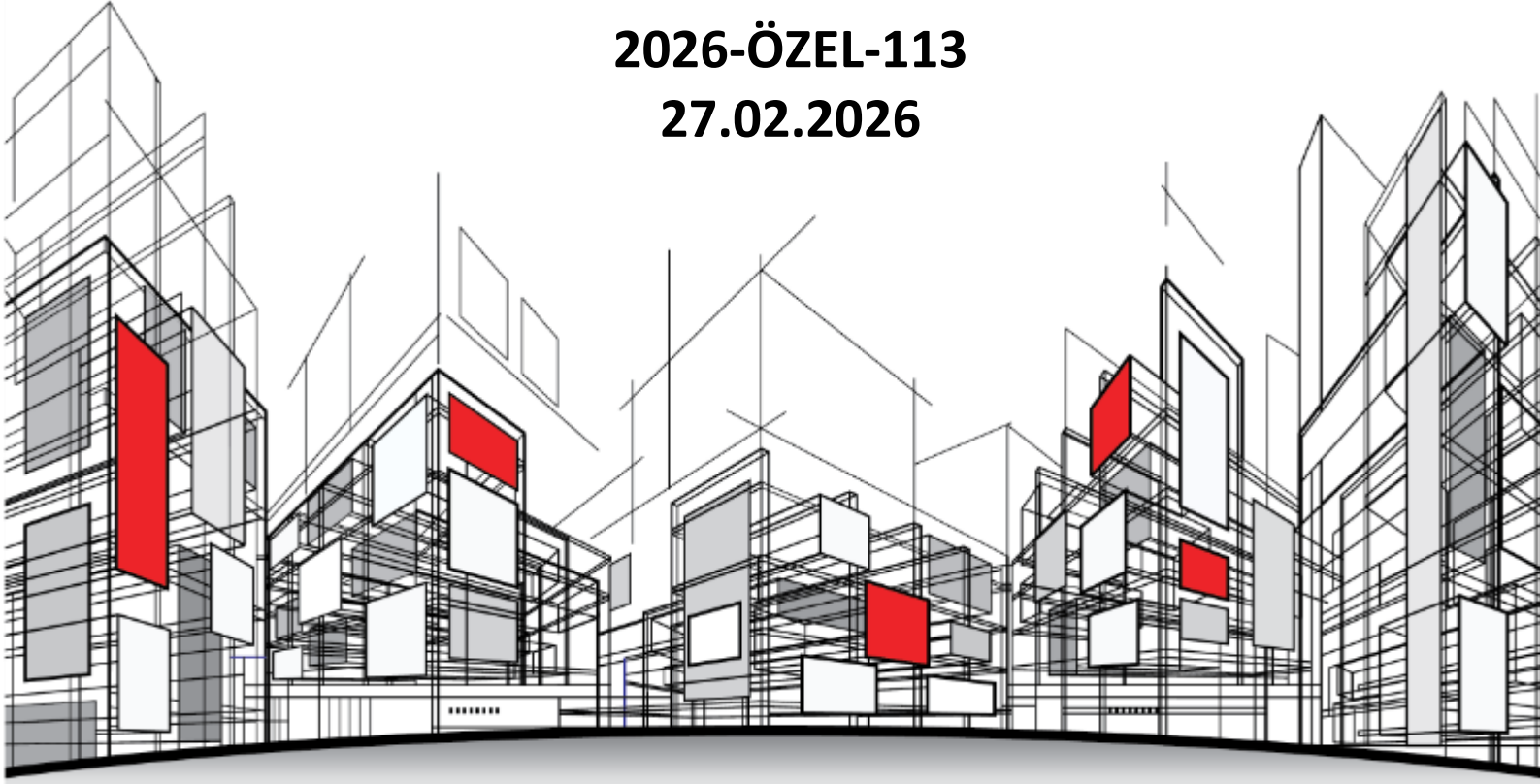


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**HATAY - İSKENDERUN – KONARLI
2 ADET DEPO**

**2026-ÖZEL-113
27.02.2026**



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

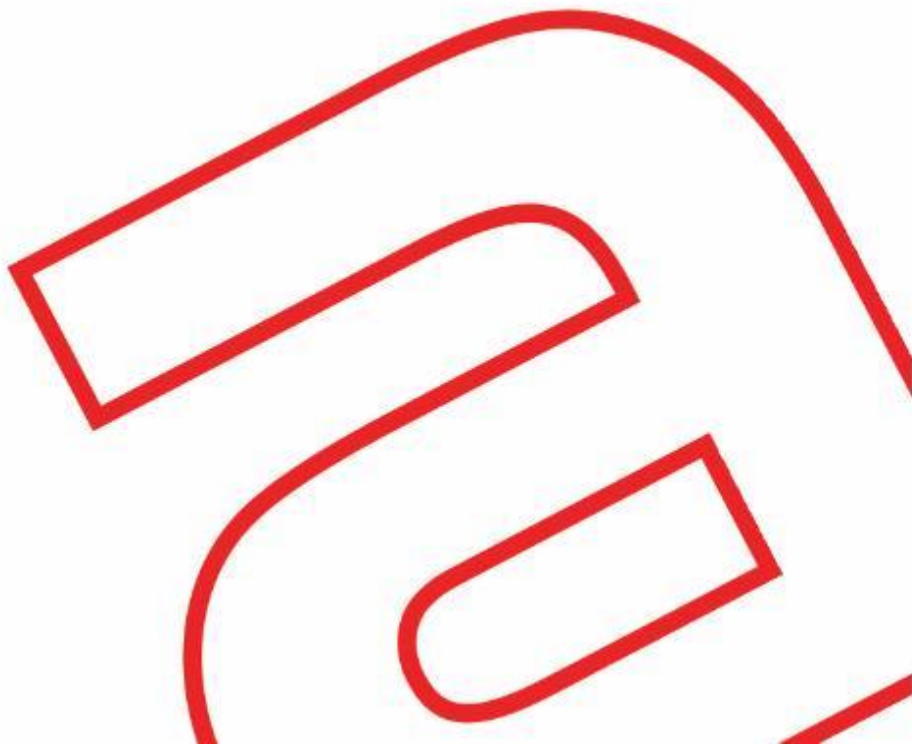
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 12 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 12 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 13 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 17 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 18 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 20 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 20 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 22 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 22 -
7. SONUÇ	- 24 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 24 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 24 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLEŞİ	- 24 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 24 -
8. RAPOR EKLERİ	- 26 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 26 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 28 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 29 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 40 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 43 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 44 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 45 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 46 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 47 -

UYGUNLUK BEYANI

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

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 31.12.2025/A620
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Rapor Tarihi	: 27.02.2026
Rapor Numarası	: 2026-ÖZEL-113
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Sermaye Piyasasında : Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası’na göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen, Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı İmar Mahallesi’nde bulunan 280 ada 1 parsel, 395,00 m ² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı ana taşınmazda yer alan 2/20 arsa pay/paydalı, zemin kat kat, 1 bağımsız bölüm no.lu “Depo” bağımsız bölüm nitelikli; 2/20 arsa pay/paydalı, zemin kat, 2 bağımsız bölüm no.lu “Depo” bağımsız bölüm nitelikli taşınmazların değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmazlara ilişkin şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 1.720.000-TL BirMilyonYediYüzYirmiBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 2.064.000-TL İkiMilyonAltmışDörtBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD)¹ (KDV Hariç)	: 40.072-USD KırkBinYetmişiki-AmerikanDoları
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)	: 48.086-USD KırkSekizBinSeksenAlti-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	Police No: 630053439 : Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2026 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Hüseyin ÇOLAKOĞLU 924606 (Dijital Rozet) : Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulu’nun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca konut/iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

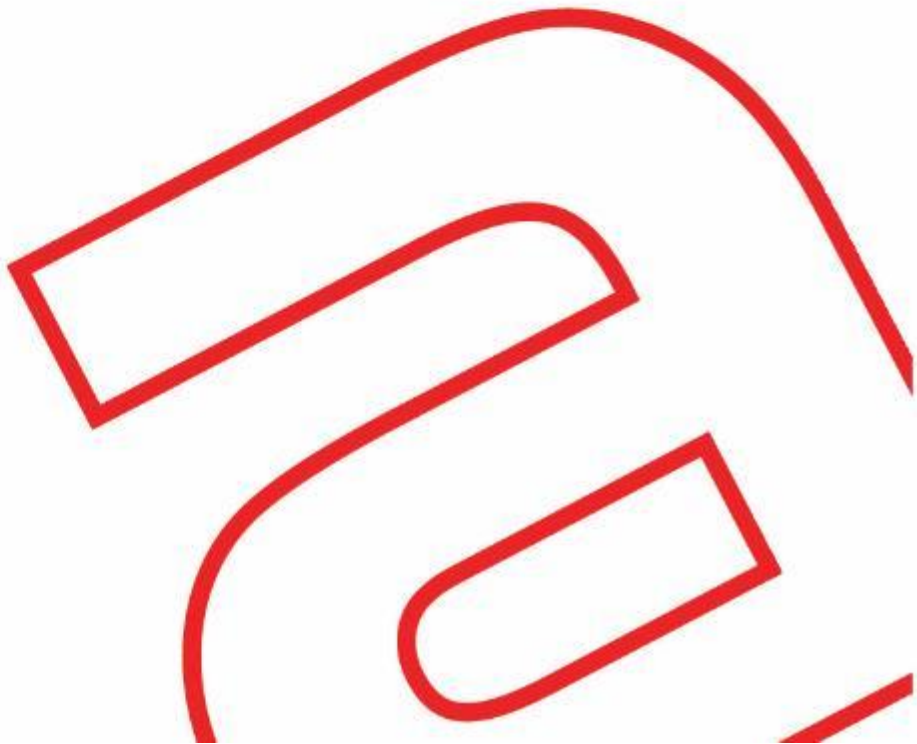
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2022 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK’ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

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

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

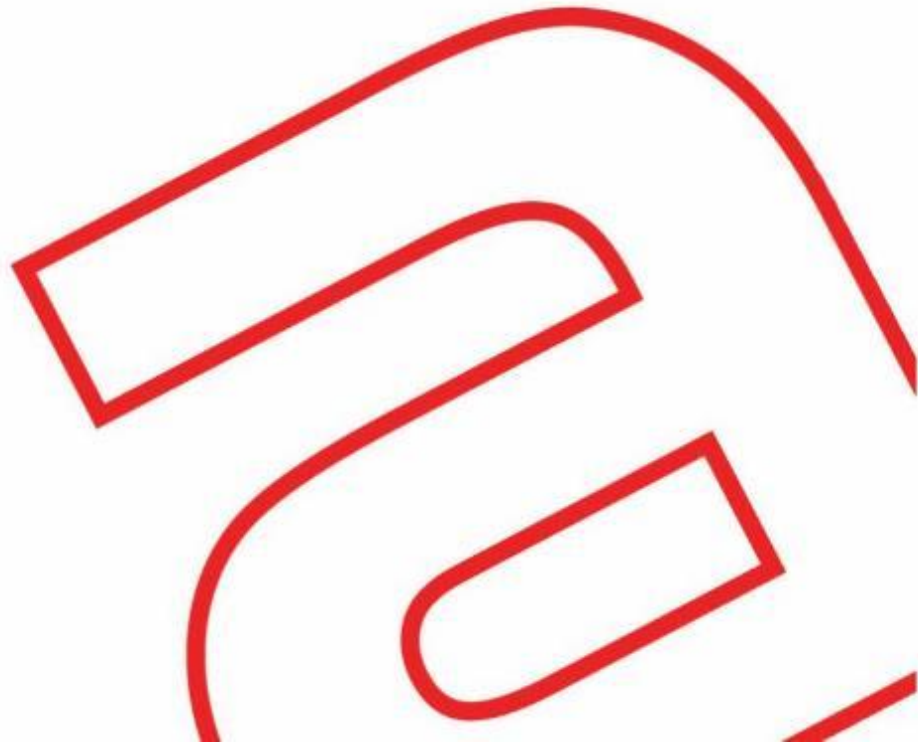


2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

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

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

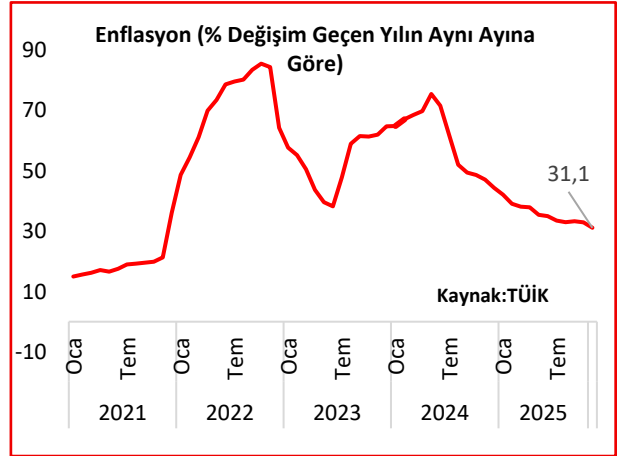
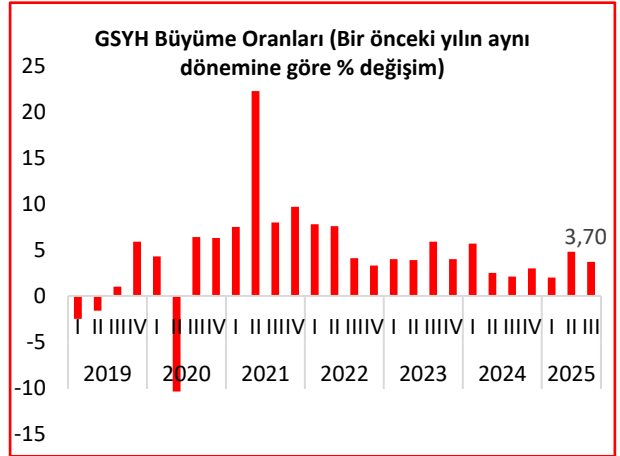
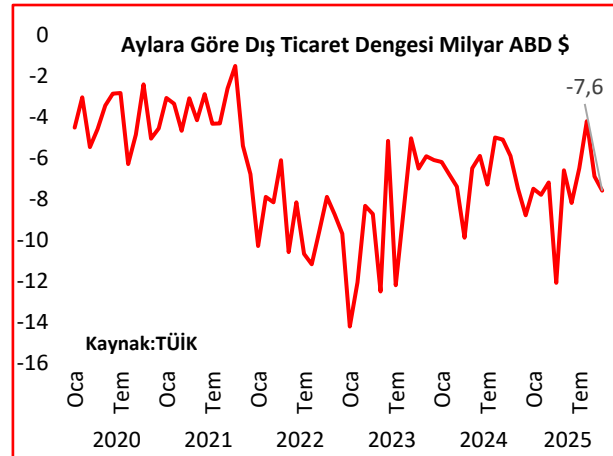
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

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

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

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



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

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

²TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü³

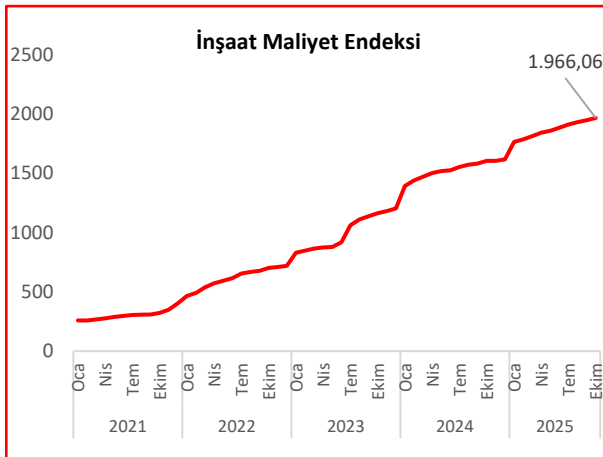
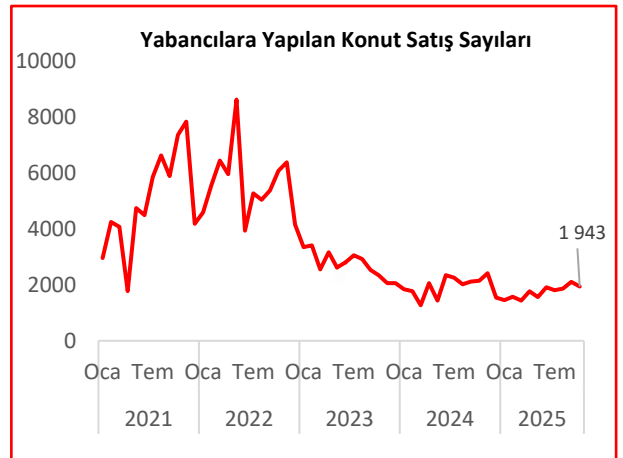
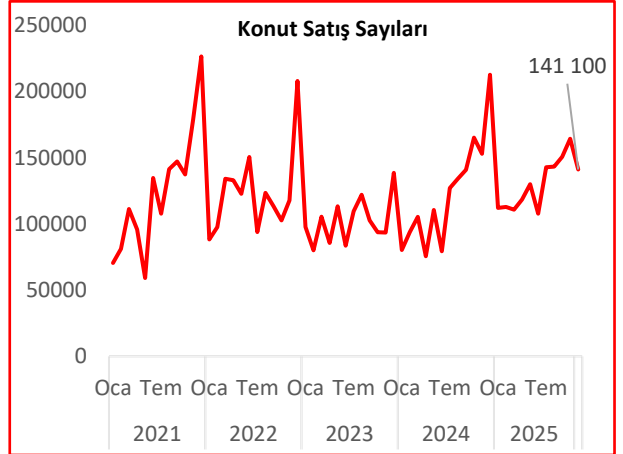
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,8 oranında azalarak 141 bin 100 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Hatay ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan,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

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

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

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

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

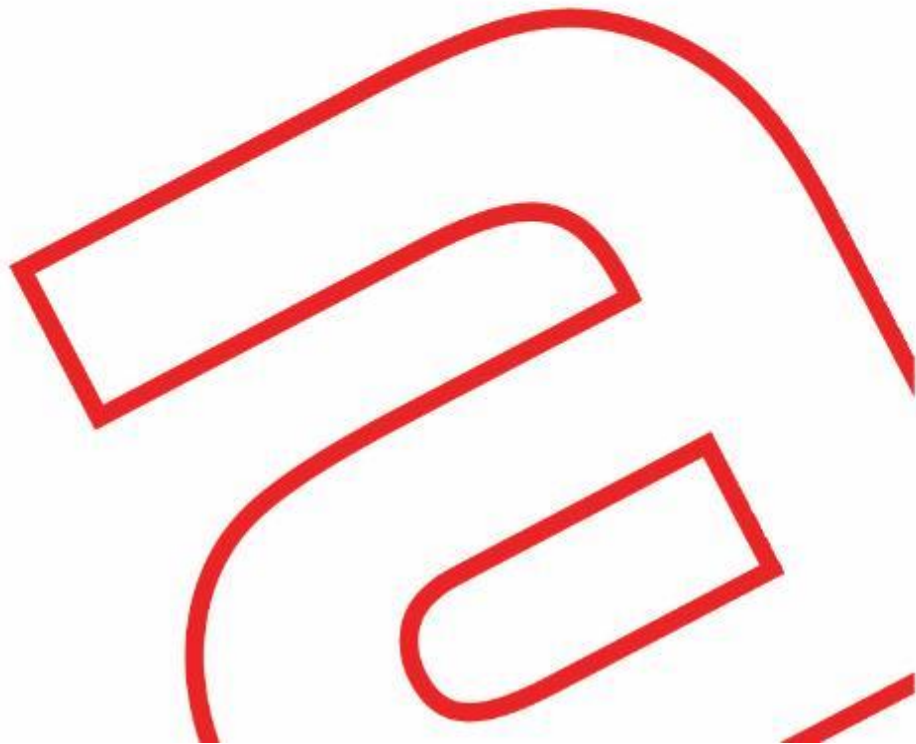


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,57 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,18 artmış, işçilik endeksi yüzde 0,59 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 18,68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

³TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri									
İli	Hatay			Ana Taşınmaz Nitelik			Arsa		
İlçesi	İskenderun			Ana Taş. Yüz Ölçüm (m²)			395,00		
Mahallesi	Konarlı İmar			Zemin Tipi			Kat İrtifakı		
Mevkii	-			Ada			280		
Koordinat	36.589100, 36.151400			Parsel			1		
Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri									
B.B. No	Blok	Kat	B.B.Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye
1	-	Zemin	Depo	2	20	15	1461	04.03.2013	3174
2	-	Zemin	Depo	2	20	15	1462	04.03.2013	3174
Malik (Hisse)	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)								

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
280/1	Ana taşınmaz topografik açıdan düz bir arazi yapısına, geometrik olarak dörtgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Parsel	B.B. No.	İnceleme Tarihi	Takyidat Bilgileri
280/1	1	16.01.2026 - 11.21	Beyan *YÖNETİM PLANI:15/08/1994 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) *KAT İRTİFAKLIDIR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) *3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (21.01.2022 tarih, 1470 yevmiye) *2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır (08.10.2018 tarih, 13588 yevmiye)
280/1	2	16.01.2026 - 11.21	Beyan *YÖNETİM PLANI:15/08/1994 (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) *KAT İRTİFAKLIDIR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) *3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (21.01.2022 tarih, 1470 yevmiye) *2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır (08.10.2018 tarih, 13588 yevmiye)

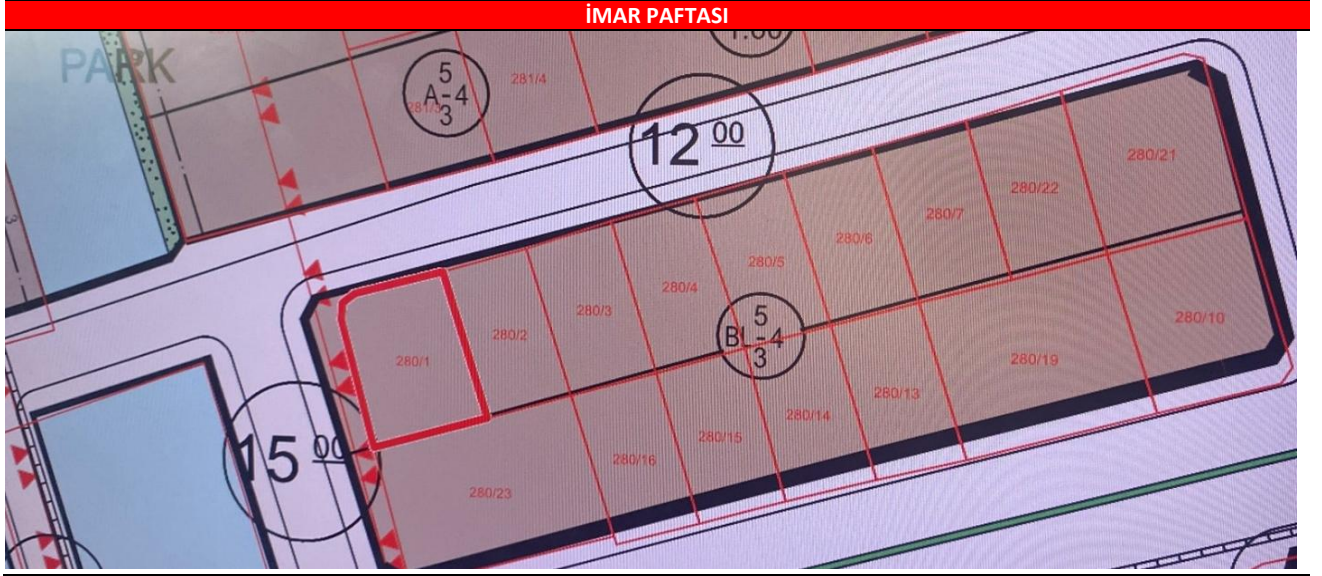
➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, değerlendirme konusu ana taşınmaz, 01.02.2024 Tarih ve 14 sayılı İskenderun Belediye Meclis Kararı, 10.10.2024 Tarih ve 309 sayılı Hatay Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında blok nizam ve 4 kat, önden 5 metre yan bahçeden 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır.

Parselin terki bulunmakta olup, parselin batı cephesinden yoldan ihdası bulunmaktadır. Parselin ihdası konusunda net bilgi verilememekte olup Lihkab'dan alınacak aplikasyon krokisi sonucu ihdas bilgilerinin verilebileceği beyan edilmiştir.



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

Yapılan incelemeler neticesinde; değerlendirme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde, 01.02.2024 tarih ve 14 sayılı İskenderun Belediye Meclisi kararı ve 10.10.2024 tarih ve 309 sayılı Hatay Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında plan durumunun güncellendiği, bunun dışında kamulaştırma veya mülkiyet değişikliğine ilişkin herhangi bir hukuki değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

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

MİMARİ PROJE				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	AÇIKLAMA
Bina	01.01.1984	2041	-	Bir Zemin, Dört Normal Katlı Bina

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı Ruhsatı	Bir Zemin Bir Normal Katlı Bina	30.12.1981	1981/205	376
Kat İlavesi Ruhsatı	1981/205 sayılı ruhsatlar yapılan inşaat için 2. Ve 3. Kat için düzenlenmiştir.	21.12.1983	1981/205	687

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
	Ev - Dükkan	03.07.1984	3/34	885

İskenderun Belediyesi İmar Arşiv dosyası incelendiğinde yapı için ilk aşamada Zemin + 1 Normal Kat ruhsatı düzenlendiği, sonrasında 2. ve 3. normal katlar için ilave ruhsat alındığı, ancak tapu kayıtlarında yer alan kat irtifakı projesinde yapının Zemin + 4 Normal Kat olarak yer alması nedeniyle ruhsat durumu ile kat irtifakı projesi arasında kat sayısı bakımından uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede Şubat 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin ardından, ilgili kamu kuruluşlarınca yapılan incelemede taşınmazın yer aldığı yapının sistemde "Hasarsız" olarak kayıt altına alındığı görülmüştür.

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı İmar Mahallesi'nde bulunan 280 ada 1 parsel, 395,00 m² yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı ana taşınmazda yer alan 2/20 arsa pay/paydalı, zemin kat kat, 1 bağımsız bölüm no.lu "Depo" bağımsız bölüm nitelikli; 2/20 arsa pay/paydalı, zemin kat, 2 bağımsız bölüm no.lu "Depo" bağımsız bölüm nitelikli taşınmazlardır. Ana taşınmaz topografik açıdan düz bir arazi yapısına, geometrik olarak dörtgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır.

Parsel kuzey cepheden Yaşar Doğu Sokak; batı cepheden 152 no.lu Sokak güney cepheden 280 ada 23 parsel ve doğu cepheden 280 ada 2 parsel cephelidir. Ana taşınmaz niteliği "Arsa" dır.

Hatay İli, İskenderun İlçesi, Pirirreis Mahallesi, Yaşar Doğu Caddesi, No: 55A posta adresinde konumlandıkları. (Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin aktif UAVT kodu bulunmamaktadır.) Taşınmazların konumlu olduğu bina zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. zemin katında 2 adet depo, 1. Normal katında 1 adet konut ve apartman girişi, 2 3 ve 4 normal katın her birinde 1'er adet mesken bulunmak üzere, binada toplam 6 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen vaziyet planına göre bina girişi batı cepheden sağlanmaktadır. WEB TAPU Sistemi'nde yer alan mimari proje incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede Şubat 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin ardından, ilgili kamu kuruluşlarınca yapılan incelemede taşınmazın yer aldığı yapının sistemde 'Hasarsız' olarak kayıt altına alındığı görülmüştür.

1 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam brüt alanı 73,80 m² kullanım alanına sahip olup depo alanından oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemeleri beton şap vaziyette; duvar kaplamaları sıva üzeri plastik boyalıdır, Pencereleri PVC'dir. 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler aradaki duvarın kaldırılması sureti ile kullanılmakta olup, taşınmazlara giriş kuzey cepheden 1 no.lu bağımsız bölümden giriş yapılmaktadır. Ayrıca mimari projesinde belirtilen yaklaşık 10 m² alanlı dolgu alanı depo alanına dahil edildiği tespit edilmiştir.

2 no.lu bağımsız bölüm mimari projesine göre toplam brüt alanı 67,20 m² kullanım alanına sahip olup depo alanından oluşmaktadır. Taşınmazın zemin döşemeleri beton şap vaziyette; duvar kaplamaları sıva üzeri plastik boyalıdır, Pencereleri PVC'dir. 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler aradaki duvarın kaldırılması sureti ile kullanılmakta olup, taşınmazlara giriş kuzey cepheden 1 no.lu bağımsız bölümden giriş yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu 280 ada 1 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yasal durumda 1 adet bina bulunmaktadır.

İskenderun Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde söz konusu yapıya ait 01.01.1984 tarihli 2041 no.lu mimari proje; 30.12.1981 tarih 1981/205 no.lu yapı ruhsatı (Yeni İnşaat Ruhsatı); 21.12.1983 tarih 1981/205 no.lu yapı ruhsatı (Kat ilavesi Ruhsatı) bulunmaktadır. WEB TAPU Sistemi'nde yer alan mimari proje incelenmiştir.

İskenderun Belediyesi İmar Arşiv dosyası incelendiğinde yapı için ilk aşamada Zemin + 1 Normal Kat ruhsatı düzenlendiği, sonrasında 2. ve 3. normal katlar için ilave ruhsat alındığı, ancak tapu kayıtlarında yer alan kat irtifakı projesinde yapının Zemin + 4 Normal Kat olarak yer alması nedeniyle ruhsat durumu ile kat irtifakı projesi arasında kat sayısı bakımından uyumsuzluk bulunduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümlerde aradaki duvarın kaldırılması sureti ile birlikte kullanılması ve mimari projeye aykırı imalat ve iç bölümlendirmeler bulunmakta olup belirtilen aykırılıkların basit tadilat ile mimari projeye uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir. Belediye Arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmazlara ilişkin herhangi bir olumsuz evrağa ve tutanağa rastlanılmamıştır.

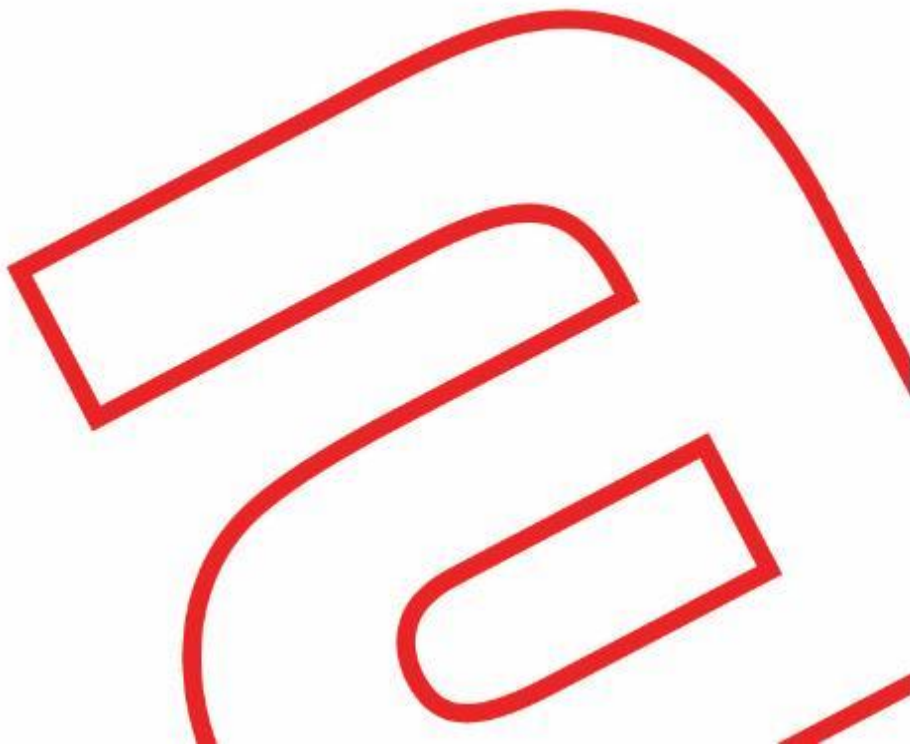
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı İmar Mahallesi'nde bulunan 280 ada 1 parsel, 395,00 m2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı ana taşınmazda yer alan 2/20 arsa pay/paydalı, zemin kat kat, 1 bağımsız bölüm no.lu "Depo" bağımsız bölüm nitelikli; 2/20 arsa pay/paydalı, zemin kat, 2 bağımsız bölüm no.lu "Depo" bağımsız bölüm nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım; İskenderun İlçesi'nin önemli ulaşım akslarında biri konumunda olan Cengiz Topel Caddesi üzerinde Park Forbes AVM'den başlayarak batı istikametinde ilerlenir ve 1303 sokak yönüne doğru sola dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık 70 metre ilerlenir ve Yaşar Doğu Caddesi yönüne doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 120 metre ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmazlar sol konumda konumludur. Taşınmazların yakın çevresinde konut alanları ve boş imar parselleri (Az sayıda) yer almaktadır. Taşınmazlar İskenderun İlçe Merkezi'ne yaklaşık kuş uçuşu 1,40 km mesafededir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

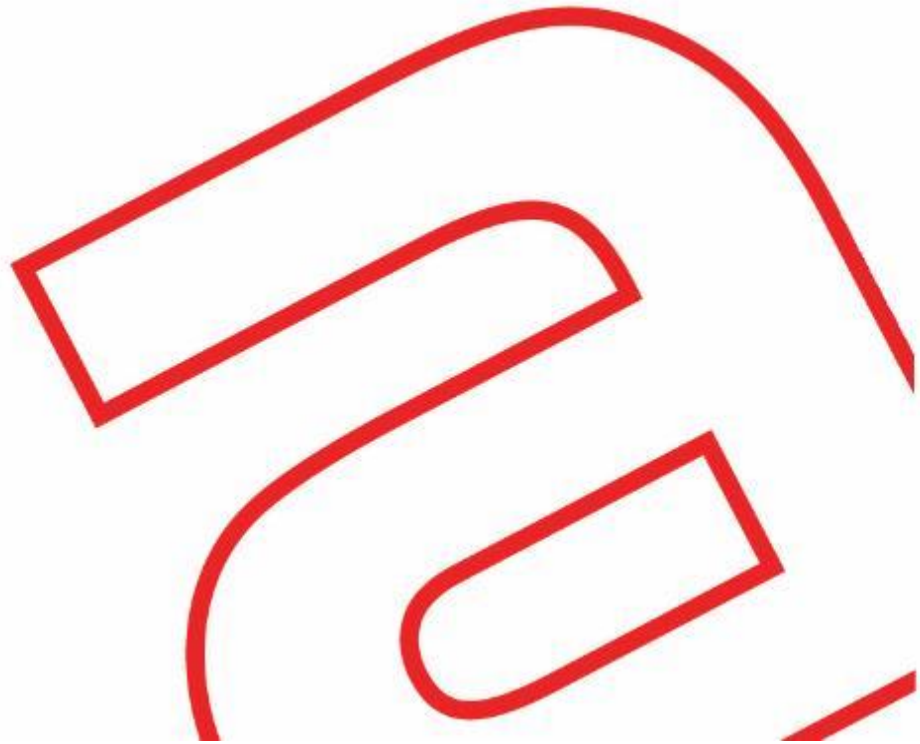
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Satış Değeri (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat 80 m ² , asma kat 70 m ² bulunan, toplam brüt 150 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 7.600.000 TL bedel ile satılıktır. Asma kat zemine indirgenme hesabı (70 m ² / 2 =35 m ²) (ALİ DİK GAYRİMENKUL: 0 (546) 661 26 26)	115	7.600.000	66.087	7.100.000	61.739
2	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat 300 m ² , asma kat 200 m ² bulunan, toplam brüt 500 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 7.600.000 TL bedel ile satılıktır. Asma kat zemine indirgenme hesabı (200 m ² / 2 =100 m ²) (HENRY WILLIAMS GAYRİMENKUL: 0 (552) 053 60 35)	400	22.000.000	55.000	19.500.000	48.750
3	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat 65 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 3.265.000 TL bedel ile satılıktır. (Seç Yatırım Gayrimenkul: 0530 232 50 86)	65	3.265.000	50.231	2.800.000	43.077
4	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, zemin kat 80 m ² , bodrum kat 80 m ² bulunan, toplam brüt 160 m ² kullanım alanlı beyan edilen dükkan 5.900.000 TL bedel ile satılıktır. Bodrum kat zemine indirgenme hesabı (200 m ² / 4 =50 m ²) (HENRY WILLIAMS GAYRİMENKUL: 0 (552) 053 60 35)	130	5.900.000	45.385	5.200.000	40.000

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

1 NO.LU B.B. KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL (DÜKKAN)

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	61.739	48.750	43.077	40.000
Alan Şerefiyesi (%)	5%	10%	0%	5%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-15%	-10%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-30%	-30%	-30%	-30%
Reklam/Görünürlülük Şerefiyesi (%)	-25%	-25%	-15%	-15%
Konum Şerefiyesi (%)	-30%	-30%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	6.174	7.313	15.077	18.000
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	11.640			

Zemin Kat 1 No.lu B.B.	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m²)	73,80
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	11.640,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	859.032,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	860.000,00
Zemin Kat 2 No.lu B.B.	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m²)	67,20
Yaklaşık m² Birim Satış Değeri (TL/m²)	12.750,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	856.800,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	860.000,00

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. 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, değerlendirme 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.

➤ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

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

➤ **Nakit Akımları Analizi**

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

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Değerleme Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Zemin Kat 1 No.lu B.B.	860.000
Zemin Kat 2 No.lu B.B.	860.000
Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	1.720.000

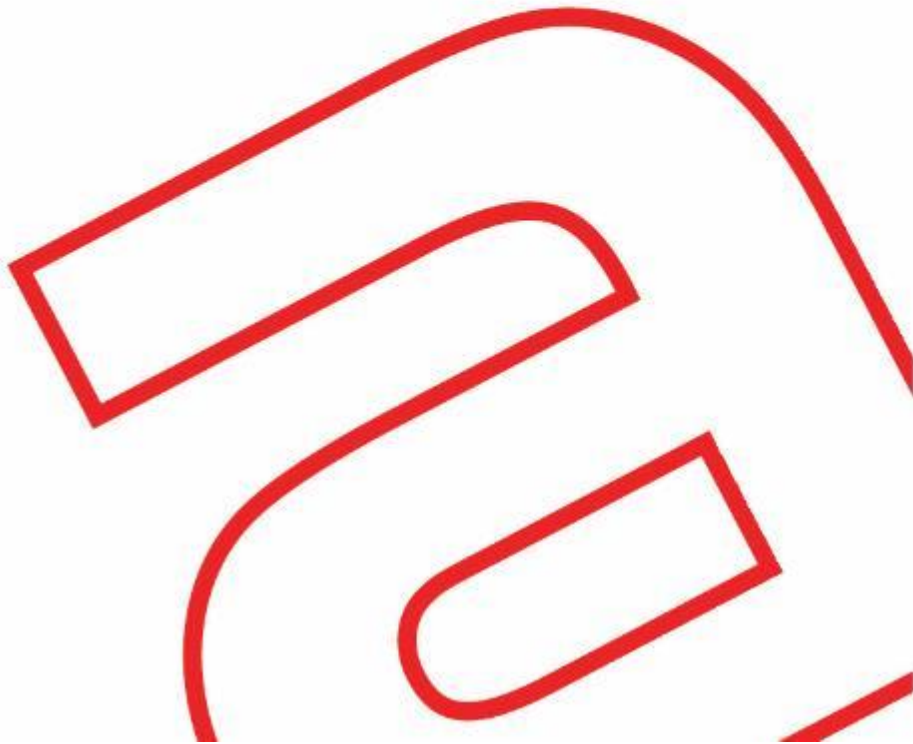
“Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam Pazar değeri **1.720.000-TL**, olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Ulaşımın kolay ve ana arterlere yakın olmaları + Altyapı tam ve eksiksiz olması + Sahil ve şehir merkezine yakın konumlu olması + 6 Şubat Depreminden Hasarsız olarak kayıt altına alınması	– 1 no.lu bağımsız bölümün mimari projesine aykırı olarak 2 no.lu bağımsız bölüm ile birleşik halde kullanılması – Mimari projeye aykırı imalatların olması – Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması – Ruhsat ve Mimari Proje kat adedi uyumsuzluğu
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazların prestijli bir bölgede konumlu olmaları	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, bakım durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar iç tefrişatı eksik olması ve bakımsız durumda olması taşınmazı olumsuz özellikleri arasındadır. Değerlemeye konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede Şubat 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin ardından, ilgili kamu kuruluşlarınca yapılan incelemede taşınmazın yer aldığı yapının sistemde ‘Hasarsız’ olarak kayıt altına alındığı görülmüştür.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2025 - 15.30 TCMB verilerine göre 1 EUR = 50.3765 TL, 1 USD = 42.9229 TL’dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.720.000	40.072
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.064.000	48.086

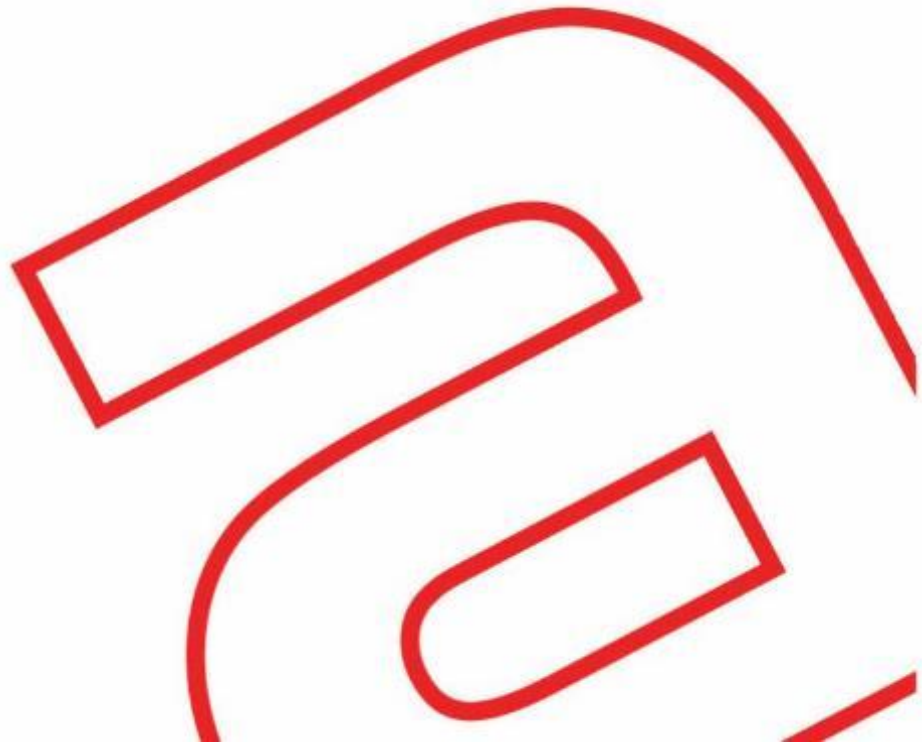
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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

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

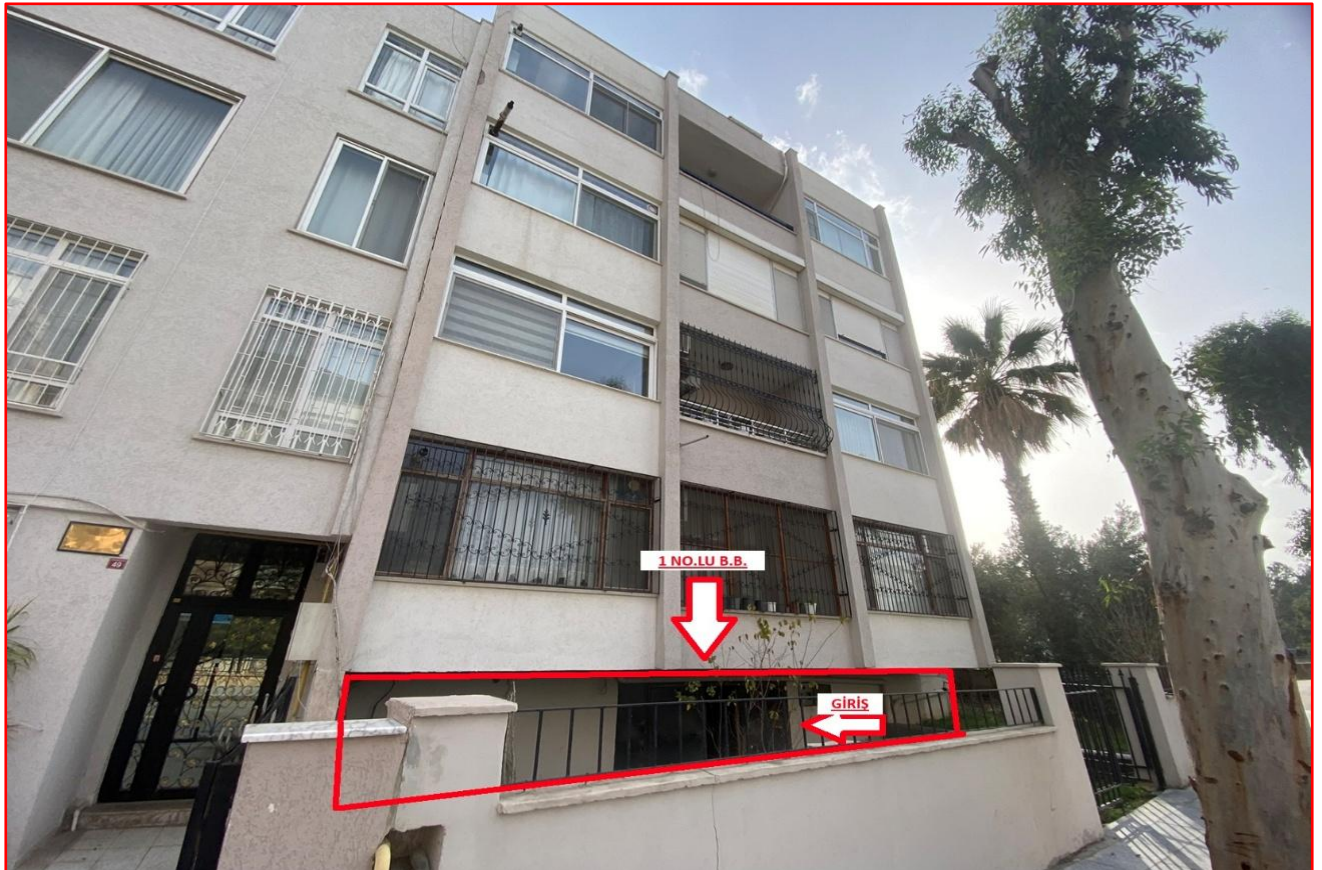
8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



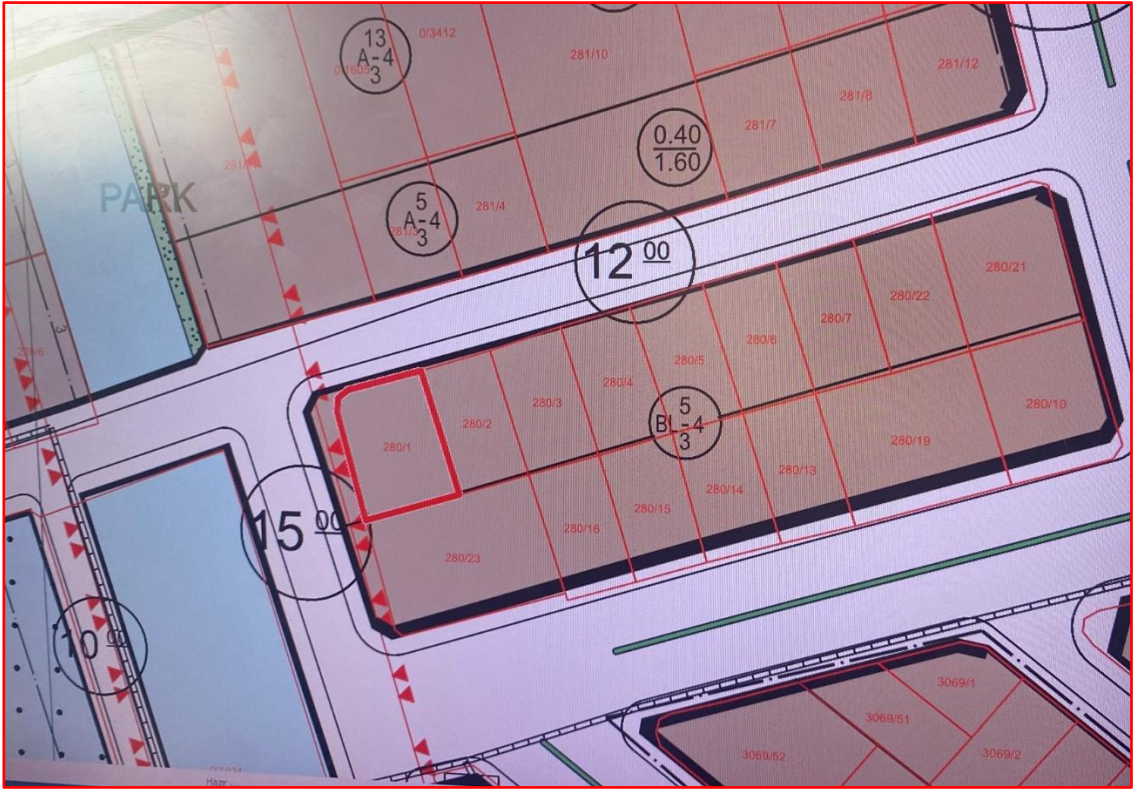
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler**1 NO.LU B.B.**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2026-11:21

**Kayıt 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:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	280/1
Taşınmaz Kimlik No:	9532179	AT Yüzölçümü(m2):	395.00
İl/İlçe:	HATAY/ISKENDERUN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	İskenderun	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	15/1461	Arsa Pay/Payda:	2/20
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KAT İRTİFAKLIDIR.(Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifakı Belirtilmesi)			
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtilme.)		İskenderun - 21-01-2022 10:19 - 1470	

1 / 2

Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		İskenderun - 08-10-2018 09:14 - 13588	
-------	---	--	---------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
233238965	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-03-2013 3174	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jjdR3fqkMKU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

2 NO.LU B.B.

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:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	280/1
Taşınmaz Kimlik No:	9532180	AT Yüzölçümü(m2):	395.00
İl/İlçe:	HATAY/İSKENDERUN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPO
Kurum Adı:	İskenderun	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KONARLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	15/1462	Arsa Pay/Payda:	2/20
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:15/08/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	KAT İRTİFAKLIDIR.(Şablon: İmar Affına Göre Kat İrtifaki Belirtilmesi)			
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		İskenderun - 21-01-2022 10:19 - 1470	

1 / 2

Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)	İskenderun - 08-10-2018 09:14 - 13588	
-------	---	---------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
233238966	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-03-2013 3174	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -IYEK_zeb31 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

Mimari Proje (WEB TAPU Sistemi)

PROJE BİLGİLERİ	
KONANLEŞİ:	Konut
ADA / PARSEL NO:	280 / 1
BLOK NO:	
TARİH / YERİ:	1984 / 2041
HUŞAT NO:	

4 DEĞİŞİKLİK	
3	
2	
1	

YAPININ	
SAHİBİ	CEP'AN TİC. ŞTİ.
ADRESİ	Marasul Çakırak Cd. Deniz Ap. B. Blok 15/5
TÜRÜ	Konut Depo
İLİ	Hatay
MINTIKA	Konut
ADA	280
PARSEL	1

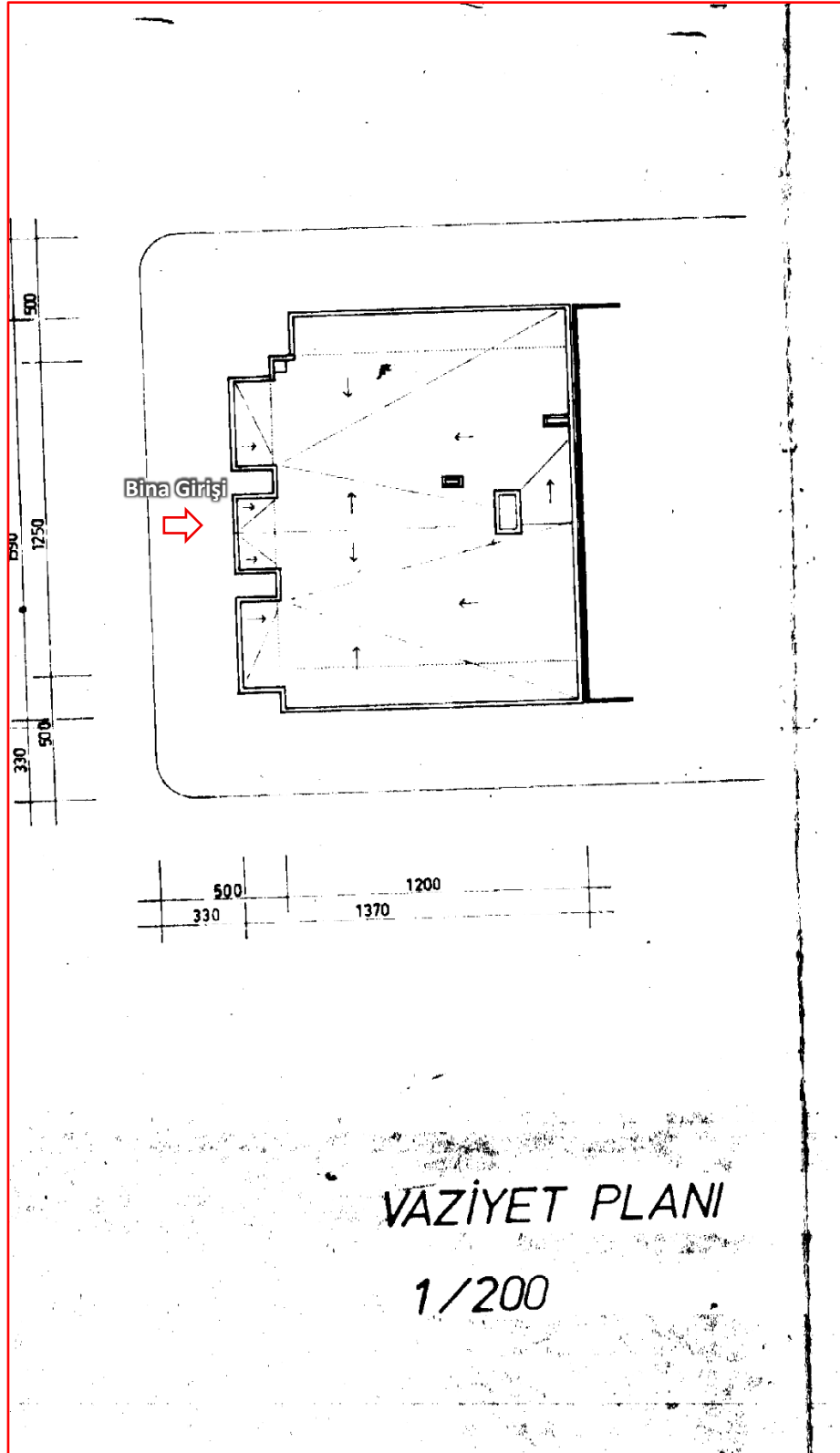
PROJEYİ TANZİM EDEN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA
FENNİ MESUL	Hüseyin Yılmaz	İnsaatçı	1844	297	15.14	

BELEDİYE ONAYI						
KONTROL EDEN	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA
ONAYLIYAN						

İş bu proje Bir Zemin Dört Normal Kat olup toplam iki Depo Dört mekenden ibarettir. 634 sayılı Kat Mülkiye Kanununa göre Kat intipakı yapılmazında bir sakınca yoktur.

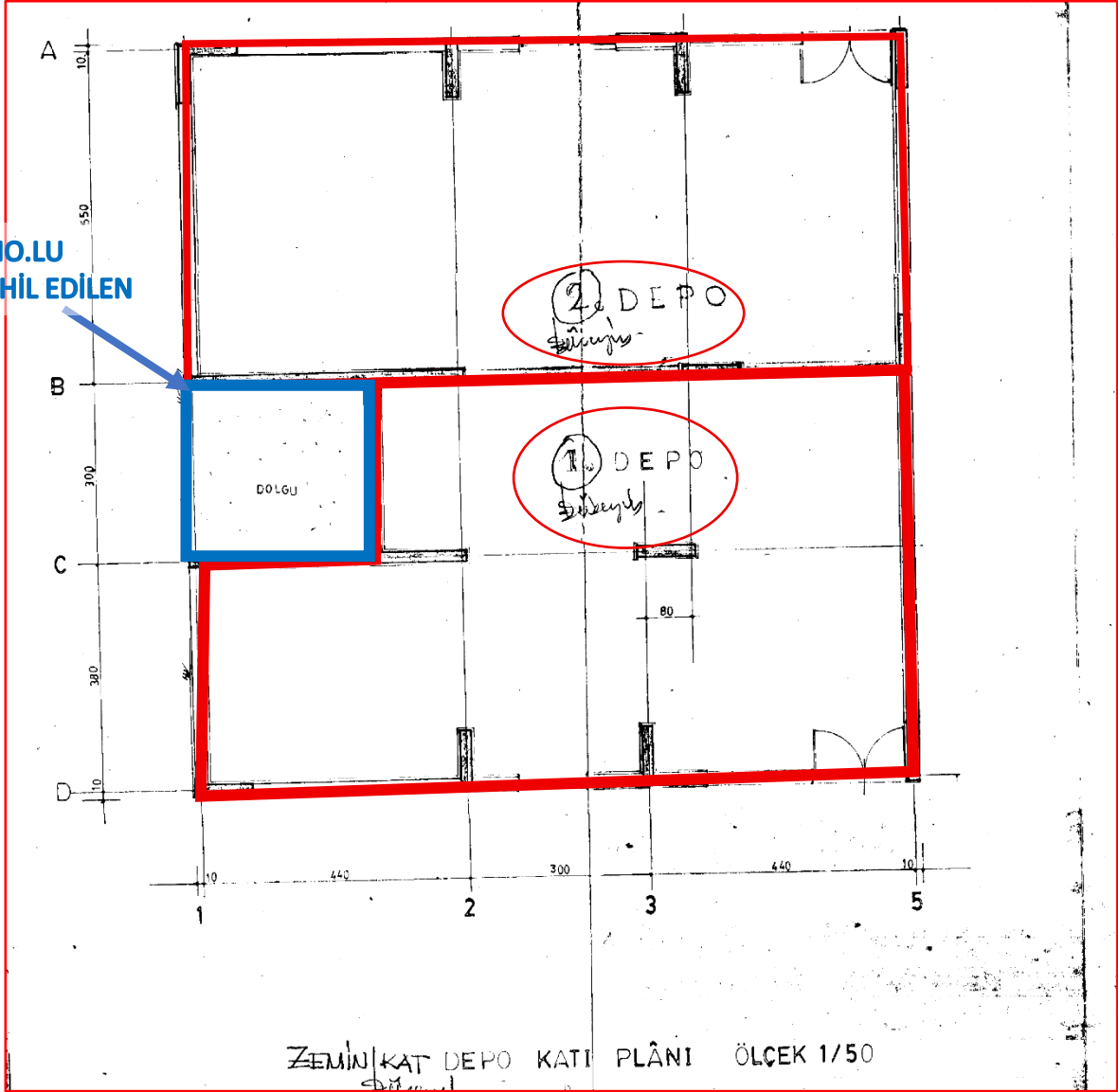
A. Nurettin KÜSEYRİOĞLU
İng. Müh.
Oda Sicil No: 1844

BELEDİYE MÜHÜRÜ



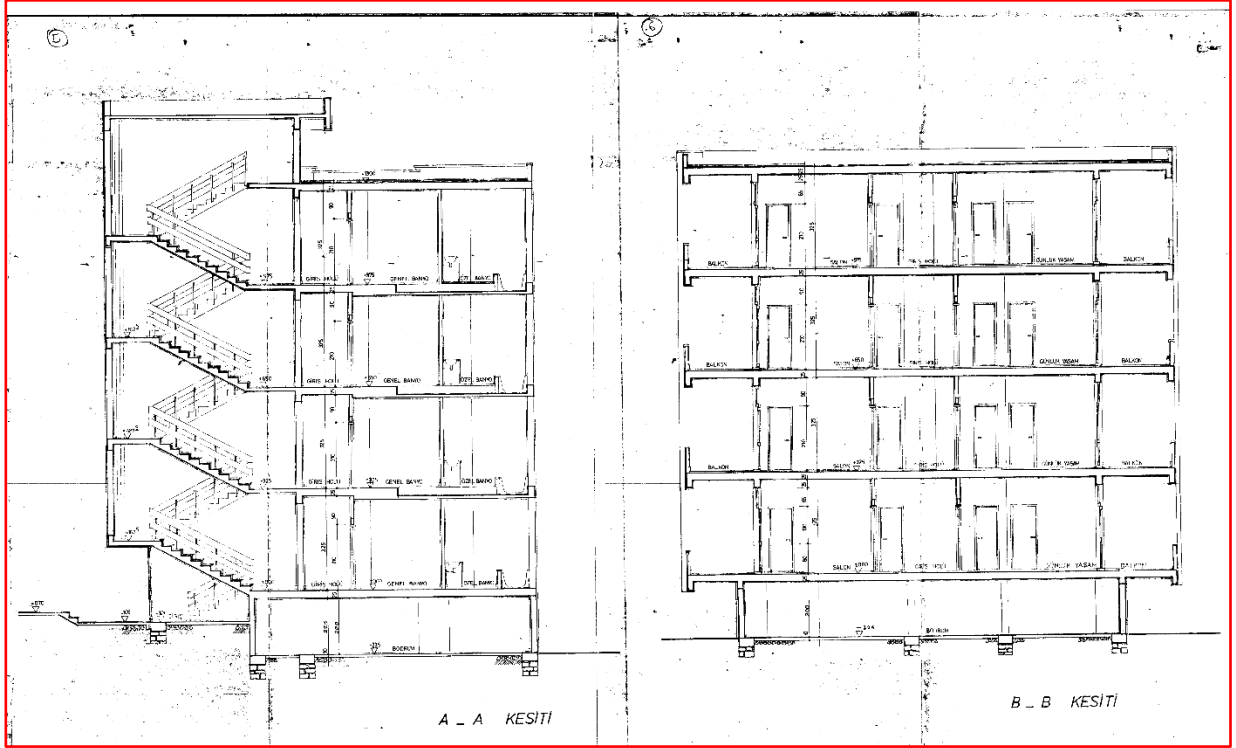
ZEMİN KAT

1 NO.LU
DAHİL EDİLEN

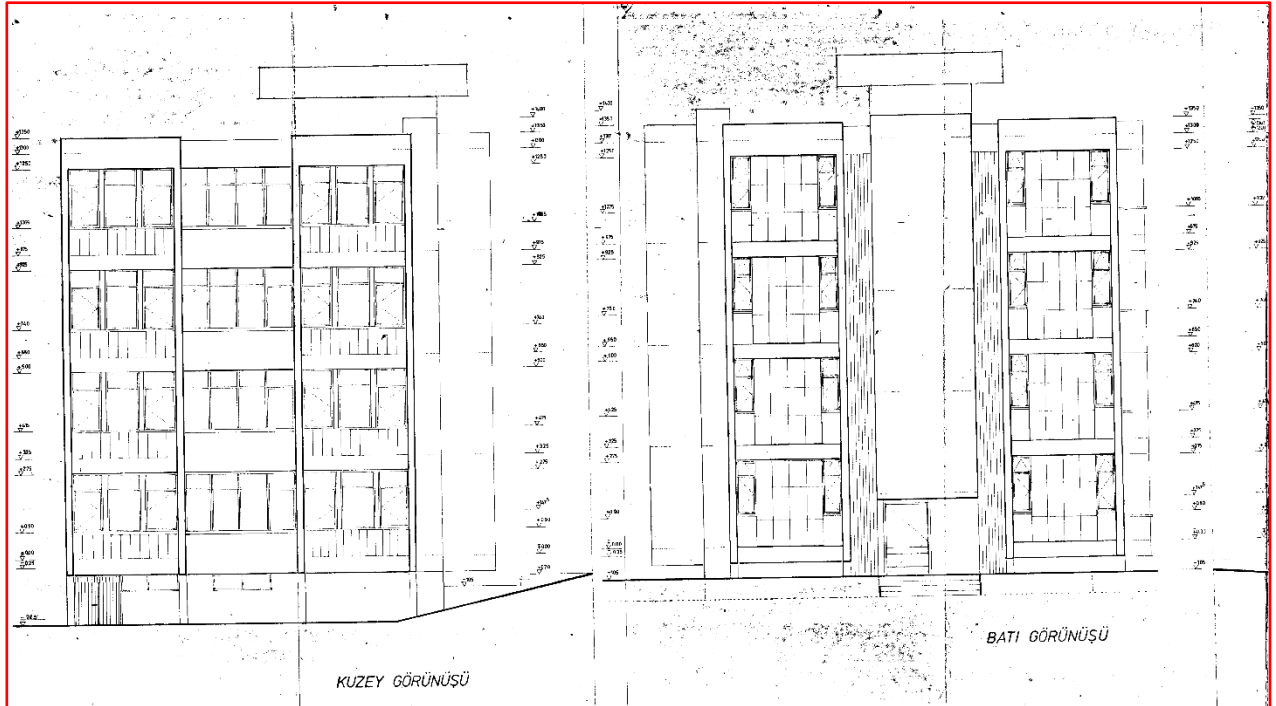


The floor plan is labeled 'BİRİNCİ ZEMİN KAT PLANI' (First Floor Plan) at the bottom. It shows a rectangular building with a central entrance hall ('GİRİŞ HOLLÜ') and a staircase labeled '3'. The rooms include a 'SALON' (living room), 'MUTFAK' (kitchen), 'YATAK ODASI' (bedroom), and 'günlük yasama' (daily living area). The plan is marked with dimensions in meters (m) and centimeters (cm). A red arrow points to the 'Bina Girişi' (entrance).

KESİT



GÖRÜNÜŞLER



T. C.
İl: İlçesi: Belediyesi:

İNŞAAT RUHSATNAMESİ
(DOLDURMADAN ÖNCE KAPAKTAKİ AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)
Bu ruhsat malikin yazılı talebi üzerine görüldükten sonra geçerlidir.

Cilt No. : KOD :
Sahife No. :
Dosya No. : 284/205

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semti :
Mahallesi :
Sokağı :
Varsa bina numarası :
Pafta numarası : 23.26.1/1000
Ada numarası : 280
Parsel numarası : 1
İmar durumu numarası : 1981/441

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fennî sorumlusu :

A. Yapı sahibi
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi :
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :
Adı, Soyadı ve Adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın
Adı ve Soyadı :
Adresi :
Ünvanı :

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 — Yeni yapı için verilmiştir. ☐
2 — Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. ☐
(Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)
3 — Tadilat için verilmiştir. ☐
4 — Tamirat için verilmiştir. ☐
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir. ☐

Not: 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2'ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)	92 m2	8. Sinema, tiyatro	7	
2. Apartman Daire sayısı (.....)	92 m2	9. Otél, motel	7	
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)	76 m2	10. Lokanta, gazino	7	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (.....)	7	11. Fabrika	7	
5. İşhanı içindeki işyeri sayısı (.....)	7	12. Atölye	7	
6 ve 7 nci maddelerde yazılı olanlar (Fabrika, atölye, imalâthane gibi) alt depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılmalıdır.	7	13. İmalâthane	7	
8. Sinema, tiyatro	7	14. Hastahane	7	
9. Otél, motel	7	15. Okul	7	
10. Lokanta, gazino	7	16. Cami	7	
11. Fabrika	7	17. Resmî daire (ismi :	7	
12. Atölye	7	18.	7	
13. İmalâthane	7	19.	7	
14. Hastahane	7	20.	7	
15. Okul	7	21.	7	
16. Cami	7	22.	7	
17. Resmî daire (ismi :	7	23.	7	
18.	7	24.	7	
19.	7	25.	7	
20.	7	26.	7	
21.	7	27.	7	
22.	7	28.	7	
23.	7	29.	7	
TOPLAM	376 m2			

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apr. ve altına dükkanlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız küsurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*)

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	☐	
İskeletin cinsi		
1. Çelik	☐	
2' Betonarme	☒	
3. Ahşap	☐	
4. Diğer	☐	
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		
1. Saç, Çelik levha	☐	
2. Beton blok	☐	
3. Briket	☒	
4. Tuğla	☐	
5. Ahşap	☐	
6. Taş	☐	
7. Kerpiç	☐	
8. Diğer	☐	
b) Yığma	☐	
Yığmanın cinsi :		
1. Briket	☐	
2. Tuğla	☐	
3. Taş	☐	
4. Kerpiç	☐	
5. Diğer	☐	

Not : İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karışısındaki ☐ içine (x) koyunuz

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :

KOD	
a. Yapının kat sayısı (*)	
Toplam kat sayısı	2
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b. yapının yüksekliği (Metre) (*)	7.50
c. Yapının maliyeti (*)	
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribî maliyet fiatı?..... TL.	7.50
2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç)..... TL.	7.50

*) Kat sayısı ve yüksekliği ☐ içine yazınız.
**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harç	8600	-
Ceza	-	-
Toplam	8600	-

NOT: Bu ruhsat bir zemin ve bir normal kat için verilmektedir.

Yukarıda yerli (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6795 sayılı İmar Kanunu'nun 2 nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre 1991 tarih ve sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanın imzası alınmıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: Ruhsatnameyi dolduran memurun imzası: S. BALTAÇIBASI
Muhasebecinin imzası: Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası:

4. Nüsha
Özel Sicil No: 19606

T. C. Yozgat İl III İlçesi Yozgat (Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz) Belediye

Cilt No. 6 Sahife No. 2 Dosya No. 140/705

BÖLÜM : I— Yapının yeri (Adresi)

Semti Yozgat
Mahallesi Yozgat
Sokağı Yozgat
Varsa bina numarası Yozgat
Pafta numarası 35/112
Ada numarası 280
Parsel numarası 1
İmar durumu numarası 102/12

BÖLÜM : II— Yapının sahibi ve fenni sorumlusu

A. Yapı - Sahibi
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi Yozgat
Resmî daire veya kuruluş ise ismi : Yozgat
Yapı Kooperatifi ise ismi : Yozgat
Diğer şirket veya kurum : Yozgat
İşe başlatıcı : Yozgat
Yapı müteahhit tarafından yapılacak iş : Yozgat
Adı, Soyadı ve Adresi : Yozgat

B. Yapı so-
rumlusu
Adı ve Soyadı Yozgat
Unvanı Yozgat
Adresi Yozgat

BÖLÜM : III— İnşaat Ruhsatnamesinin kapsamı

1- Yeni yapı için verilmiştir ☐
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir ☒
(Diğer bölümde sadece dave kısmı ait bilgi veriniz)
3- Tadilat için verilmiştir ☐
4- Tamiyat için verilmiştir ☐
5- Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

BÖLÜM : IV Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1- Ev Daire		8- Silo		
2- Apartman Daire		9- Otcal metal		
3- Dükkan mağaza		10- Lüksüze garaj		
4- Fabrika		11- Fabrika		
5- Atölye		12- Atölye		
6- Pansiyon		13- İmalathane		
7- İşhanı		14- Hastahane		
8- Depo		15- Okul		
9- Camii		16- Camii		
10- Resmi daire		17- Resmi daire		
18- (İsmi :)		18- (İsmi :)		
19- (İsmi :)		19- (İsmi :)		
20- (İsmi :)		20- (İsmi :)		
TOPLAM	179	TOPLAM	179	

BÖLÜM : V Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (a)

Yapının Sistemi	Yapının Sistemi
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin cinsi	Yığmanın cinsi
1- Çelik	1- Briket
2- Betonarme	2- Tuğla
3- Ahşap	3- Taş
4- Diğer	4- Kerpiç
İskeletin dolgu mad- cinsi	5- Diğer
1- Saç çelik levha	
2- Beton blok	
3- Briket	
4- Tuğla	
5- Ahşap	
6- Taş	
7- Kerpiç	
8- Diğer	

NOT : İskelet ve yığma ya-
pıda inşaat malzemeleri
karışık kullanılacak ise mik-
tar itibarıyla fazla kullanda-
cak olanın karşısındaki ☐
içine (X) konunuz.

(.) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI— Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti

Yapının kat sayısı	Yapının kat sayısı
Toplam kat sayısı	4
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	4
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	
b Yapının yüksekliği (Metre) (.)	12.5
1) Yapının özellikleri ve mahallî yapıya göre bir (M2) alan tahmini maliyeti	
2) Yapının inşaatı için tahmini alanın birim maliyeti (Kıymet) (Araç kıymeti)	
(.) Kat sayısı ve yüksekliği	
(.) Karşılığı dikkate alınmaz	

BÖLÜM VII— Belediye geliri ve giderleri açıklama :

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	140/705	
Ceza		
Toplam	140/705	

Not - Bu ruhsat 140/705 sayılı ruhsatla
yapılacak olan inşaatın 140/705 sayılı
ruhsatla inşaatı için verilmektedir.

Yukarıda yeri (Adresi) özellikleri ve fenni şartları yazılı olan bu inşaat ruhsatnamesi 6786 Sayılı İmar Kanununun 2nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denet-
leme harcı 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33üncü maddesine göre 19.12.2019 Tarih
ve 140/705 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır
yapı sorumluluğunu alanın ruhsatnameyi doldurmak namunun Muhasebecinin Belediye Feh işleri müdürünün
imzası

(Bu nüsha Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)

7. C. 2981 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ YAPININ

* Belge ne için verildiği ile ilgili kayıtlar [X] İşareti koyunuz

☐ 1 İNŞAAT RUHSATNAMESİ (Daimi-Geçici)
☐ 2 YAPI KULLANMA İZİNİ ☒ 1 ☐ 2
☐ 3 RUHSAT VE YAPI KULLANMA İZİNİ BİRLİKTE

Cilt No. 3
 Sayfa No. 33
 Dosya No. 28/10

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) *Belgenin veriliş nedenini belirtiniz

Semti: ...
 Mahallesi: ...
 Sokağı: ...
 Kapı no: ...
 Pafta No. 91-012
 Ada No. 280
 Parşel No. ...
 Arsa Malik: ...

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yemini büro

Özel kişi ise Adı, Soyadı: ...
 ve adresi: ...
 Resmi daire veya kuruluş ise ismi: ...
 Yapı Kooperatifi ise adı: ...
 Bilgi şirket veya kurum ise ünvanı: ...
 Yem'ni büro Adı Soyadı: ...
 Grubu ve karne no: ...

BÖLÜM 3- Kapsam:

1- Geçekondur ☐
 2- Hisseli arsa veya arazi ☐
 3- Kendi parşeli içinde
 a) Bitmiş yapı için verilmiştir ☐
 b) Yarı inşaatın tamamlanması için verilmiştir ☐
 c) Tadilat için verilmiştir ☐
 d) Tamirat için verilmiştir ☐
 e) Bahçe duvarı için verilmiştir ☐

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi

TAŞIYICI SİSTEM

a) İskelet

İskeletin cinsi:

1- Çelik ☐
 2- Betonarme ☐
 3- Ahşap ☐

İskeletin dolgu maddesi cinsi:

1- Sac, çelik levha ☐
 2- Beton blok ☐
 3- Briket ☐
 4- Tuğla ☐
 5- Ahşap ☐
 6- Taş ☐
 7- Kerpiç ☐
 8- Diğer ☐

b) Yığma

Yığmanın cinsi:

1- Briket ☐
 2- Tuğla ☐
 3- Taş ☐
 4- Kerpiç ☐
 5- Diğer ☐

BÖLÜM 5- Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçüm m ²	Kullanma amacı	Yüzölçüm m ²
1. Ev	450	8. Sinema	
2. Apartman		9. Otel	
3. Dükkan mağaza sayısı (2)	38	10. Lokanta	
4. Parka içindeki dükkan sayısı (6720)	6720	11. Fabrika	
5. İşhanı, büro içindeki sayı (7)	7	12. Atölye	
6. Depo-ardı		13. İmalathane	
7. Garaj-hangar		14. Hastane	
[6-7 nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait olanlar resmi yapılara (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait olanlarda boş bırakılan maddelerde gösteriniz.]		15. Okul	
		16. Cami	
		17. Resmi daire (isim)	
		18.	
		19.	
		TOPLAM	865

BÖLÜM 6- Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

a) Yapının Kat Sayısı

Toplam kat sayısı: ☐
 Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı: ☐
 Yol seviyesinin altındaki kat sayısı: ☐

b) Yapının yüksekliği (metre) GEÇEKONDUR

Rayıç bedeli: ...
 Esas malik: ...
 Boyan edilen rayıç bedeli TL/m²: ...
 Tapu tahsis belgesindeki m²: ...
 Tapu tahsis belgesi verildiği tarih: ...
 Tapu tahsis belgesine ait karar no: ...

BÖLÜM 7- Belediye gelleli (Harç)

Gellelin Çeşidi	Lira Kr.	Lira Kr.
İnşaat harcı		
İskan harcı		
İkave harcı		
TOPLAM		

BÖLÜM 8- Kanunların özellikleri [Yapı kullanma izni verildiği zaman durdurulacak]

a) Bina ile ilgili özellikler

Özellikler	Var	Yok	Kod	Özellikler	Var	Yok	Kod
Elektrik				Kalorifer			
Havalandırma				Sıcak su			
Selir suyu				Kanalizasyon			
				Fosseptik			
				Asansör			

b) Daire ile ilgili özellikler

Oda Sayıları	Daire	Bir adedinin yüzölçümü m ²
1. Oda		
2. Oda		
3. Oda		
4. Oda		
5. Oda		
6. Oda		
7. Oda		

c) Daireda kaç kişi yaşıyor?

Dairenin özellikleri	Olan	olmayan	Toplam
Mutfak			
Banyo			
Hala (WC)			
Parko			
düğme			
Marjey			

Yukarıda yeri adresi özellikleri ve Fenni şartları yazılı 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 8-15 inci maddesine göre verilmiştir. 2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 17/1987 tarih ve 16486/16 sayılı makbuzla tahsil edilmiştir.

Mühürlemler: ...
 Belediye Fen veya İmar İşleri Yetkilisi: ...

Hasar Tespit Bilgileri

Askı Kodu	MEZEG	Maks Yapı Kimlik Numarası	108882895
İl	Hatay	İlçe	İskenderun
Mahalle	Pirreis	Sokak	152 Sokak
Bina Numarası	152 SOKAK NO: 58	Durum	Hasarsız
İtiraz Sonucu	Hasara İtiraz Yoktur	Afet Adı	Kahramanmaraş Pazarcık
Afet Şiddeti	7.7	Afet Tarihi	06/02/2023
Güçlendirme Mahkeme Sonucu	Hasarsız		

Sorgu Sonucu

10

Ara

Askı Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu	Güçlendirme/Mahkeme Sonucu
MEZEG	108882895	Hatay	İskenderun	Pirreis	152 Sokak	152 SOKAK NO: 58	Hasarsız	Hasara İtiraz Yoktur	Hasarsız

1 Kayıttan 1 - 1 Arasındaki Kayıtlar

Önceki1Sonraki

27/02/2026 01:03:57

- Hasarsız Binalar:** Deprem nedeniyle herhangi bir hasar meydana gelmeyen binalardır. (Depremden önce oluşan binadaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez.) Binaların kullanılması bir sakınca yoktur.
- Az Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın boyasında, sıvalarında ve duvarlarında oluşan ince çatlaklar ile duvarlardan düşen sıvaların olduğu binalardır. (Depremden önce oluşan binadaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez.) Binaların kullanılması bir sakınca yoktur.
- Orta Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın duvarlarındaki yarıklar ile taşıyıcı elemanlardaki ince çatlakların olduğu binalardır. Depremden önce oluşan binadaki hasarlar ve kusurlar değerlendirilmez. "Orta" hasarlı yapıda taşıma gücündeki azalma giderilmeden (yapı onarılmadan) ya da güçlendirilmeden yapı kullanılmamalıdır. Eşyaların tahliyesi gerçekleştirilebilir.
- Ağır Hasarlı Binalar:** Deprem nedeniyle binanın taşıyıcı elemanlarındaki geniş ve yaygın kesme kırılmalarının / ayrılmalarının olduğu binalardır. "Ağır" hasarlı yapıların onarılmaz taşıma gücü kaybı ve geri (dayanım ve ekonomik açıdan) alınamaz hasarları olan binalar olarak tanımlanır.
- Acil Yıkılacak Binalar:** Deprem nedeniyle binanın taşıyıcı elemanlarının büyük oranda kalıcı yer değiştirilerek kısmen veya tamamen yıkıldığı binalardır. Hiçbir şekilde kullanılması mümkün olmayan bu binaların içine girilemez ve eşyaların tahliyesi gerçekleştirilemez.

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 okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tdbk.turkiak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tdbk.turkiak.org.tr> document verification system.

TÜRKAK

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
T.C. İSO 9001:2015
AB - 0051 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

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



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

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

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

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



TÜRKAK BDS NO
YS-B939-98E9

K 1012
Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01
SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu*
Certification Period

ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: **11315**
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

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

TÜRKAK
Kişisel Veri Yönetim Sistemi
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.
Teşiş Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat:1 D.4. Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 542 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

**RICS®**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-113

- 41 -



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

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

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2022

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



TÜRKAK BDS NO
YS-523A-A4E5



TÜRKAK

F-384(0)

İ 1315
Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01
SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02
Sertifika Yayın Tarihi / Rev. No.
Date of This Certificate / Rev. No.

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belge endirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin
başarıyla tamamlanması 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.
Teleiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şişli İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : 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://teyid.bddk.org.tr/teyisorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

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

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

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

b) 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,

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

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

Bakiye Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3923050, Faks: (312) 3920093, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mh. Akercıcağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 7268a De-144e-45d9-ba15-4b0446d49903
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Eser İsmail ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
ucuo@spk.gov.tr

1/2

1

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: -

Firm Registration no. 832859

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

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

21/02/2020

8.8. Lisans Belgeleri



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.02.2026

Belge No: 2026-02.14979

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

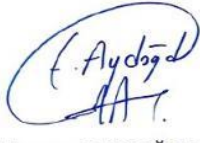
Belge No: 2019-01.1836

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

Aziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690

Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



[adendegerleme](#)



[@adendegerleme](#)



[adengayrimenkul](#)



[adendegerleme](#)



www.adendegerleme.com