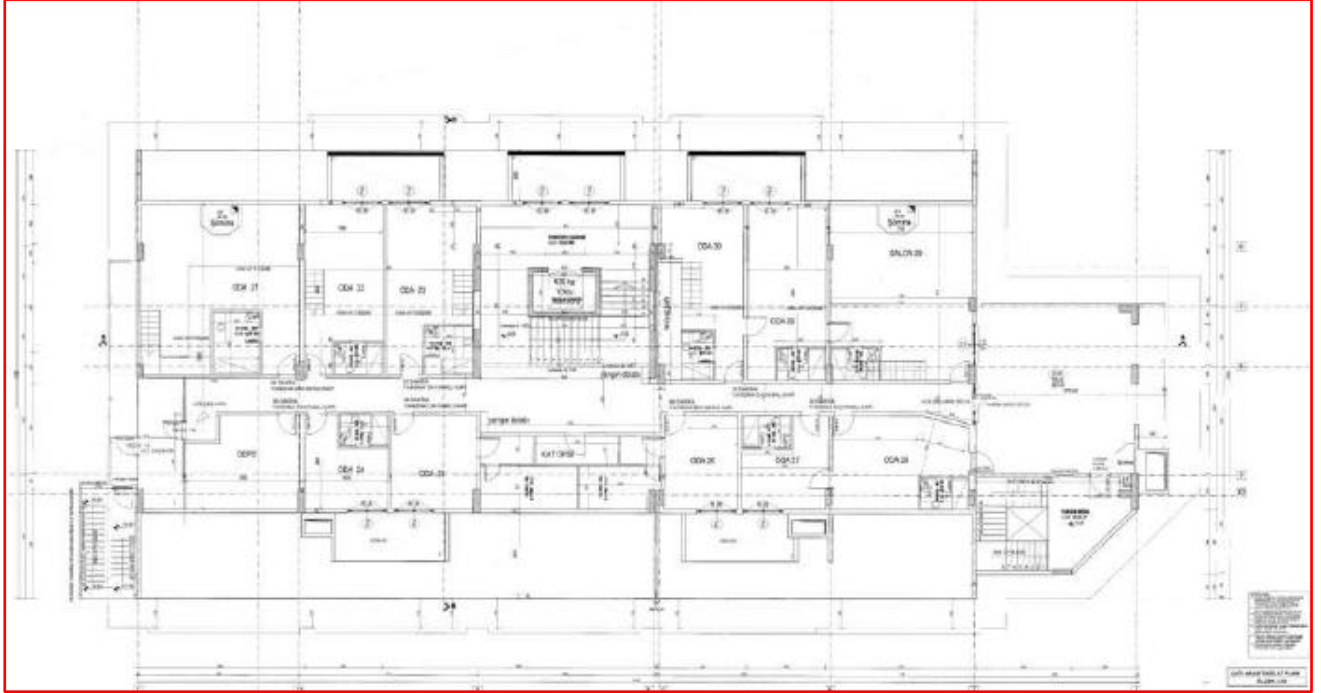
Zemin Kat



1.Kat



Çatı Katı



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.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

08.04.2025/01
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No.

13.05.2026
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

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://bds.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://bds.turkak.org.tr> document verification system.

TÜRKAK

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

F-184(0)

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.
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-112

- 77 -



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

11315
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.



TÜRKAK

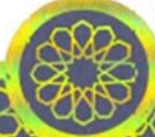
F-184(0)
BİLGİ GÜVENLİĞİ - Y. S.
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - Y. S.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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



Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teletiz 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-112

- 78 -



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



F-184(0)
Kısmi Veri Fiksen Sistem
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

K 1012	04.04.2023	03.04.2026
Sertifika No Certificate No.	İlk Yayın Tarihi Initial Date	Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
03.03.2025/01	08.04.2025/02	04.04.2023-03.04.2026
SoA Detayı SoA Detail	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	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 okutulurak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tb-ts.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-ts.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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Zühtü Özdemir



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.
Teşis Mah. Gül Sok. No.:1-3 Kat: 1 D.4. Beylikova / İstanbul Tel: 0212 542 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 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 Serf: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 yanı sıra 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,

Büyükdere Yolu 8. km No:156-06530 ANKARA, Tel: (312) 3920090, Faks: (312) 3920093, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Halkiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3562500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683De-1b4e-46d9-ba19-4b4d46d4d002
<http://degulmuni.spk.gov.tr> adresinden belge autentik ile doğrulanabilir.

İlgi için: Enay Güler ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

1/2

The image shows a vertical strip of a repeating pattern. The pattern consists of the text 'ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS' repeated many times in a small, sans-serif font. Interspersed among the text are several crests. Each crest features a crown on top, a shield in the center, and a banner below with the motto 'FOUNDED 1858'. The crests are rendered in a dark, textured style. The overall background is a light, textured grey.



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 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

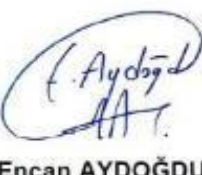
Belge No: 2019-01.1836

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[®]

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



-  [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