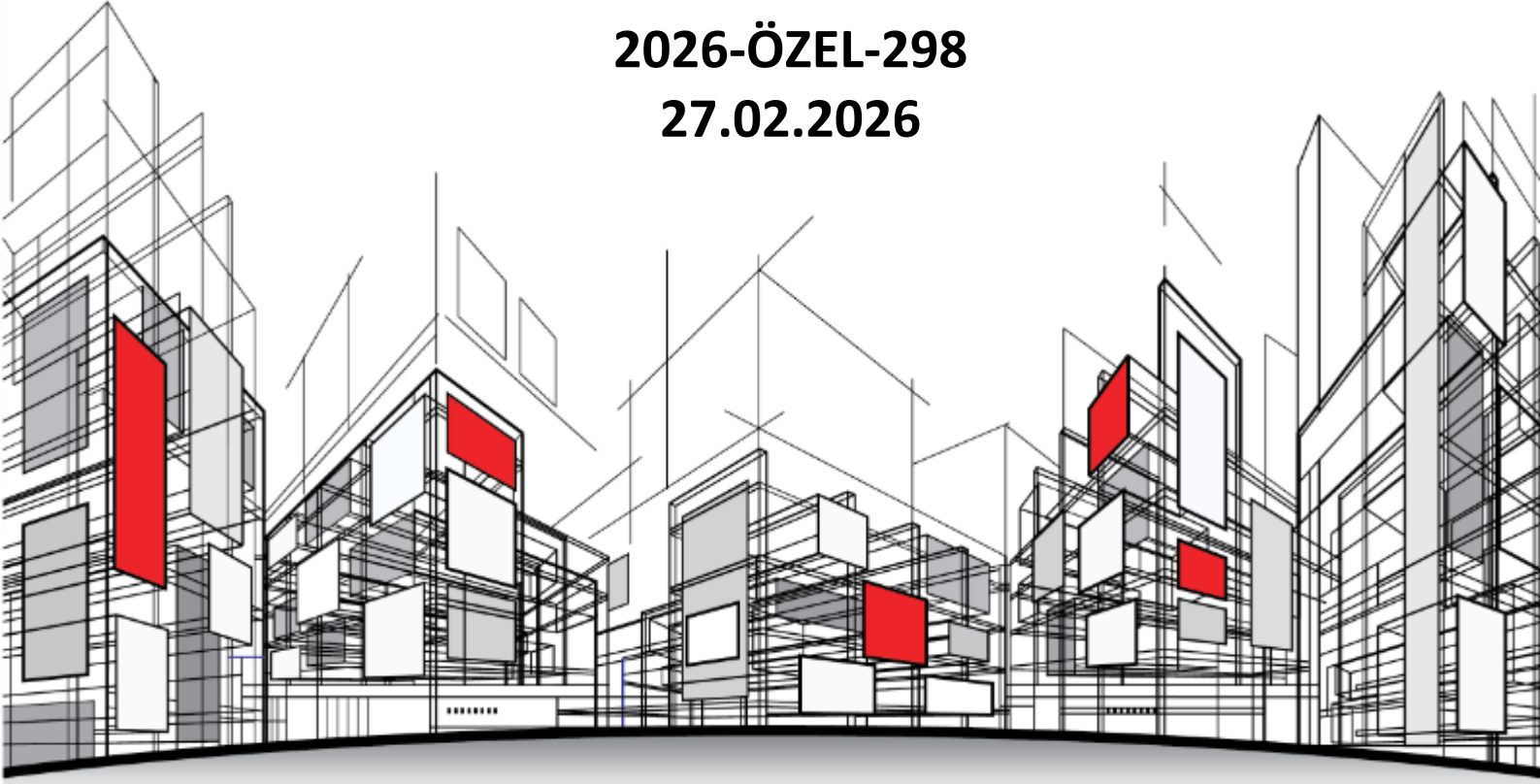


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**ANKARA - ÇANKAYA - MÜHYE
BİNA**

**2026-ÖZEL-298
27.02.2026**



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

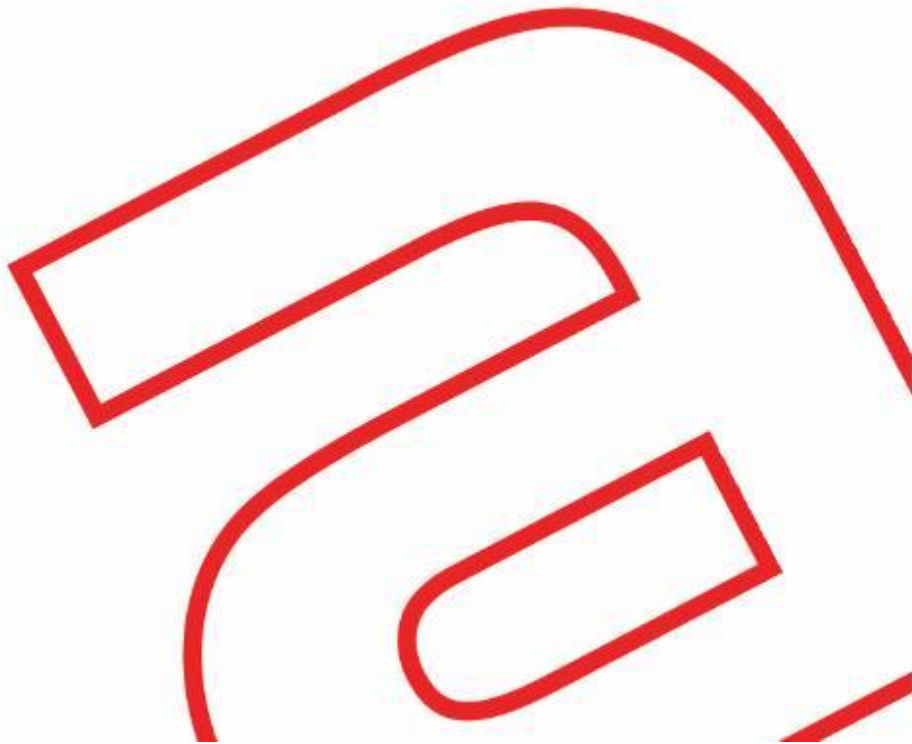
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 12 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 12 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 13 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 13 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 13 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 14 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 14 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 16 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 16 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 16 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 16 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 16 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 17 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 17 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 19 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 19 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 19 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 22 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 23 -
7. SONUÇ	- 25 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 25 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 25 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLEŞİ	- 25 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
8. RAPOR EKLERİ	- 27 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 35 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 36 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 49 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 52 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 53 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 54 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 55 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 56 -

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-298
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ”in 1. Maddesi’nin 2. Fıkrası’na göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi’nde bulunan 28068 ada 6 parsel, 504,00 m ² yüz ölçümüne sahip “4 Katlı Apartman Beton” vasıflı ana taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: 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 taşınmaza ilişkin şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 64.400.000-TL AltmışDörtMilyonDörtYüzBin-TürkLirası
Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 77.280.000-TL YetmişYediMilyonİkiYüzSeksenBin-TürkLirası
Pazar Değeri (USD) ¹ (KDV Hariç)	: 1.500.365-USD BirMilyonBeşYüzBinÜçYüzAltmışBeş-AmerikanDoları
Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)	: 1.800.438-USD BirMilyonSekizYüzBinDörtYüzOtuzSekiz-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 iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

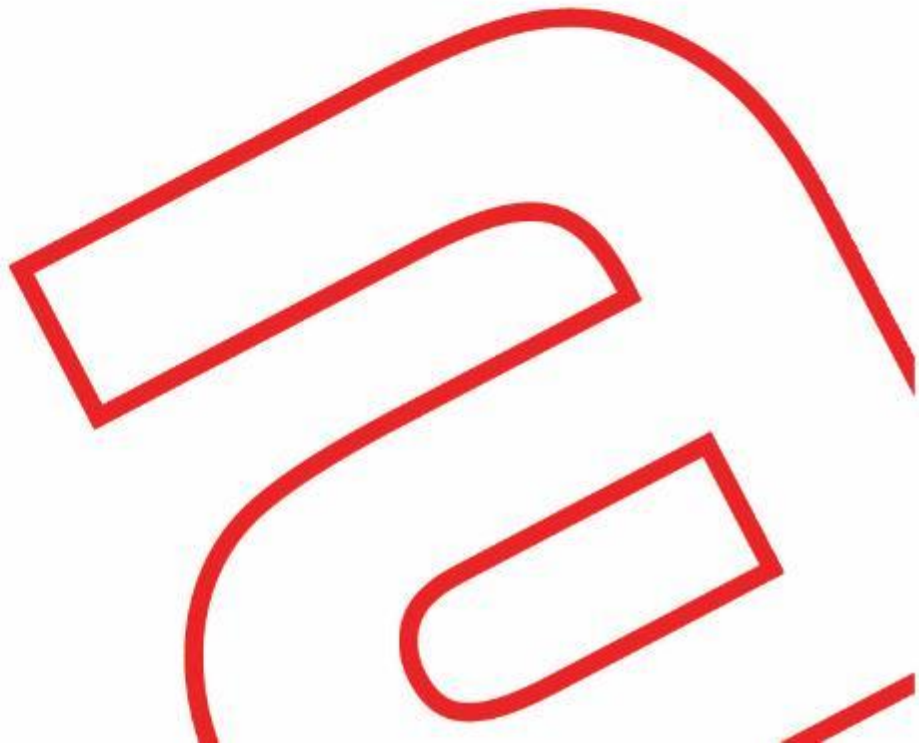
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 belgelendirmiştir.

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

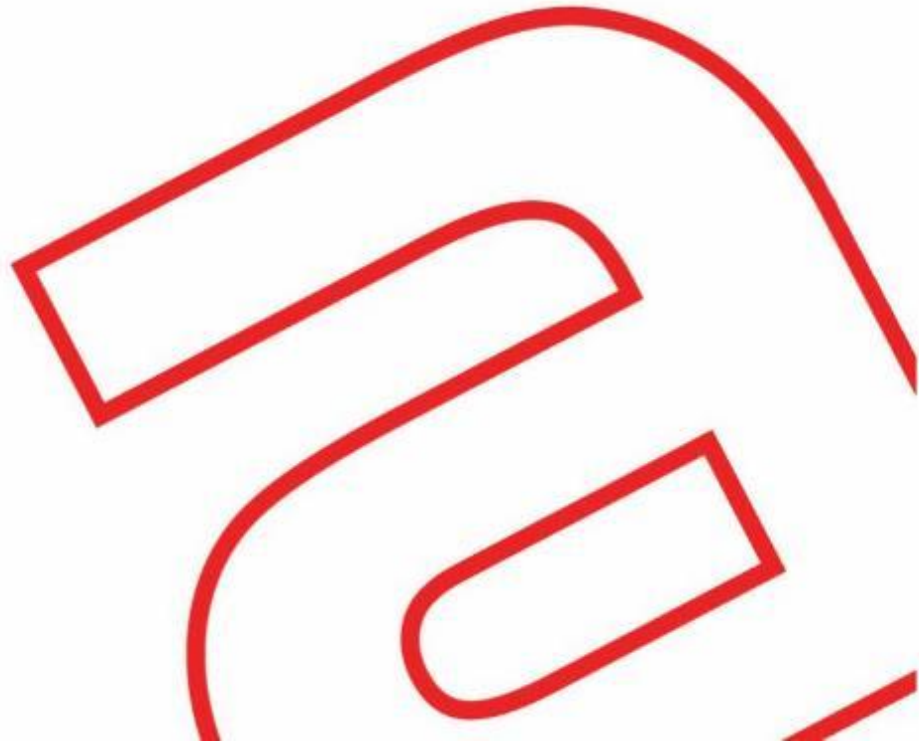


2. KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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 tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkulle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi²

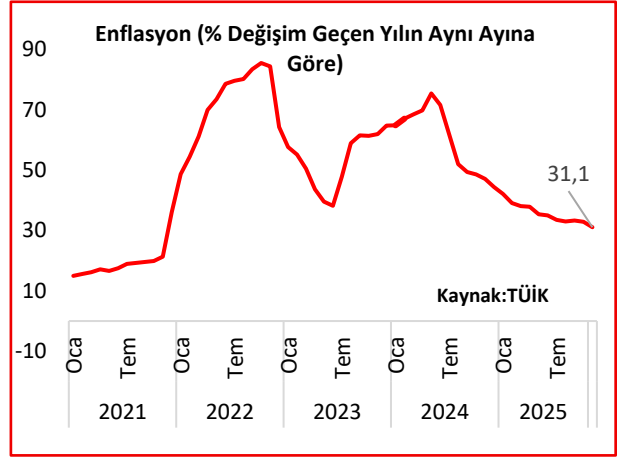
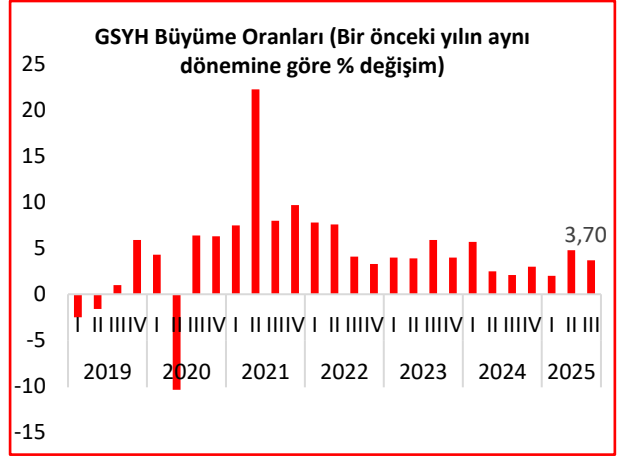
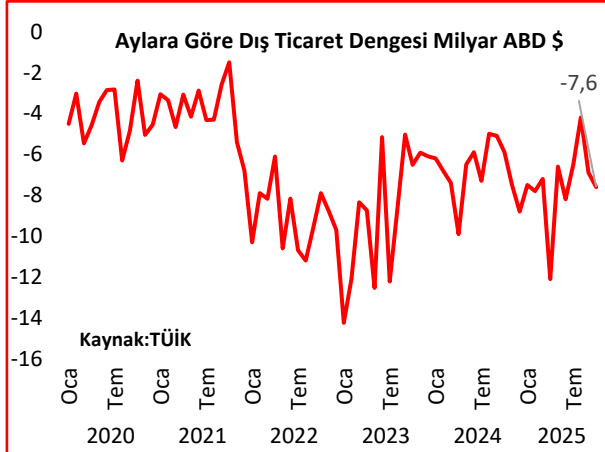
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

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

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

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

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



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

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

²TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü³

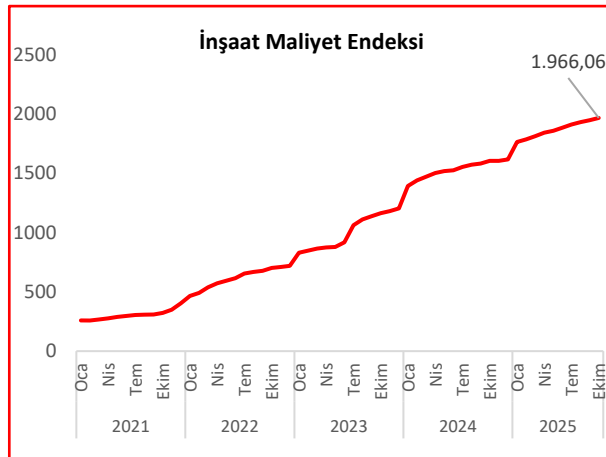
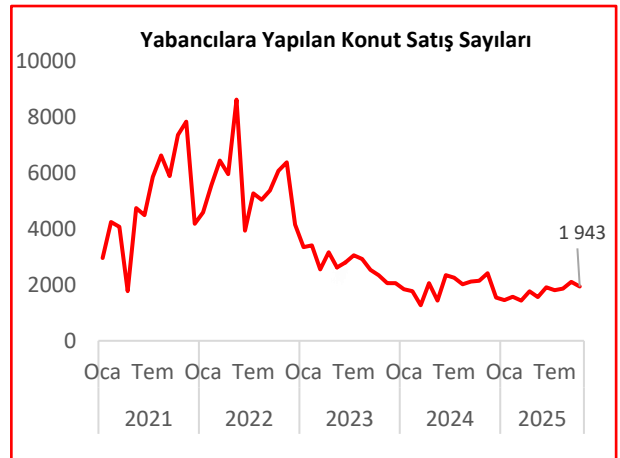
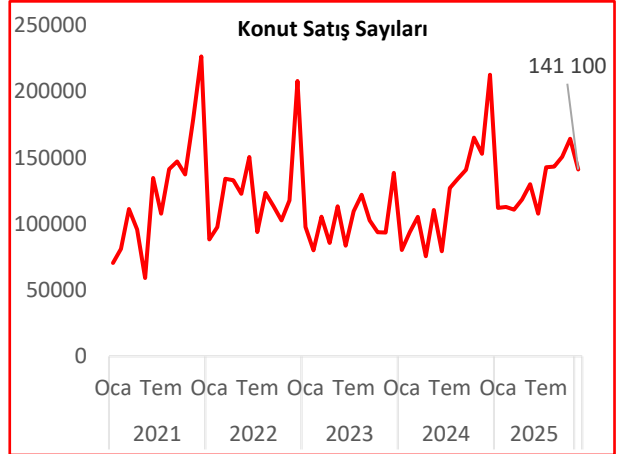
Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 7,8 oranında azalarak 141 bin 100 olmuştur. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan,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

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

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

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

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

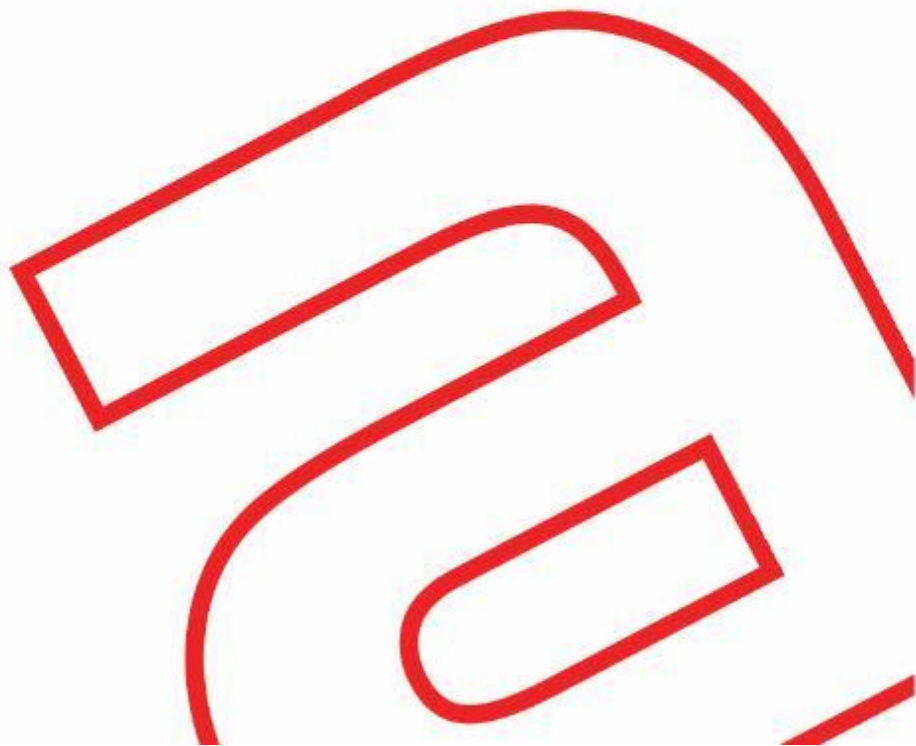


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,98 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 22,57 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi yüzde 1,18 artmış, işçilik endeksi yüzde 0,59 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi yüzde 18,68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

³TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Taşınmaz Nitelik	4 Katlı Apartman Beton
İlçesi	Çankaya	Ana Taş. Yüz Ölçüm (m ²)	504,00
Mahallesi	Mühye	Tapu Tarihi	22.01.2013
Mevkii	-	Yevmiye	3819
Ada	28068	Cilt	43
Parsel	6	Sayfa	5245
Koordinat	39.856815; 32.854272		
Malik (Hisse)	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
28068/6	Ana taşınmaz topografik açıdan düz bir arazi yapısına, geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

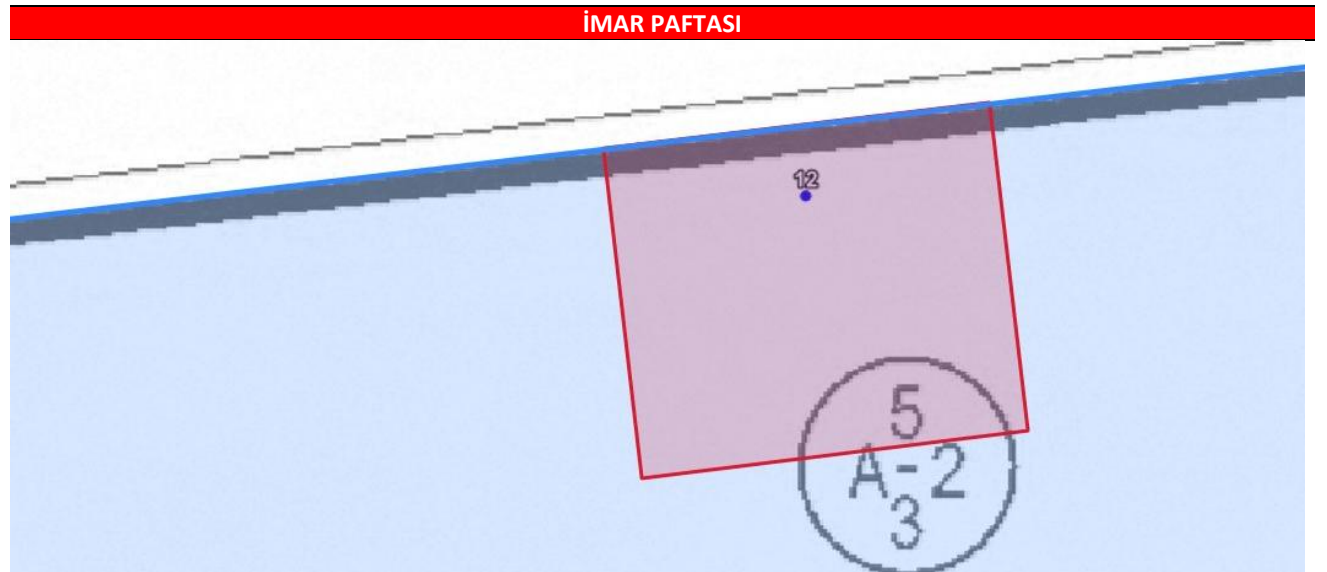
Ada/Parsel	İnceleme Tarihi	Takyidat Bilgileri
28068/6	16.01.2026 - 11.21	* Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre, değerlendirme konusu ana taşınmaz, bila tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıık nizam, 2 kat, TAKS: 0,20 ve KAKS: 0,40 yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kaldığı bilgisine ulaşılmıştır. Çekme mesafeleri ön bahçe 5,00 m ve yan bahçeler 3,00'er m'dir. Parselin terki bulunmamaktadır.



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

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

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

28068 ada 6 parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır. Çankaya 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	22.03.2013	Bila	-	Komple bina

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Büro (İş Yeri) (1 Adet B.B.)	09.05.2002	111	1.257,00
Tadilat	Büro + Ortak Alan (3 Adet B.B.)	11.06.2013	52/13	1.407,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Tadilat	Büro + Ortak Alan (3 Adet B.B.)	18.09.2013	261	1.407,00

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

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

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu gayrimenkul 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabidir. Yapı denetimi Çevreci Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan 28068 ada 6 parsel, 504,00 m² yüz ölçümüne sahip "4 Katlı Apartman Beton" vasıflı ana taşınmazdır. Ana taşınmaz topografik açıdan düz bir arazi yapısına, geometrik olarak dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 1 adet bina bulunmaktadır. Parsel kuzey cepheden 606. Cadde; doğu cepheden 28068 ada 7 parsel; güney cepheden 28068 ada 10 parsel ve 28068 ada 11 parsel ve batı cepheden 28068 ada 5 parsel cephelidir. Ana taşınmaz niteliği "4 Katlı Apartman Beton" dir.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ilkbahar Mahallesi, 606. Cadde, No: 12/1 - 2 - 3 (UAVT-1: 1198012690) (UAVT-2: 1148594847) (UAVT-3: 2995333297) posta adresinde konumludur. Taşınmazın konumlu olduğu bina 2 bodrum + zemin + 1 normal + çatı arası katı olmak üzere toplam 4 + Ç.A. kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katında binaya ait kapalı otopark (13 oto); 1. bodrum katında binaya ait kapalı otopark (7 oto) ve kombi + hidrofor; zemin katında bina girişi, rüzgarlık ve 2 adet büro; 1. normal + çatı arası katlarında 1 adet çatı aralı büro yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaza ait Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde incelenen vaziyet planına göre bina girişi kuzey cepheden sağlanmaktadır.

Konu taşınmazın mimari projesine göre toplam brüt alanı 1.407 m² kullanım alanına sahiptir. 2. bodrum kat 400 m²; 1. bodrum kat 357 m²; zemin kat 200 m²; 1. normal kat 220 m² ve çatı arası katı 230 m²'dir. Taşınmazın zemin döşemeleri beton, mermer, laminant parke ve seramik; duvar kaplamaları plastik boya, ahşap lambiri ve fayanstır. Pencere alüminyum, iç kapıları ahşap ve alüminyum + cam ve dış kapısı alüminyum + camdır.

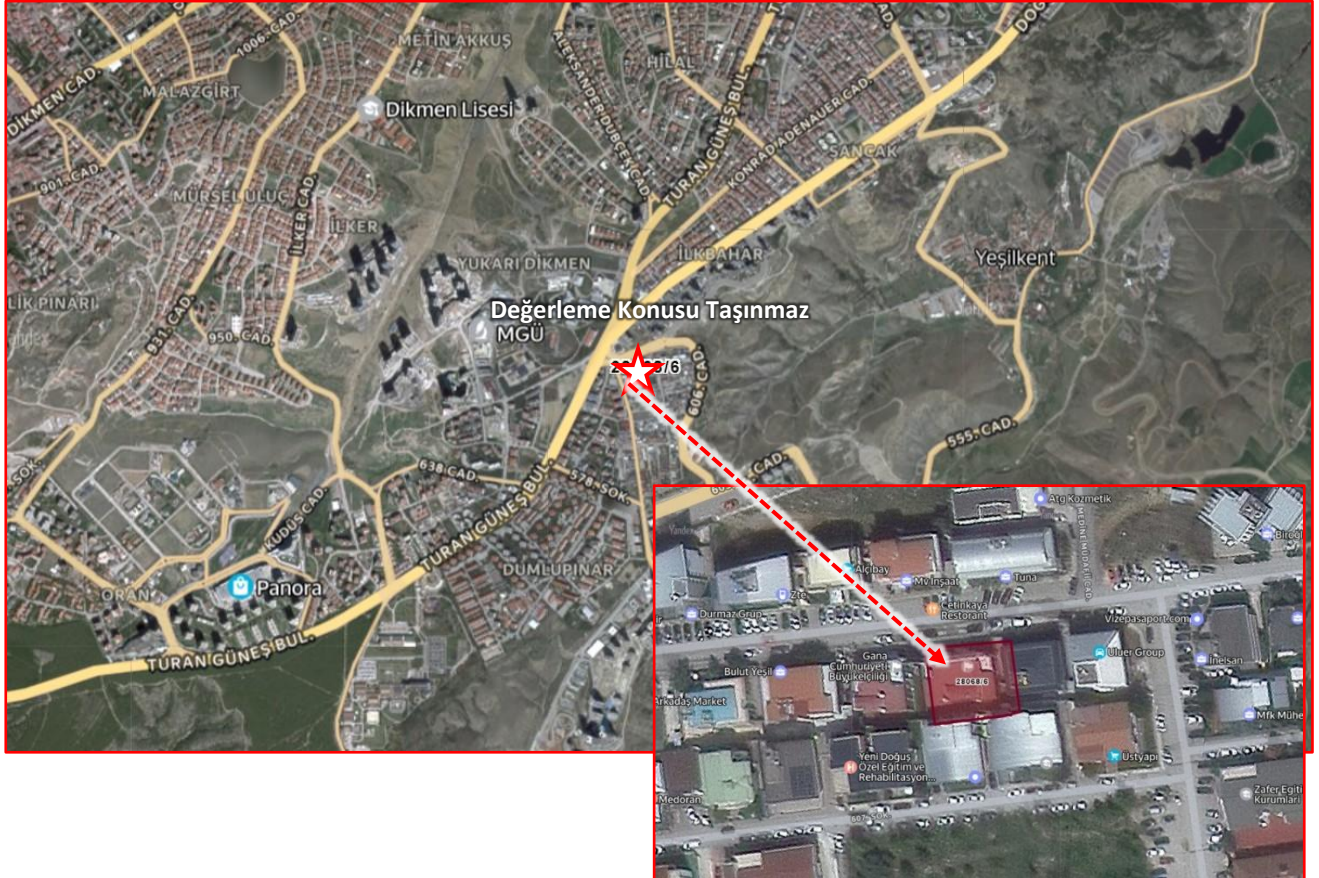
4.7. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 28068 ada 6 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde yasal durumda 1 adet bina bulunmaktadır. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde söz konusu yapıya ait 22.03.203 tarihli bila no.lu mimari proje; 09.05.2002 tarih 111 no.lu yapı ruhsatı (Yeni Yapı); 11.06.2013 tarih 52/13 no.lu yapı ruhsatı (Tadilat) ve 18.09.2013 tarih 261 no.lu yapı kullanma izin belgesi (Tadilat) bulunmaktadır. WEB TAPU Sistemi'nde ana taşınmazda kat irtifakı kurulmadığı için mimari proje incelenememiştir. Konu taşınmazda herhangi bir yasal problem bulunmamaktadır.

Binada mimari projeye aykırı imalat ve iç bölümlendirmeler bulunmakta olup belirtilen aykırılıkların basit tadilat ile mimari projeye uygun hale getirilebilir olması sebebiyle yasal alanı üzerinden değer takdir edilmiştir.

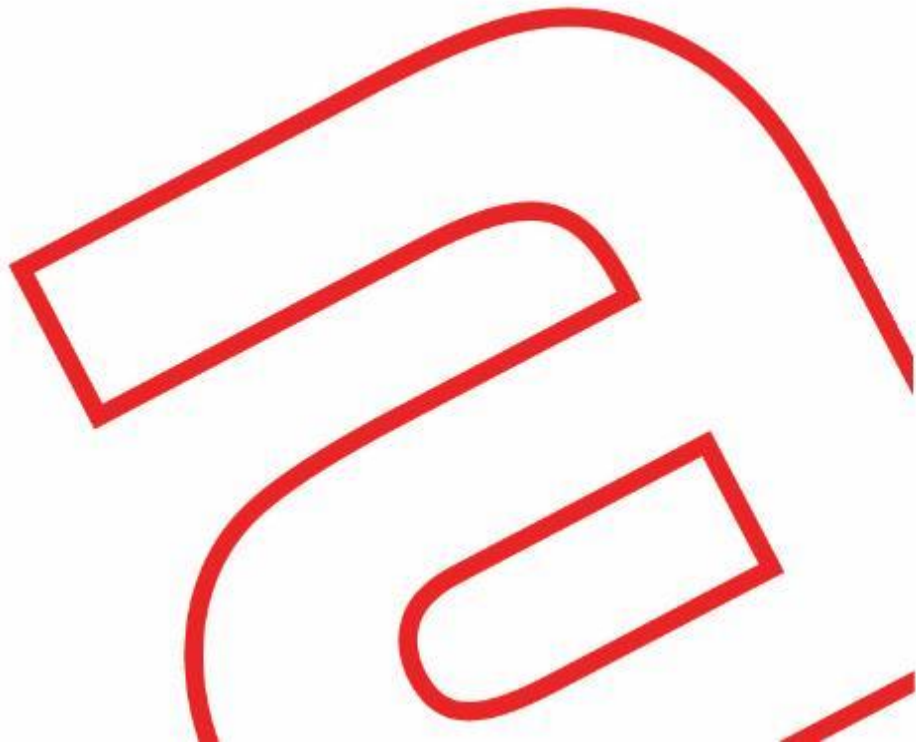
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan 28068 ada 6 parsel, 504,00 m² yüz ölçümüne sahip "4 Katlı Apartman Beton" vasıflı ana taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım; Çankaya İlçesi'nin önemli ulaşım akslarında biri konumunda olan Turan Güneş Bulvarı üzerinde Mevlana Bulvarı (Ankara - Konya Yolu) kesişiminden başlayarak kuzeydoğu istikametinde ilerlenir ve sağ konumda yer alan Galip Erdem Caddesi'ne dönülür. Bu cadde üzerinde güneydoğu istikametinde ilerlenir ve sol konumda yer alan 606. Cadde'ye dönülür. Bu cadde üzerinde doğu istikametinde ilerlenir. Taşınmaz bu cadde üzerinde sağ konumda konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde site tarzı konut alanları, apartman tarzı konut alanları, dükkan alanları, iş yeri binaları, elçilik binaları, Güneytepe Cami ve boş imar parselleri yer almaktadır. Taşınmaz Ankara Şehir Merkezi'ne ve Çankaya İlçe Merkezi'ne yaklaşık 11,00 km mesafededir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı 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 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, 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.

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 alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

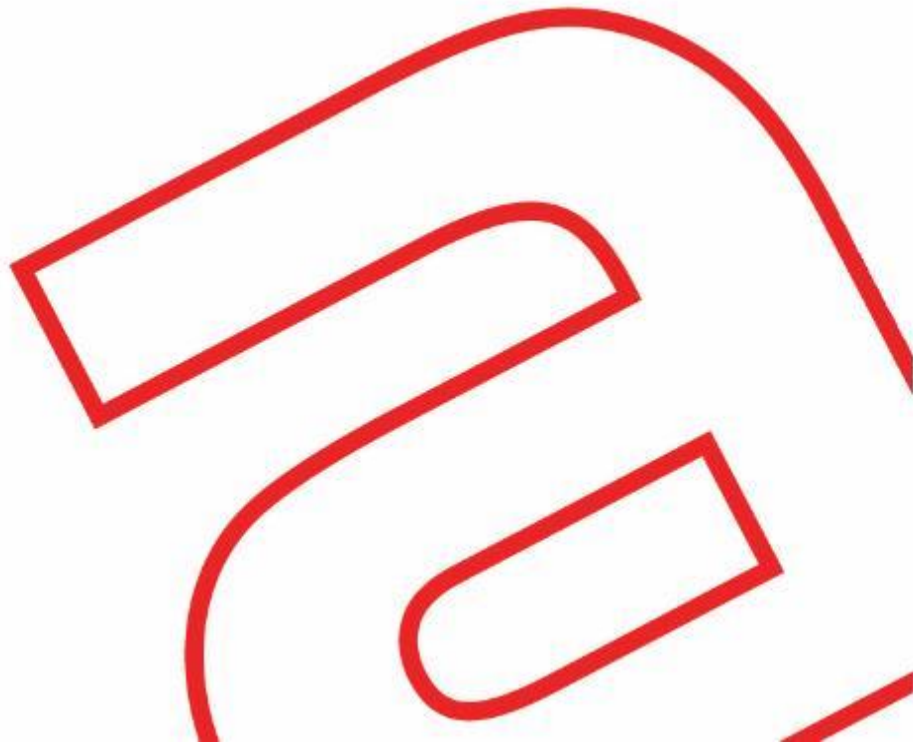
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar 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 taşınmaz 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; gayrimenkulün değerlerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

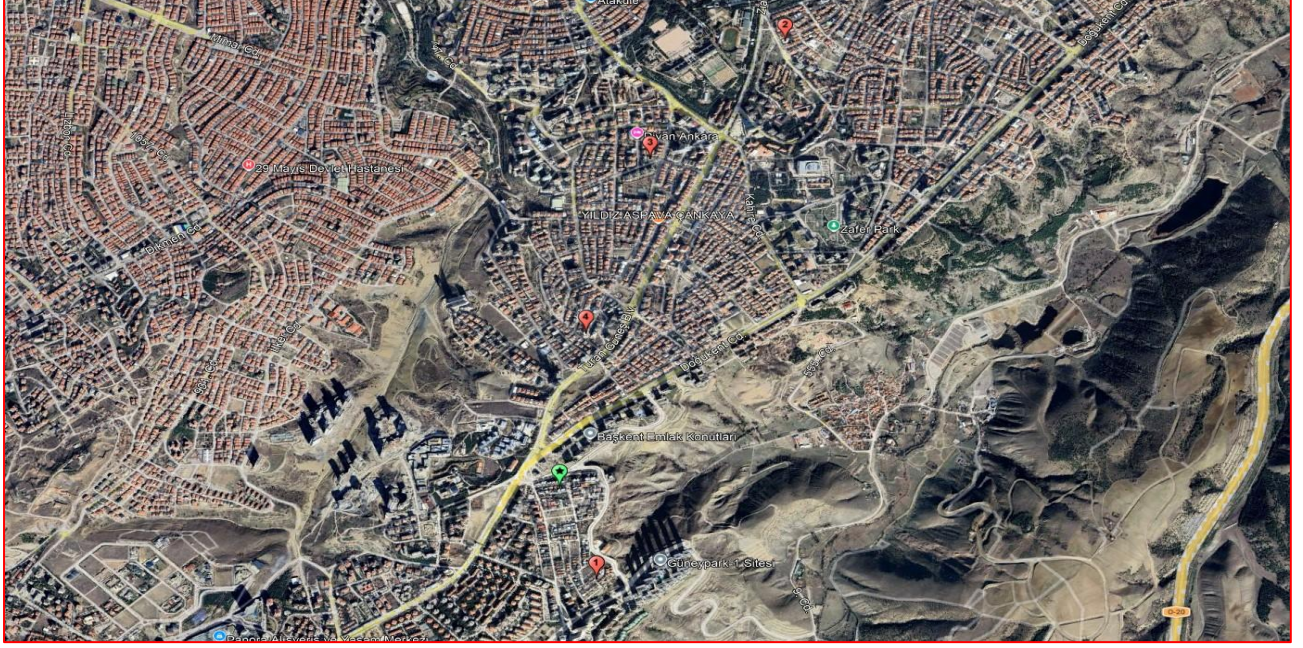
Satılık Bina Emsalleri

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 taşınmaz ile aynı bölgede, 5 katlı (2 Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 1.560 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 82.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Network Gayrimenkul: 0 (532) 550 25 95)	1.560	82.000.000	52.564	76.000.000	48.718
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 7 katlı (2 Bodrum + Zemin + 3 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 6.147 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 315.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Çizgi Gayrimenkul: 0 (530) 829 03 89)	6.147	315.000.000	51.245	290.000.000	47.177
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 7 katlı (2 Bodrum + Zemin + 3 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 3.500 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 140.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Koçak Gayrimenkul: 0 (532) 425 31 25)	3.500	140.000.000	40.000	135.000.000	38.571
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 9 katlı (2 Bodrum + Zemin + 5 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 4.000 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 225.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Coldwell Banker Elmas: 0 (542) 644 12 92)	4.000	225.500.000	56.375	205.000.000	51.250

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	48.718	47.177	38.571	51.250
Alan Şerefiyesi (%)	0%	20%	15%	15%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	-5%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	-5%	-5%	-10%
Konum Şerefiyesi (%)	5%	-5%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	46.282	49.536	38.571	48.688
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	45.770			

Satılık Binalara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkullerin m² birim satış değerleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, bakım durumu, bina yaşı, manzara ve büyüklüğüne göre m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu bina nitelikli taşınmaz için **45.770-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

28068 Ada 6 Parsel - Bina	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)	1.407,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	45.770,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	64.398.390,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	64.400.000,00

Değerleme konusu taşınmazın pazar değeri **64.400.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

“Gelir Yaklaşımı”nda kullanılmak üzere değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek kiralık binalar araştırılmıştır.

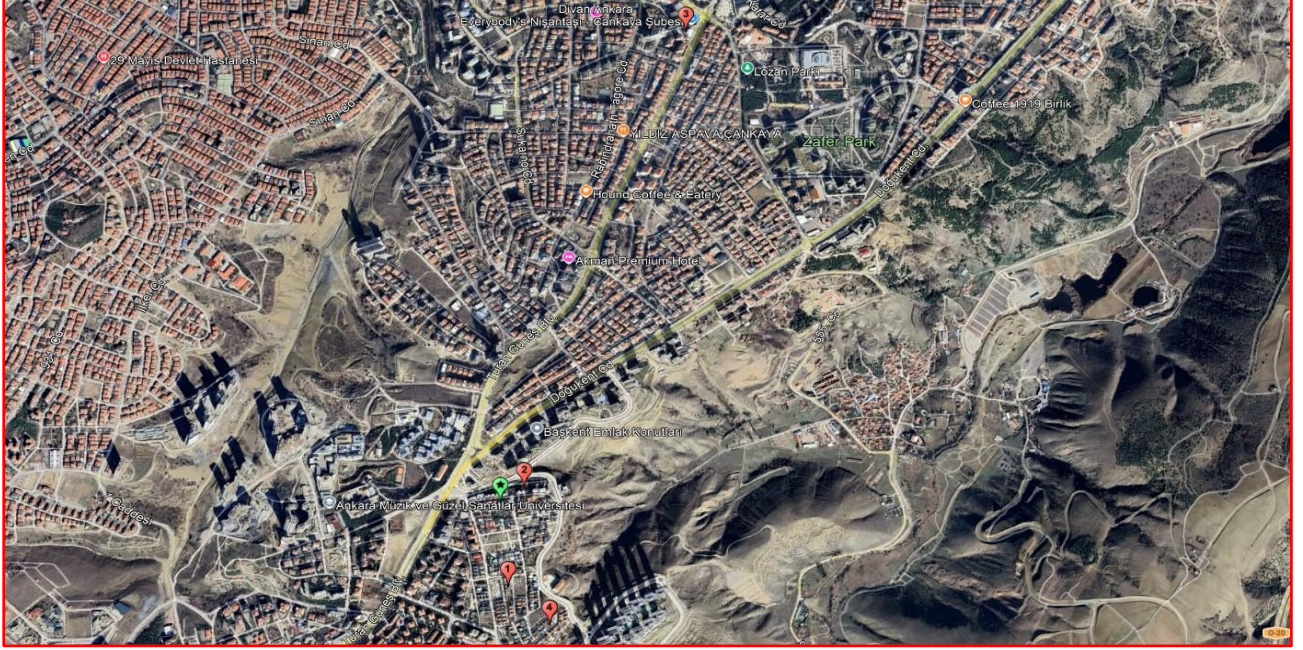
Kiralık Bina Emsalleri

No	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD* Kira Değeri (TL/Ay)	PPD* Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 6 katlı (2 Bodrum + Zemin + 2 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 1.000 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 300.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Familia Team: 0 (553) 773 24 17)	1.000	300.000	300	260.000	260
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 6 katlı (3 Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 800 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 350.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Eva Invest Official: 0 (543) 463 99 65)	800	350.000	438	300.000	375
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 11 katlı (2 Bodrum + Zemin + 8 Normal Katlı), brüt 3.000 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 600.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (Koçak Gayrimenkul Genel Müdürlüğü: 0 (543) 359 05 06)	3.000	600.000	200	560.000	187
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5 katlı (2 Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 1.560 m ² kullanım alanlı beyan edilen bina 400.000 TL/Ay bedel ile kiranmıştır. (Coldwell Banker Network Gayrimenkul: 0 (532) 550 25 95)	1.560	400.000	256	350.000	224

* PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	260	375	187	224
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	-5%	0%	0%	-5%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-15%	-15%
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-10%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	195	281	177	179
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	210			

Kiralık Binalara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkullerin m² birim kira değerleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, bakım durumu, bina yaşı, manzara ve büyüklüğüne göre m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu bina nitelikli taşınmaz için **210-TL/m²/Ay** birim değer takdir edilmiştir.

Pazar Kirası	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Bina	1.407,00	210,00	295.500

Değerleme konusu taşınmazın pazar kira değeri **295.500-TL/Ay** 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. 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 gayrimenkulün ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

*** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5 katlı (2 Bodrum + Zemin + 1 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 1.560 m² kullanım alanlı beyan edilen bina 82.000.000 TL bedel ile satılıktır ve 400.00 TL/Ay bedel ile kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 4.800.000\text{-TL/Yıl} / 82.000.000 \text{ TL} = 0,0585$$

*** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 9 katlı (2 Bodrum + Zemin + 5 Normal + Çatı Arası Katlı), brüt 4.000 m² kullanım alanlı beyan edilen bina 225.500.000 TL bedel ile satılıktır ve 1.000.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12.000.000\text{-TL/Yıl} / 225.500.000 \text{ TL} = 0,0532$$

Bölgedeki satılık binalar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %5,50 - 6,00 arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, kapitalizasyon oranı %5,65 olarak belirlenmiştir.

Yapılan hesaplamalara göre değerlendirme konusu taşınmazın aylık pazar kirası ~295.500-TL olarak hesaplanmıştır. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat - B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Pazar Kirası (TL/Ay)	Yıllık Pazar Kirası (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (~TL)
28068 Ada 6 Parsel - Bina	1.407	210	295.500	3.546.000	5,65%	62.760.000
Toplam						62.760.000

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan Direkt Kapitalizasyon Analizi sonucu “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile pazar değeri **62.760.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Nakit Akımları Analizi

“Nakit Akımları Analizi” taşınmazın 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 bina emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın 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 takdir yapılmıştır.

Değerleme Tablosu	Pazar Yaklaşımı (~TL)	Gelir Yaklaşımı (~TL)
Bina	64.400.000	62.760.000
Toplam	64.400.000	62.760.000

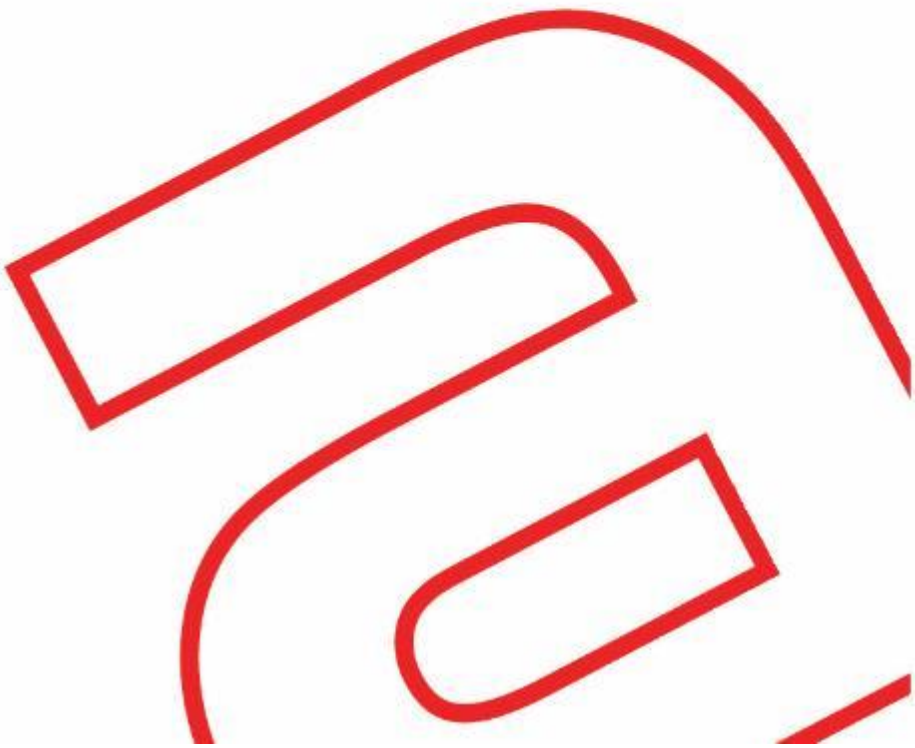
“Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazın takdir edilen pazar değeri **64.400.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Ulaşımın kolay ve ana arterlere yakın olması + İş yeri olarak tercih edilen bir bölgede kalması + Yapı kullanma izin belgesine sahip olması	– Mimari projeye aykırı imalat ve iç bölümlendirmelerin olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın prestijli bir bölgede konumlu olması	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, bakım durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar 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
Pazar Değeri (KDV Hariç)	64.400.000	1.500.365
Pazar Değeri (KDV Dahil)	77.280.000	1.800.438

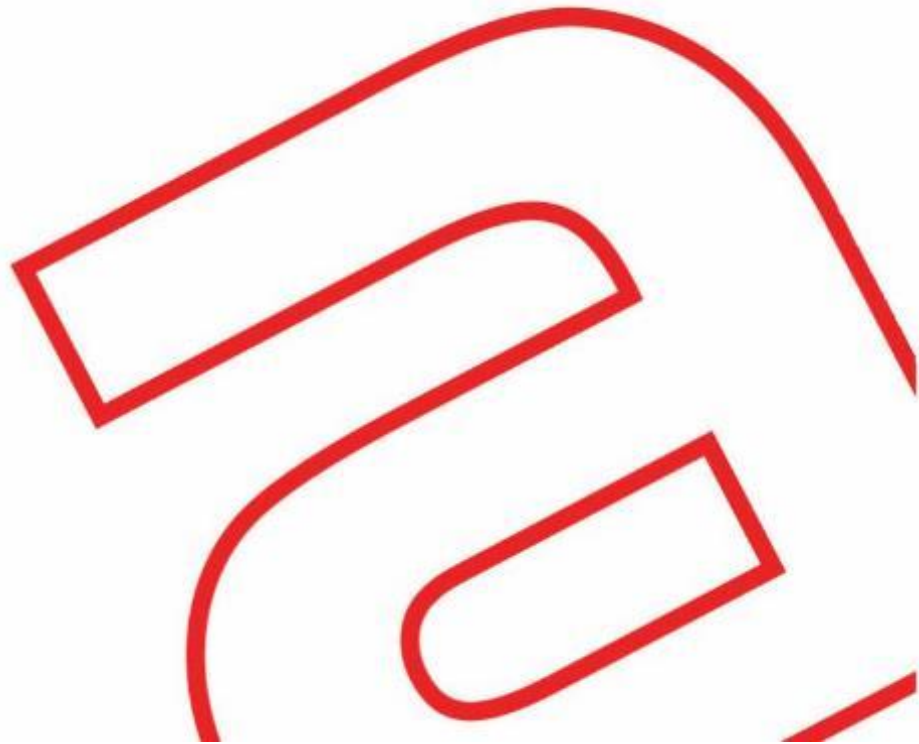
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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

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

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

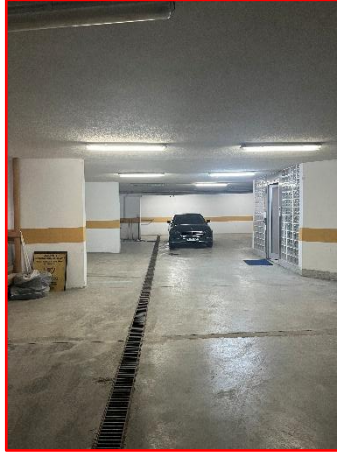






2. BODRUM KAT



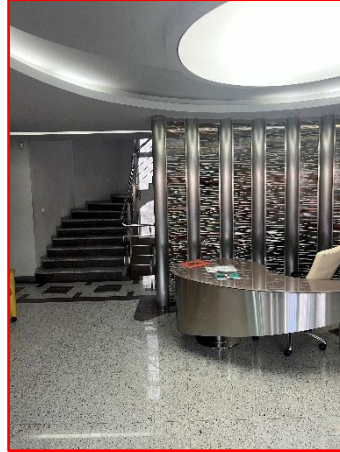


1. BODRUM KAT



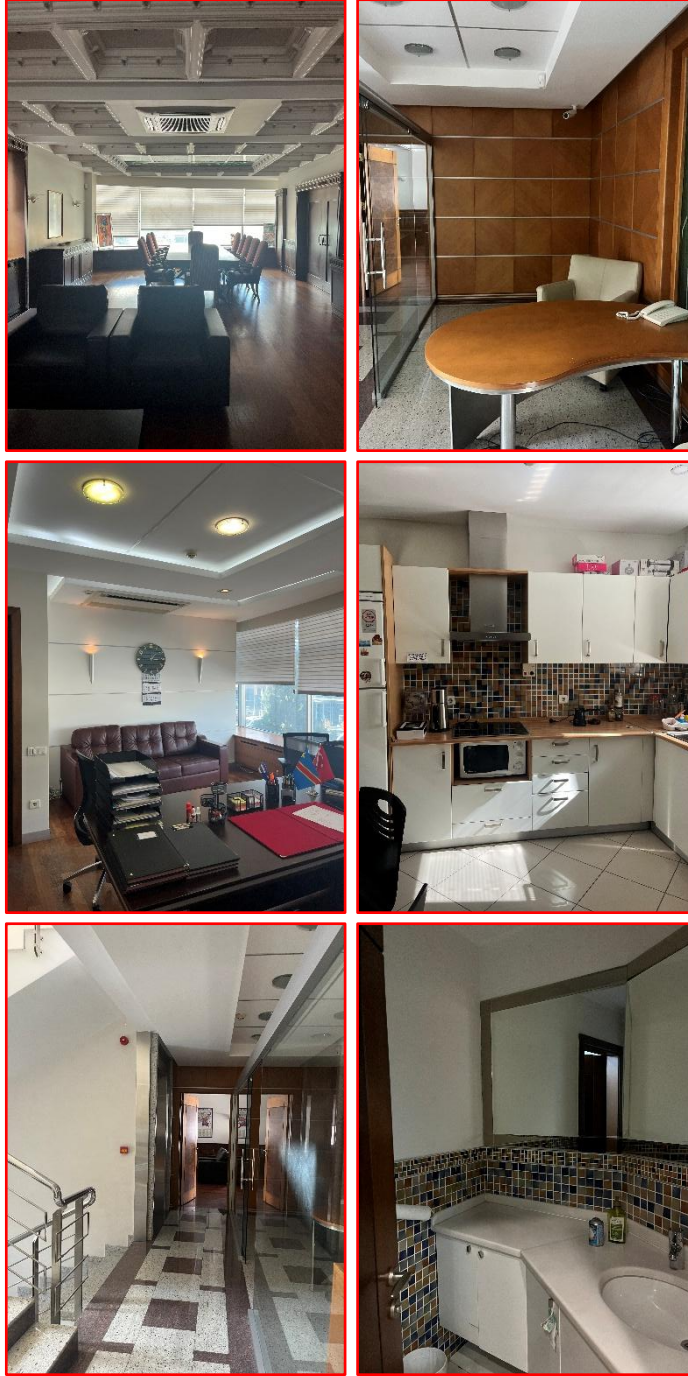


ZEMİN KAT





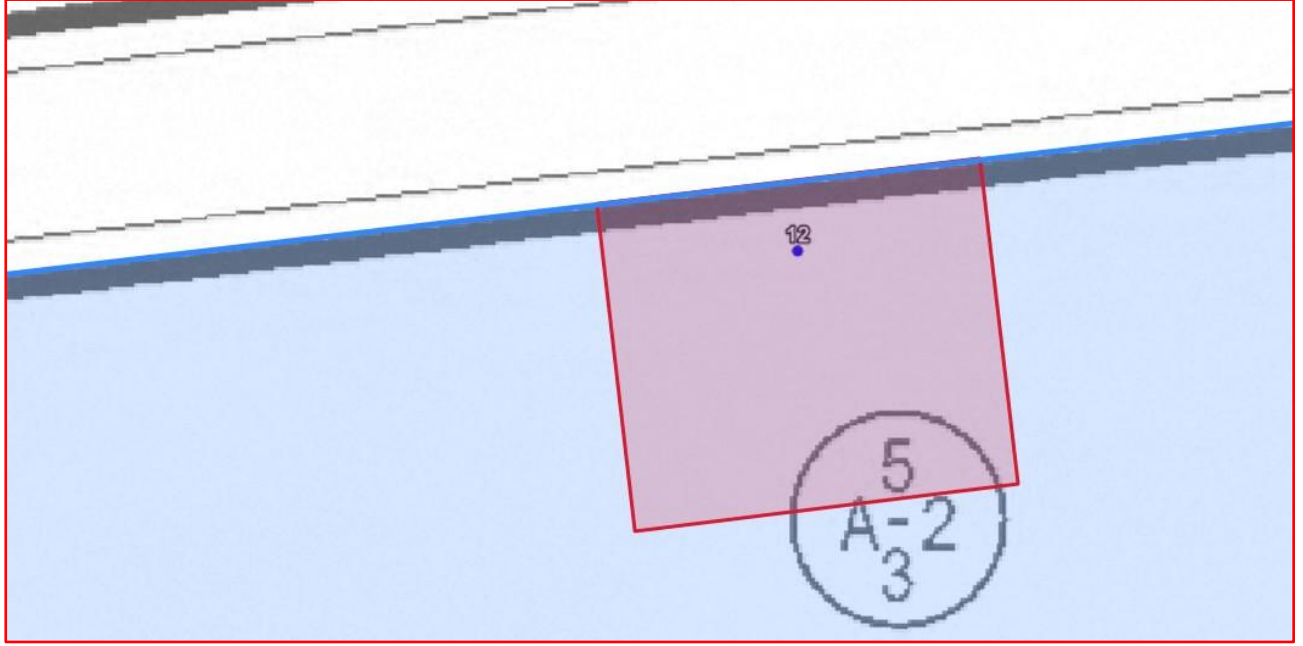
1. NORMAL KAT



ÇATI ARASI KATI



8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler

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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28068/6
Taşınmaz Kimlik No:	46518	AT Yüzölçümü(m2):	504.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	43/5245	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	4KATLI Apartman Beton

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
230579327	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	504.00	504.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 22-01-2013 3819	-

1 / 2

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

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

2 / 2

Mimari Proje (Belediye)

İMAR

bina dış cephelerinde BEYAZ KREM RENGİ (bütün tonları)ANKARA TAŞI SOMON RENGİ (pastel tonları)ve TOPRAK RENGİ(gri ve tonları) kullanılacaktır.bir cephede yukarıdaki renk ve tonları kullanılabilir

ISI YALITIM, CEBRİ HAVALANDIRMA, VE ASANSÖR PROJELERİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSAT VERİLMEZ.

DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

ADA	28068	ÇANKAYA BELEDİYE BASKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
PARSEL	6	
MALIKI	İLGİLİ EVRAKLAR	
YAYLA ENERJİ ÜRETİMİ	ANKARA 9. NOT. 28.02.2013 / 03882 LİSTE BEYANI	
TRZ.İNŞ. AŞ.	ANK.9NOT.05.12.2012/19549 VEKALETNAME	
	ANK.38.NOT.17.12.2012/34573 MUAFKATNAME	
	08.02.2013 ONAYLI YANGIN TAHLİYE PROJESİ	
	02.11.2000 GÜN 14326 SAYILI JEO.ETÜT RAPORU	
TAPU TESCİL DURUMU	ÇANKAYA T.S.M .11.01.2013 T.T.B	
ARAZİ DURUMU	28.01.2013/ 14278 İMAR DURUMU	
ARAZİYİ KONTROL EDEN	1632/2000 yol kotu tutanagi	
MÜKTESEPLER	ENCÜMEN KARARI	
28.11.2000 TARİHLİ MİMARİ PROJE		
TASTİK EDİLDİ		
PROJEYİ TETKİK EDEN	ONAY TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	22 Mart 2013	

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

KABA İNŞAAT SAFHASINDA ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILMADAN YAPI KULLANMA YAPI RUHSAT VERİLMEZ.

BACALAR EGO GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE ONAYLATILACAK DOĞALGAZ PROJELERİNE YAPI RUHSAT VERİLMEZ.

ÇEVRE DÜZENLEME PROJESİ ONAYLANMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ. ÇEVRE DÜZENLEMESİNE GÖRE ÇEVRE TANZİMİ YAPILMADAN İSKAN RUHSATI VERİLMEZ.

Mimar İHSAN BİGE tarafından kendi mesuliyeti altında İmar kanunu ve ANKARA İmar Talimatnamesi hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlandığı beyan edilen bu projenin yapılan kontrolde görülebilen intibazsızlıkların düzeltilerek ve imza sahibinin selahiyeti tasdik edilerek ve aplikasyon ve çapın doğruluğu esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen inşaat ve ameliyesi esnasında tezahür edebilecek intibazsızlıklar için herhangi bir ziyan husulüne meydan vermeyecek surette Fenni Mesul Yapı Kontrol Müdürlüğü'nü haberdar etmesi kaydıyla tasdik işlemi tekmül etmiştir.

İmar müdürü

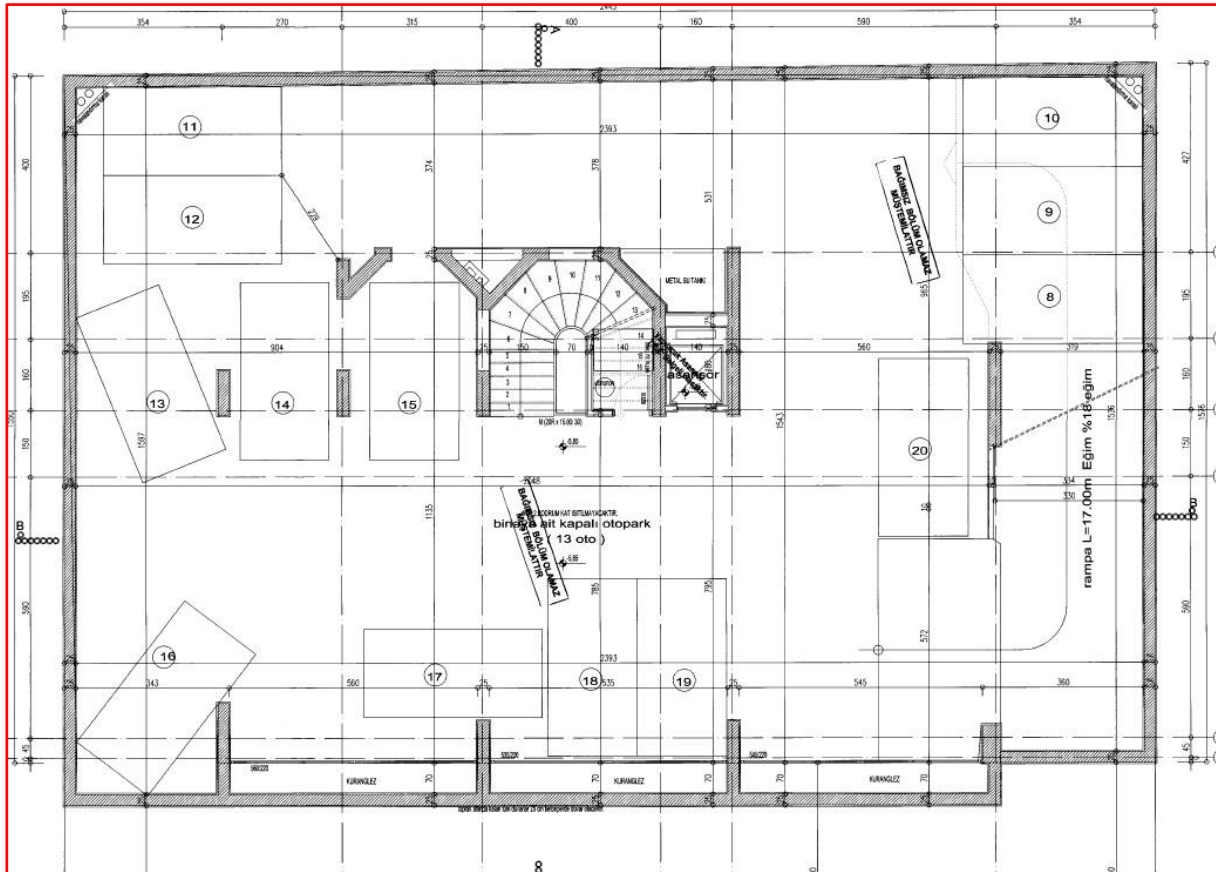
Çankaya Belediye Başkanlığı



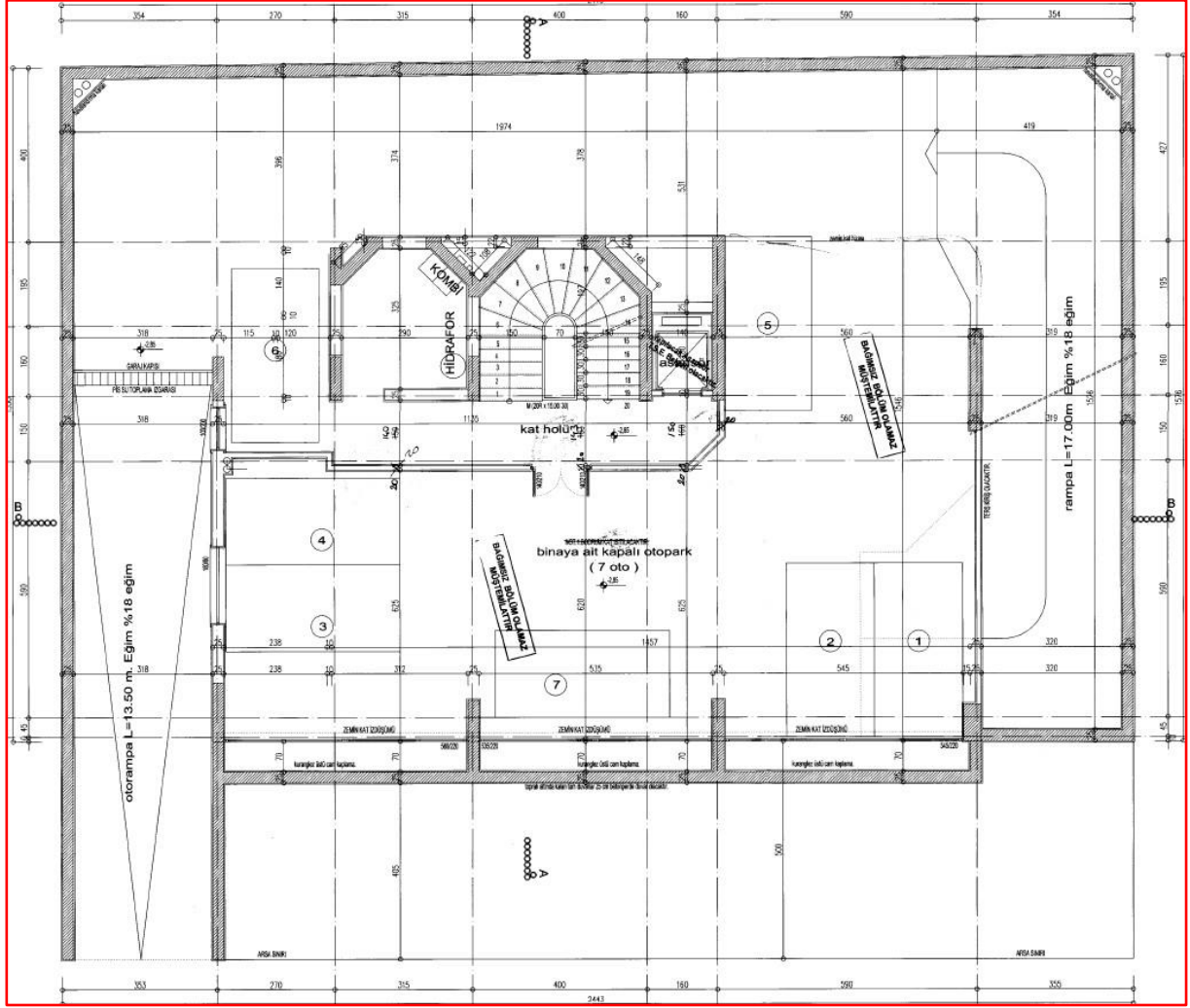
Nüket BİÇEN
Mimar
Proje Büro Sorumlusu Yrd.



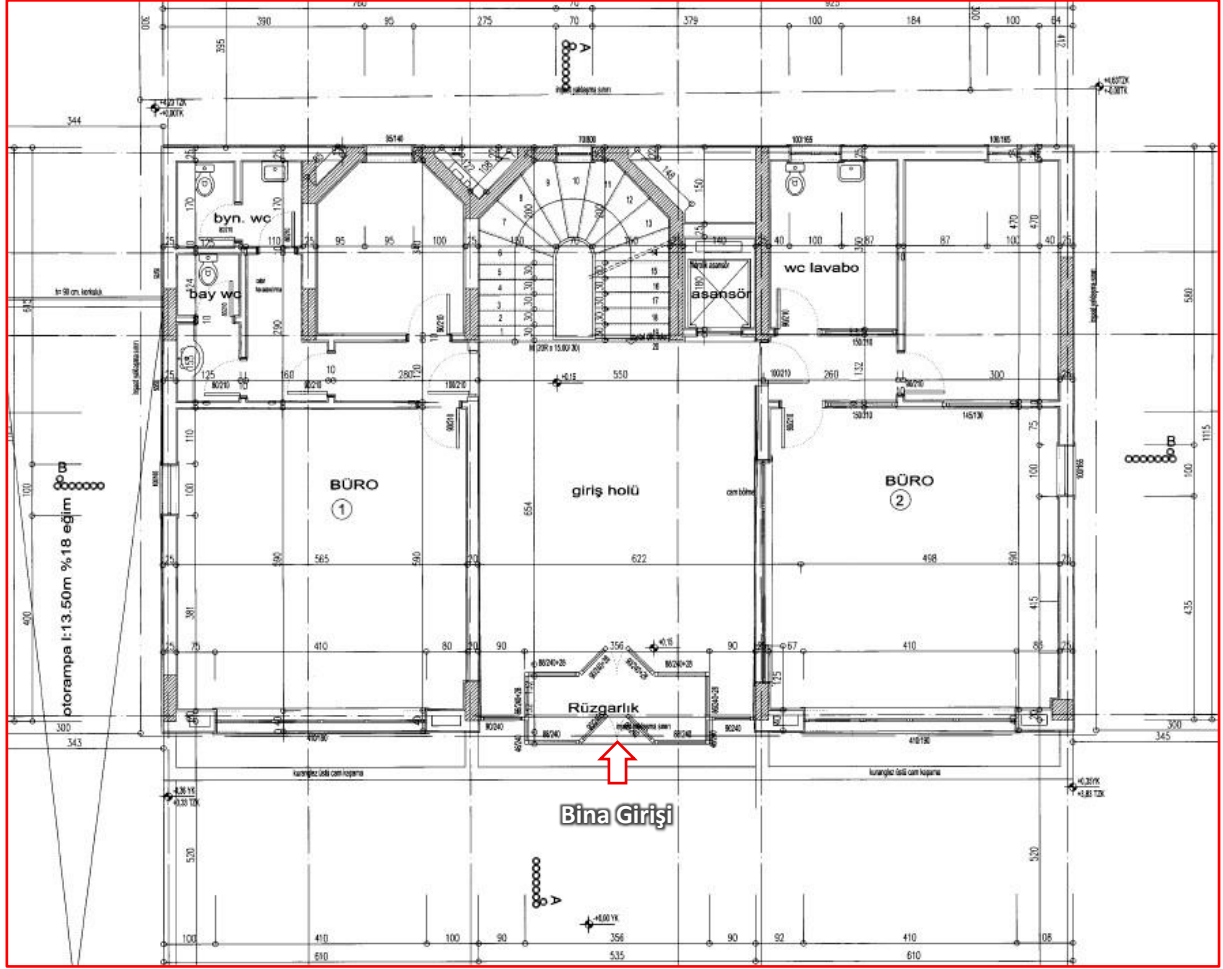
28068 ADA 6 PARSELİNİN BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	EKLENTİSİ
ZEMİN KAT	1	BÜRO	100/504	YOK
	2	BÜRO	100/504	YOK
NORMAL KAT	3	ÇATIARALI BÜRO	304/504	YOK
TOPLAM			504/504	YOK

2. Bodrum Kat

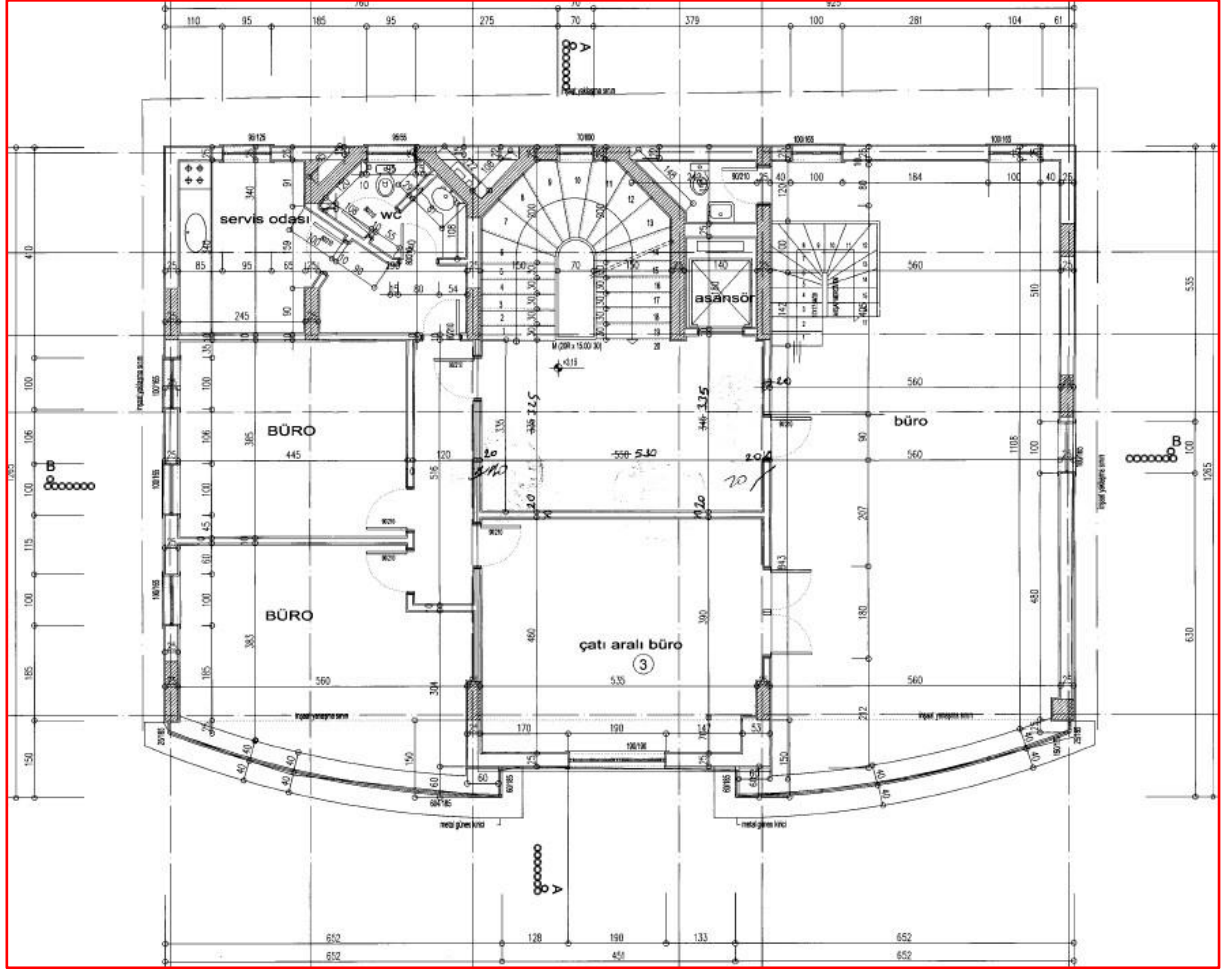
1. Bodrum Kat



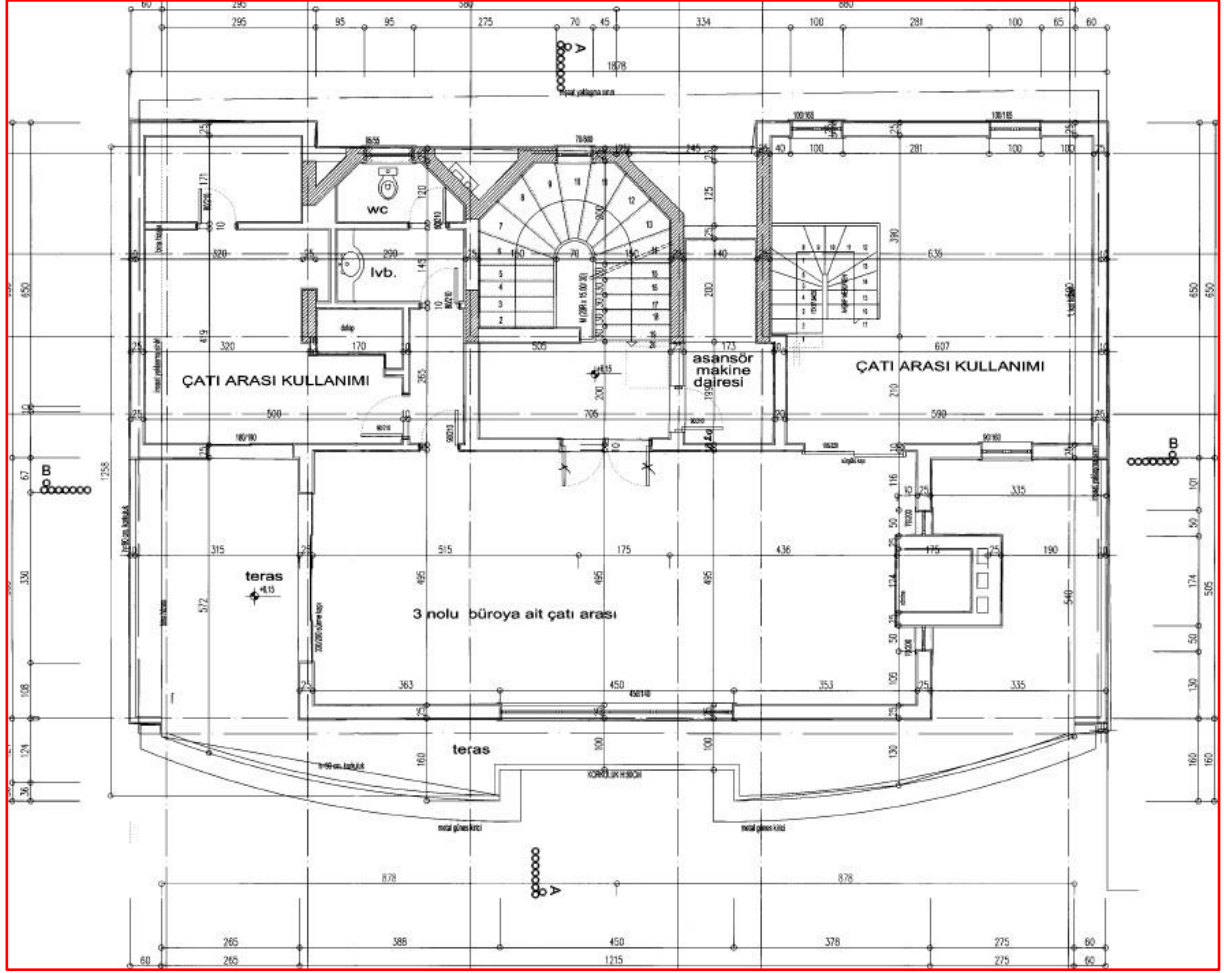
Zemin Kat



1. Normal Kat



Çatı Arası Katı



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No : 00001702	
1. Ruhsatı veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ İl : ANKARA İlçe : ÇANKAYA Bucak : Köy : Belediye : ÇANKAYA Mahalle : Mühye Muhtarlık :		2. Ruhsatın verilmiş amacı YENİ İNŞAAT RUHSATI ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden	
3. Ruhsatın onay tarihi 09 MAYIS 2002		4. Ruhsat no. - 111 -	
5. Pafta no		6. Ada no 28068	
7. Parsel no 6		8. İmar planı onay tarihi 13.03.2002/14278	
9. Parselasyon planı onay tarihi 13.03.2002/14278		10. İmar durumu tarihi ve no. 11.03.2002	
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²) Büro-İşyeri 504		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Çankaya 1.Bölge T.S.M.	
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 11.03.2002		14. Zemin etüdü onay tarihi 02.11.2000	
15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planlanan inşaat başlama tarihi	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
19. YAPI SAHİBİNİN Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.		20. YAPI MÜTEAHHİDİNİN Adı soyadı, unvanı Yayla İnş.San.ve Tic.Ltd.Şti.	
21. ŞANTİYE ŞEFİNİN Adı soyadı, unvanı		22. Hukuki durumu	
23. Oda sicil no		24. Oda sicil no	
25. Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler V.D.		26. Kurum sicil no 55/346	
27. Vergi dairesi sicil no 9430038887		28. Bağlı olduğu vergi dalı Seğmenler V.D. 9430038887	
29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarihi ve no.	
31. Muteahhitlik karne no.		32. Sigorta sicil no.	
33. Sözleşme tarihi ve no.		34. İmza	
35. İmza		36. İmza	
37. Adres Kızkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA		38. Adres Kızkulesi Sok.No:20/4 G.O.P./ANKARA	
39. Adres		40. Adres	
41. Adres		42. Adres	
43. Adres		44. Adres	
45. Adres		46. Adres	
47. Adres		48. Adres	
49. Adres		50. Adres	
51. Adres		52. Adres	
53. Adres		54. Adres	
55. Adres		56. Adres	
57. Adres		58. Adres	
59. Adres		60. Adres	
61. Adres		62. Adres	
63. Adres		64. Adres	
65. Adres		66. Adres	
67. Adres		68. Adres	
69. Adres		70. Adres	
71. Adres		72. Adres	
73. Adres		74. Adres	
75. Adres		76. Adres	
77. Adres		78. Adres	
79. Adres		80. Adres	
81. Adres		82. Adres	
83. Adres		84. Adres	
85. Adres		86. Adres	
87. Adres		88. Adres	
89. Adres		90. Adres	
91. Adres		92. Adres	
93. Adres		94. Adres	
95. Adres		96. Adres	
97. Adres		98. Adres	
99. Adres		100. Adres	

TSE Matbaası 2001 - 2000 Cilt: TS 8737

YAPI RUHSATI 2232190

1. Ruhsat veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ		8. Ruhsatın veriliş amacı:		9. Ruhsatın onay tarihi 11.06.2013	10. Ruhsat no 52/13	11. İlk ruhsat tarihi 09.05.2002	12. İlk ruhsat no 111	
2. Ruhsat verilen yapının adresi il: ANKARA İlçe: ÇANKAYA		☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Göklenme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforitlik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☒ 8. Tadilat ☐ 17. İstisnai duvarı ☐ 9. Doğru ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.		13. İmar planı onay tarihi 28.01.2013		14. İmar durumu no 14278	15. İmar durumu no 14278	16. Zemin etüdü onay tarihi 02.11.2000
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ		Mevhale: İLKEBAHAR Mevhale tanımlama kodu: 67		17. Parçeleasyon plan onay tarihi		18. Parçeleon kullanma amacı BÜRO		
Meydan/buyları/caddesi/sokak/köşe adı: 605		Diy kapı no: 12		20. Tapu tescil belgesi veren kurum ÇANKAYA T.S.M.		21. Tapu tescil belgesi tarihi 02.04.2013		
Caddesi/Sokak tanımlama kodu: 39		Mevki adı:		22. Tapu tescil belgesi no		23. ÇED raporu onay tarihi		
3. Parça no	4. Ada no 28068	5. Parsel no 6	6. Blok no	7. Bağımsız bölüm no 3	24. Planlanan inşaat başlama tarihi 11.06.2013	25. Planlanan inşaat bitirme tarihi	26. Ruhsatın geçerlik tarihi 11.06.2013	

Yapı Sahibinin		Yapı Müracaatçısının		Santifiye Sahibinin	
27. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENÜR TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş. 1508528816		32. Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no. YAYLA ENÜR TUR.VE İNŞ.TİC.A.Ş. 1508528816		42. Adı soyadı, unvanı VAHİT ERUZZİ (İNŞ.MÜH.)	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		33. Oda sicil no. 23193		43. TC kimlik no. 32999370710	
29. Vergi kimlik no. 9430564601		34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı Z.PAŞA		44. Oda sicil no. 8537	
30. Adres KIZIKULESİ SOK.NO/2014 G.O.P		35. Sigorta sicil no.		45. Sigorta sicil no.	
31. İmza <i>M. Umut Yılmaz</i>		36. Sigorta sicil no.		46. Sığdırma tarihi	
37. Sığdırma tarihi 31.05.2013		38. Sığdırma no 10483		47. Sığdırma no 18223	
39. Sicile esas adres KIZIKULESİ SOK.NO/2014 G.O.P		40. Sicile esas adres		48. Adres KISINCIYI CAD.EVLİ NO/2014 D BLOK ÇANKAYA/ANKARA	
41. İmza <i>M. Umut Yılmaz</i>		42. İmza <i>M. Umut Yılmaz</i>		49. İmza <i>M. Umut Yılmaz</i>	

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51. Bağımsız bölüm sayısı	52. Yüzölçümü (m2)	53. Benzer yapı sayısı	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56. Yapının taban alanı(m2)	57. Yapı inşaat alanı(m2)
(12201) Büro	3	521	1	3	175	175	1407
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı - detay belirtmeyecek)		886	58. Toplam yapı sayısı	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı	60. Toplam konut birimi(daire) sayısı	61. Toplam taban alanı(m2)	62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
			1	3	175	175	1407
63. Yapının yol kotu altı kat sayısı	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65. Yapının toplam kat sayısı	66. İlave kat sayısı	67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69. Yapının toplam yüksekliği(m)	70. İlave kat yüksekliği(m)
2	2	4		5,85	6,15	12	
71. Yapının sınıfı	72. Yapının grubu	73. 1 m2 maliyeti (TL)	74. Yapının maliyeti (TL)	75. Yapının arsa değeri (TL)	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	78. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	585	823095	166320	989415	823095	823095

Yapının Teknik Özellikleri			
78. Isıtma Sistemi		84. Tesisatlar	
☐ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☒ 3. Kat kalorifer ☐ 4. Sobas ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.		☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pilsu ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.	
79. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		85. Ortak Kullanılan Alanları	
☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Kömür ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.		☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.	
80. Su Temin Şekli		86. Yapının Tıbbi Sistemi	
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şifon ☐ 3. Güneş kolektörü ☒ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.		☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.	
81. Sıcak Su Yakıt Cinsi		87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 1. Beker ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kireç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.	
82. İçme Suyu		88. Döşeme	
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☒ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforitlik		☐ 1. Plak Kirpi ☐ 2. Mantar döşeme ☒ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.	

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi	90. Adı soyadı	91. TC kimlik no.	92. Oda sicil no.	93. Adresi	94. İmza
22.03.2013	İHSAN BİGE	59410385076	23196	STRAZBURG CAD.NO/30/23 SİHİYE/ANKARA	<i>M. Umut Yılmaz</i>
Statik	PROJE MÜELLİFİNİN				
27.03.2013					
Elektrik					
27.03.2013					
Mekanik tesisat					
27.03.2013					
27.03.2013					
27.03.2013					
27.03.2013					
27.03.2013					

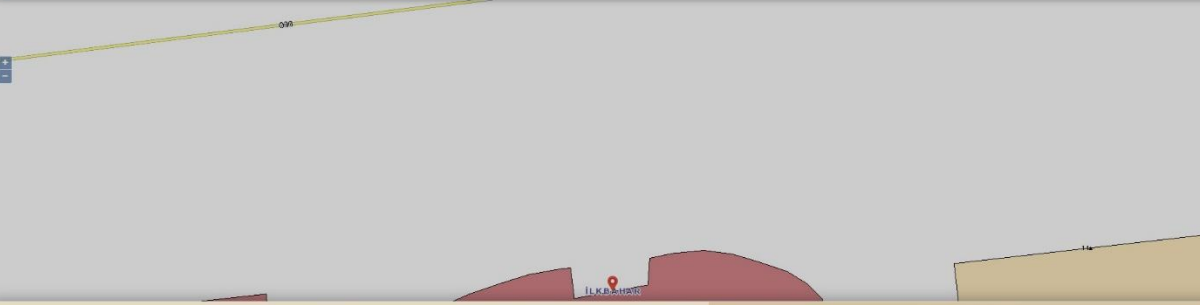
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										2341324		
1. Belgeli veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ				9. Belgenin veriliş amacı ☐ Kısmi kullanma izni ☒ Yapı kullanma izni				10. Belgenin onay tarihi 18 Eylül 2013		11. Belge no. 261		
2. Belge verilen yapının adresi İl ANKARA İlçe ÇANKAYA				12. Belgeye esas ruhsat ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosforik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstisnal duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.								
3. Pafta no. 4. Ada no. 28068 5. Parsel no. 6. Blok no.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi 06.05.2002 14. Ek yapı ruhsatı no. 111 15. Son yapı ruhsatı tarihi 16. Sun yapı ruhsatı no. 17. Yenileme ruhsatı tarihi 18. Yeniden ruhsat tarihi 19. Tadilat ruhsatı tarihi 20. İmar planı onay tarihi 21. İmar durumu no. 14278 22. İmar durumu no. 28.01.2013 23. Zemin elüdü onay tarihi 24. CED raporu onay tarihi 25. Tapu tescil belgesi tarihi 26. Tapu tescil belgesi no. 27. Tapu tescil belgesi veren kurum ÇANKAYA T.S.M. 28. Parselasyon planı onay tarihi 29. Parselin kullanma amacı 30. Parselin alanı(m2) 504								
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm 8. Dahil Olmaz kısmi kullanma izni alan bağımsız bölüm no												
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no. 34. Adres 35. İmza				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. 37. Oda sicil no. 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 39. Vergi kimlik no. 40. Sigorta sicil no. 41. Sözleşme tarihi 42. Sözleşme no. 43. Yapı müteahhidi yetki belge no. 44. Sicil esas adres 45. İmza				46. Adı soyadı, unvanı 47. TC kimlik no. 48. Oda sicil no. 49. Sigorta sicil no. 50. Sözleşme tarihi 51. Sözleşme no. 52. Adres 53. İmza				
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no. 34. Adres 35. İmza				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no. 37. Oda sicil no. 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 39. Vergi kimlik no. 40. Sigorta sicil no. 41. Sözleşme tarihi 42. Sözleşme no. 43. Yapı müteahhidi yetki belge no. 44. Sicil esas adres 45. İmza				46. Adı soyadı, unvanı 47. TC kimlik no. 48. Oda sicil no. 49. Sigorta sicil no. 50. Sözleşme tarihi 51. Sözleşme no. 52. Adres 53. İmza				
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler								
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları (12201) Büro 3 521 55. Bağımsız bölüm sayısı 56. Yüzölçümü (m2) 886				57. Benzer yapı sayısı 1 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 3 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı 175 60. Yapının taban alanı(m2) 1407 61. Yapı inşaat alanı(m2) 1407 62. Toplam yapı sayısı 1 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı 3 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı 175 65. Toplam taban alanı(m2) 1407 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2) 1407 67. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 4 69. Yapının toplam kat sayısı 70. İlave kat sayısı 71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m) 5,85 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 6,15 73. Yapının toplam yüksekliği(m) 12 74. İlave kat yüksekliği(m) 75. Yapının sınıfı III 76. Yapının grubu B 77. m2 maliyeti (TL) 585 78. Yapının maliyeti (TL) 823095 79. Yapının arsa değeri (TL) 108320 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 989415 81. Form düzenlenene kısmın maliyeti (TL) 823095								
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri								
82. Isıtma sistemi ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. 'kol gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7. ne amaçla kullanılan yakıt cinsi ☐ 1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. 84. Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Solben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mıçterek ☐ 6. 85. Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. 86. İçme Suyu ☐ 1. Şebe suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. 87. Atık Su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 88. Tesisatlar ☐ 1. Anıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. 89. Ortak Kullanım Alanları ☐ 1. Asansör ☐ 2. Belirli kütübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. 90. Yapının Taşıyıcı Sistemi ☐ 1. Skolet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. 91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Beton blok ☐ 7. Hafif panel ☐ 8. 92. Döşeme ☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar Döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.												
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya ...3... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.												
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler								
93. Belge tarihi 94. Belge no. 95. Blok no. 96. Bağımsız bölüm no.				97. Konutun salon dahil oda sayısı 1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM 98. Daire sayısı 99. Parke olan daire sayısı 100. Bir dairenin yüzölçümü								

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı MEHMET AVCI	102. T.C. kimlik no. 25686780488	103. Oda sicil no. 17786	104. Adresi TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. DİNÇER SOK. NO: 8/2-3 SINCAN-ANKARA	105. İmza
Statik	NECMETTİN ÖZDİL	58909034312	10901	TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. DİNÇER SOK. NO: 8/2-3 SINCAN-ANKARA	
Elektrik	TURAN AYKANAT	38395469850	11419	TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. DİNÇER SOK. NO: 8/2-3 SINCAN-ANKARA	
Mekanik tesisat	MUSTAFA AKÇAY	17374971256	16391	TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. DİNÇER SOK. NO: 8/2-3 SINCAN-ANKARA	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun Adı ÇEVRECI YAPI DEN. LTD. ŞTİ.		107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no. MEHMET AVCI 25686780488		108. Vergi kimlik no. 2490137822	110. Adres TANDOĞAN MAH. ZEKİ UĞUR CAD. DİNÇER SOK. NO: 8/2-3 SINCAN-ANKARA
				109. İzin belge no ve sınıfı 181	111. İmza
Mimarî Proje Müellifi					
112. Adı soyadı İHSAN BİGE		113. T.C. kimlik no. 53410385076	114. Oda sicil no. 23196	115. Adres STRAZBURG CAD. NO: 30/23 SİHİYE/ANKARA	116. İmza
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
117. Değer (TL) 212		118. Makbuz tarihi 29.08.2013		119. Makbuz no. 413444	
120. Diğer Hususlar					
606 SOKAĞI, 12 DIŞ KAPI NOLU BİNANIN 1,2,3 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 3 İÇ KAPI) 10.12.2004 TARİH VE 197351 SAYILI S.G.K. YAZISI 23.08.2013 TARİH VE 11701627 SAYILI S.G.K. YAZISI 01.12.2004 TARİH VE ÇNK.01.X.10.68893 SAYILI ASKİ YAZISI 14.01.2004 TARİH VE 232 SAYILI TE. EKOM YAZISI 20.12.2012 TARİH VE 23425981 SAYILI DOĞALGAZ YAZISI 12.07.2013 TARİH VE 42218042051000001 SAYILI M.M.O. ASANSÖR RUHSATI 22.08.2013 TARİH VE 22393 SAYILI 987/2013 SIRA NOLU RÖLEVLİ APLİKASYON YAZISI 29.08.2013 TARİH VE 26970 SAYILI İŞ BİTİM RAPORU 1- 69 M² BÜRO 2- 79 M² BÜRO 3- 381 M² ÇATI ARALI BÜRO VE BİNA MÜŞTEMLATİ İÇİN VERİLMİŞTİR.					
Yapı sahibinin ...19.08.2013... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI 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 dıyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımlarında 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 ayrırlıktan 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 TALIP KAYA MAK. MCH 12482103988 29.08.2013		122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih ORHAN ALTEKİN YÖK. MHA 11453397950 29.08.2013		123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih SADİ AKPINAR NS. TEKNİK 24995210946 29.08.2013	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih CETİN YILDIZ YAPI KUL. İZİN BÜRO SORUM 16366975104 29.08.2013		125. Onaylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih SAZİYE BİÇEN MAK. VE ŞEH. İZİN BÜRO SORUM 33509328300 29.08.2013		126. Onay kodu 2596868	

UAVT KODU

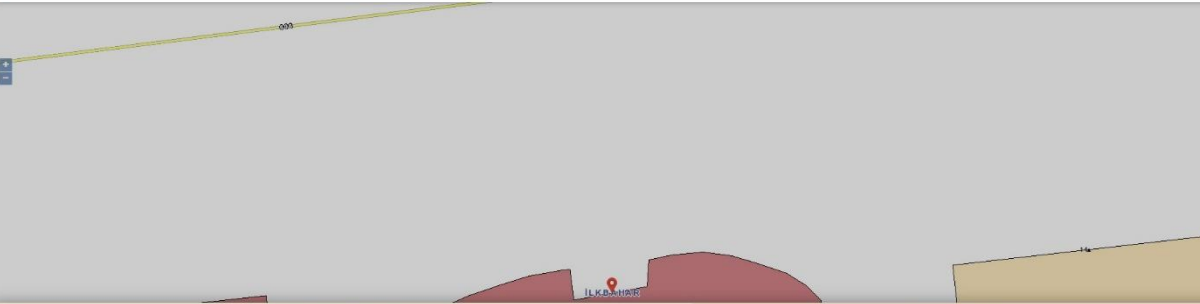
ANKARA / ÇANKAYA / İLKBAHAR MAHALLESİ / 606 (Cadde) / 12 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
104291687	28068	6	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12	1198012690	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1198012690

ANKARA / ÇANKAYA / İLKBAHAR MAHALLESİ / 606 (Cadde) / 12 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 2 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
104291687	28068	6	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12	1148594847	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1148594847

ANKARA / ÇANKAYA / İLKBAHAR MAHALLESİ / 606 (Cadde) / 12 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 3 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
104291687	28068	6	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12	2995333297	3	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2995333297

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



YBM
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

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



TÜRKAK BDS NO
YS-A9FC-CDA9

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

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

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

 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-298

- 49 -



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

TÜRKAK

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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tersis Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat:1 D.4. 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-298

- 50 -



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

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

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2022

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



TÜRKAK BDS NO
YS-523A-A4E5



TÜRKAK

F-384(0)

İ 1315
Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01
SoA Detayı
SoA Detail

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

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

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

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerhatçı İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@is01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile iletmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulfin.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-S2VY 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 Mah. Akercioğlu Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72688 De-1446-4549-ba15-44-044049903
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

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

1/2

1

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: -

Firm Registration no. 832859

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

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

21/02/2020

8.8. Lisans Belgeleri



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



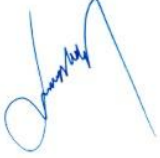
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 10.02.2026

Belge No: 2026-02.14979

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



[adendegerleme](#)



[@adendegerleme](#)



[adengayrimenkul](#)



[adendegerleme](#)



www.adendegerleme.com