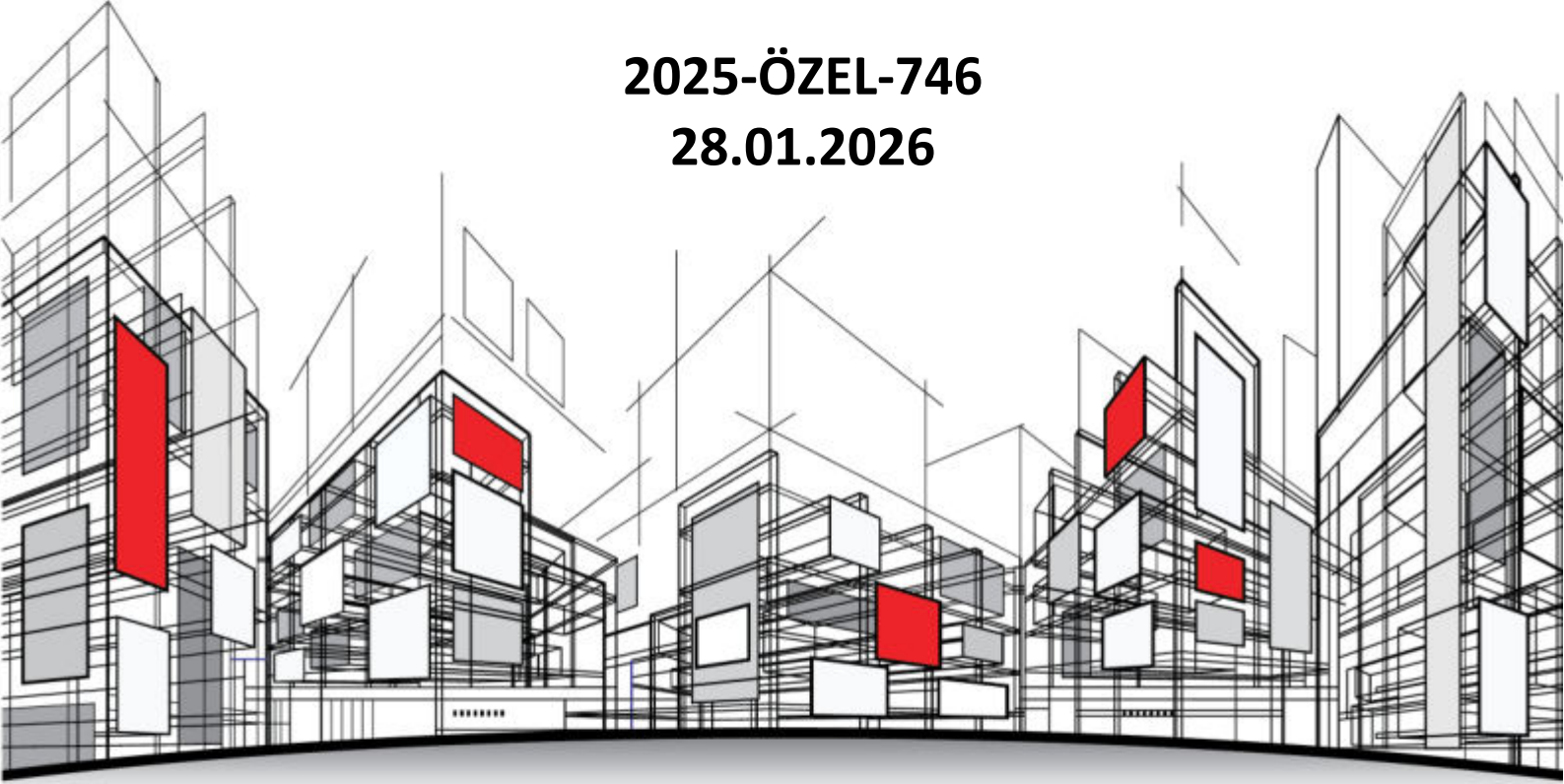


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DOFER YAPI MALZEMELERİ
SAN. VE TİC. A.Ş.

ANKARA – SİNCAN– TEMELLİ/MALIKÖY
FABRİKA

2025-ÖZEL-746
28.01.2026



Rıza
Ender
UMUR

Bu belge *****
kimlik numaralı
Rıza Ender UMUR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 30/01/2026
10:56

Sabri
BÖCEKLI

Bu belge *****
kimlik numaralı
Sabri BÖCEKLI
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 30/01/2026
10:57

Erhan
SARAC

Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 30/01/2026
10:57

İÇİNDEKİLER

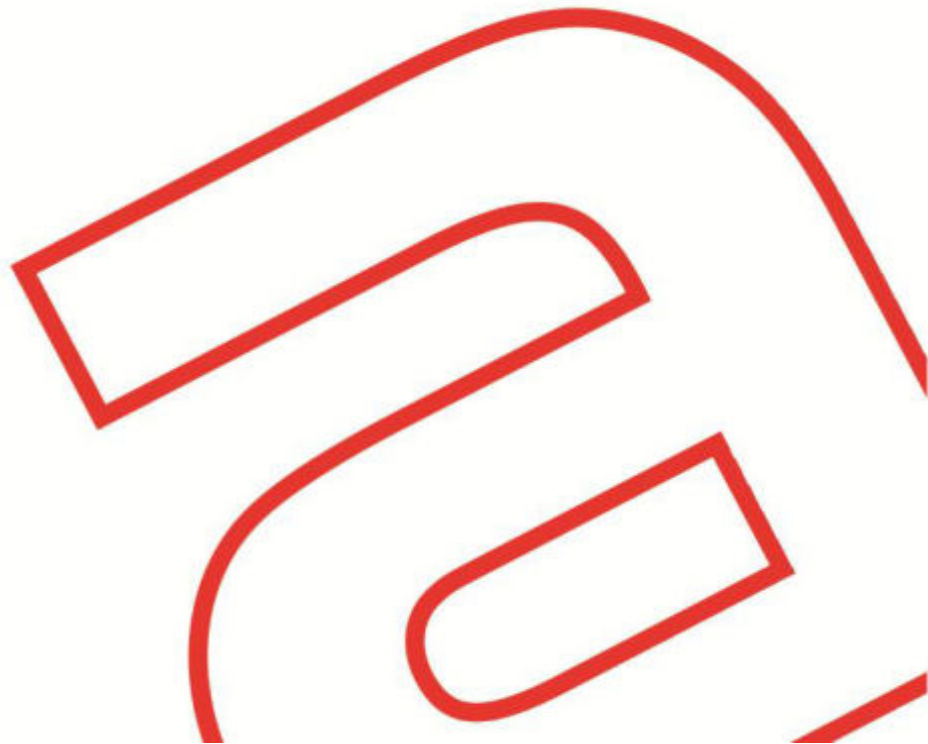
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE 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 (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 13 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. 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. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 26 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 35 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 36 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 47 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 50 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 51 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 52 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 53 -
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 Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 23.12.2025/A598
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Rapor Tarihi	: 28.01.2026
Rapor Numarası	: 2025-ÖZEL-746
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 205 ada 15 parsel numaralı 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 tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 331.945.000-TL ÜçYüzOtuzBirMilyonDokuzYüzKırkBeşBin-TürkLirası
Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: 398.334.000-TL ÜçYüzDoksanSekizMilyonÜçYüzOtuzDörtBin-TürkLirası
Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD)	: 7.733.518-USD YediMilyonYediYüzOtuzÜçBinBeşYüzOnSekiz-AmerikanDoları
Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 9.280.221-USD DokuzMilyonikiYüzSeksenBinikiYüzYirmiBir-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Dofer Yapı Malzemeleri San. ve Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Örnek Mah. Turgut Özal 2 Bulvar No: 34 Altındağ/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.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

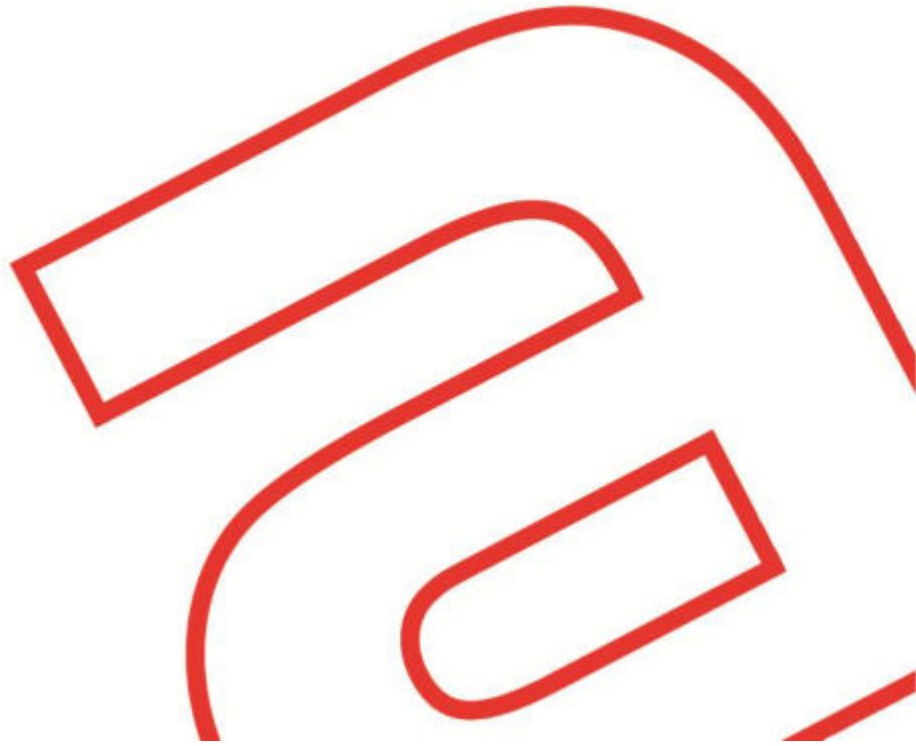
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

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.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

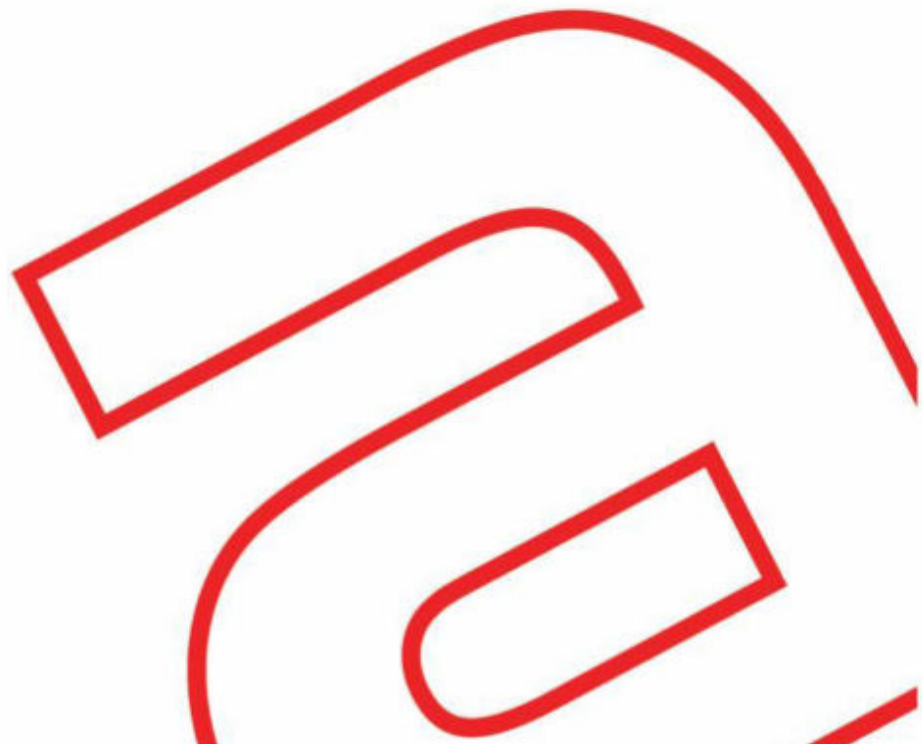


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

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

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Türkiye Ekonomisi¹

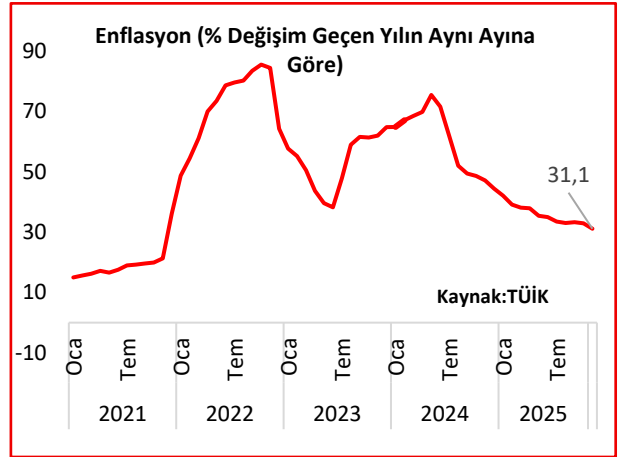
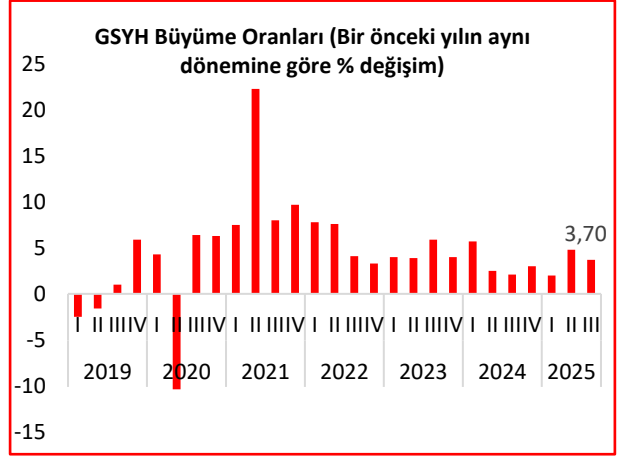
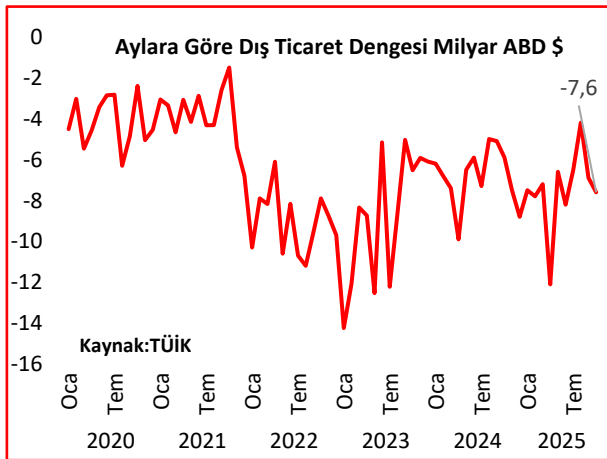
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

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 %27,6 artarak 5 milyar 938 milyon dolardan, 7 milyar 580 milyon dolara yükselmiştir.

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

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



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

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

¹TÜİK, TCMB

3.2 Gayrimenkul Sektörü²

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

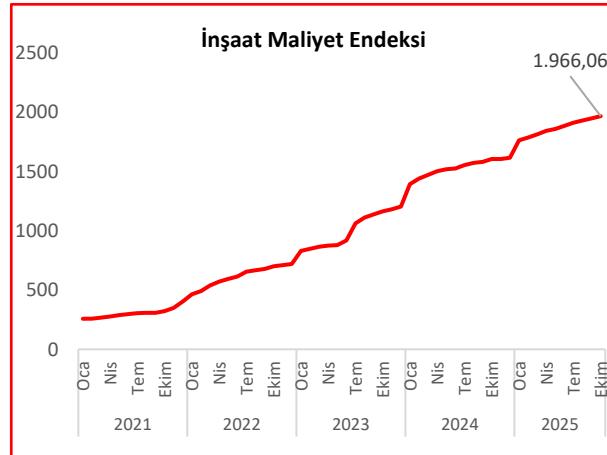
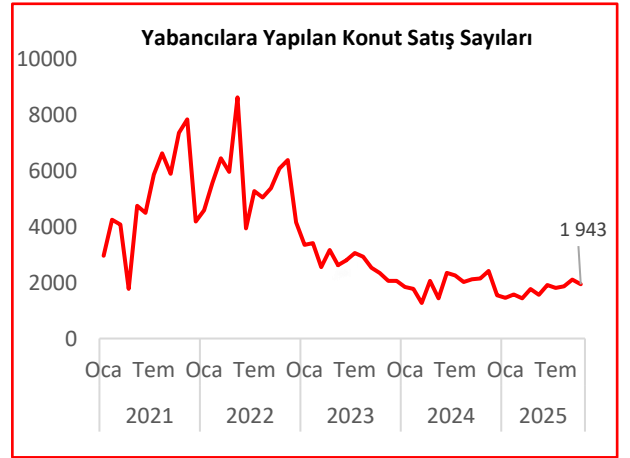
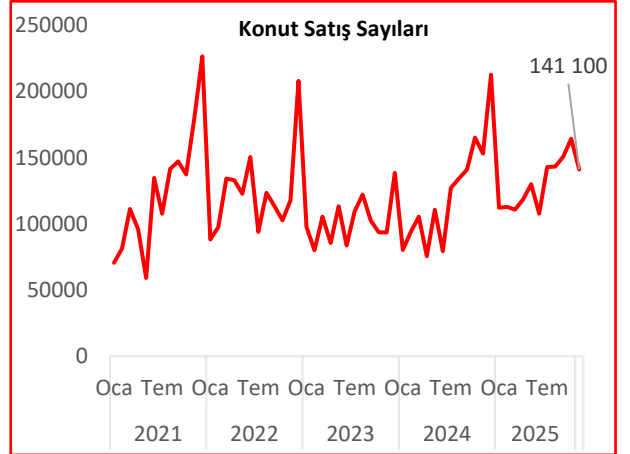
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

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

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

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

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

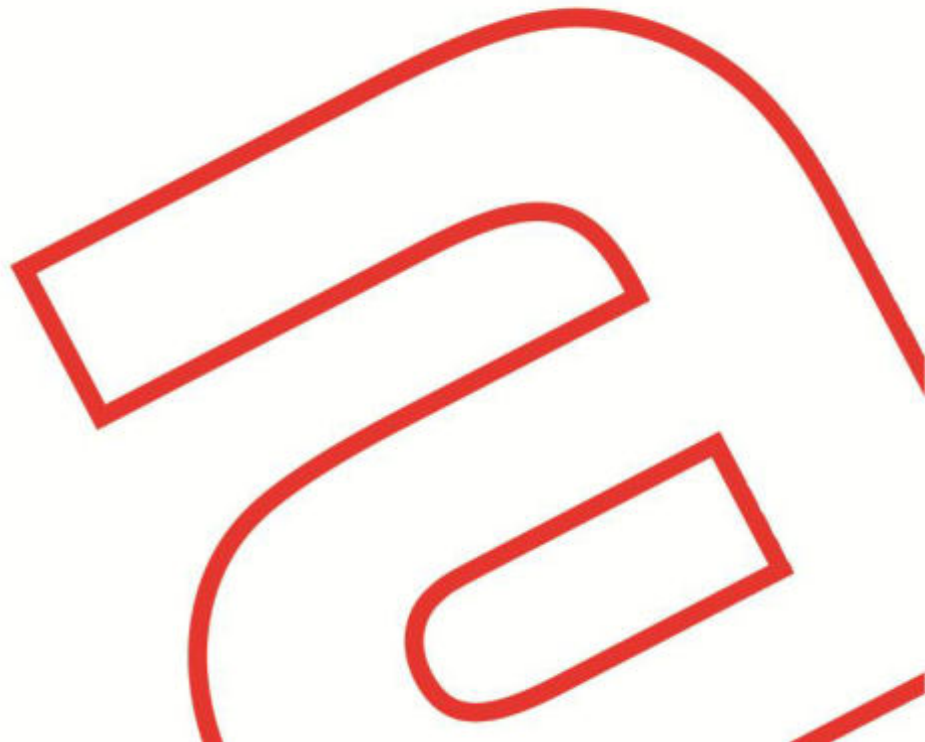


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı.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

²TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Taşınmaz Nitelik	2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası
İlçesi	Sincan	Yüzölçümü (m ²)	14.400,00
Mahallesi	Temelli/Malıköy	Tapu Tarihi	11.12.2015
Mevkii	-	Yevmiye No	42515
Ada	205	Cilt No	42
Parsel	15	Sayfa No	4191
Malik	Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	39.790331 - 32.386527		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
205/15	Taşınmazın topoğrafyası eğimsiz, geometrik olarak ise dörtgen formdadır. Parsel üzerinde fabrika yapısı yer almakta olup parsel sınırları tel çit ile çevrilidir. Taşınmaz kuzeydoğuda 2. Caddeye (67m), güneydoğuda Atatürk Bulvarına(199 m), güneybatıda ise 1. Caddeye(72m) cephelidir. Diğer cephesinde komşu parsel yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	205/15
İnceleme Tarih ve Saati	23.12.2025 – 11:30
Beyan Bölümü	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez (11.12.2015 tarih, 42515 yevmiye) - Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (11.12.2015 tarih, 42515 yevmiye)

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

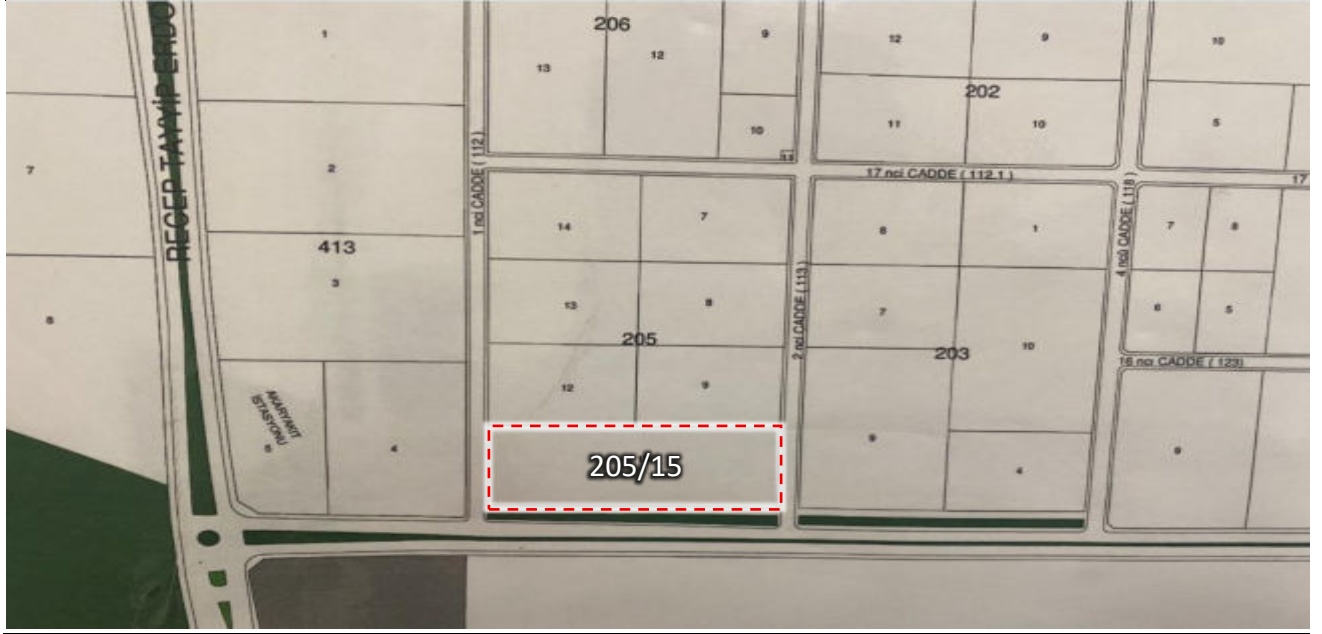
Taşınmazın tapu kayıtlarında belirtildiği üzere taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB bölgelerini koruma amaçlı konulmuş olup alım ve satıma ilişkin herhangi bir kısıtlama getirmemektedir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz Sincan Belediyesi sınırları içinde, Başkent OSB yetki alanında kalmaktadır. Başkent Organize Sanayi Bölgesi imar biriminden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 19.09.2024 tarihli, 1/1.000 ölçekli “Başkent Organize Sanayi Uygulama İmar Planı” kapsamında, Ayrık Nizam, E: 1.00, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında “Sanayi Alanı” lejantında yer almaktadır.

Taşınmazın daha öncesinde sanayi alanı E: 0,60, Hmax Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Parsel için mülk sahibi tarafından çap başvurusunda bulunulmadığından çap belgesi düzenlenmemiştir.

İmar Paftası



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

Değerleme tarihinde ilgili OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerleme konusu parsel 19.09.2024 tarihli, 1/1.000 ölçekli “Başkent Organize Sanayi Uygulama İmar Planı” kapsamında yer almaktadır.

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

Başkent OSB imar arşivinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve mimari projeleri incelenmiştir. Söz konusu taşınmaz için düzenlenmiş resmi belgelere ait bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Mimari Proje		
Ada/Parsel	Tarih	Alan (m ²)
205/15	Bila	5.629,22

Yapı Ruhsatı				
Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m ²)
Yeni Yapı	Sanayi	10.05.2004	003	3.143,00
Tadilat	Sanayi	29.04.2015	192/2015-24	5.629,22

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m ²)
Yeni Yapı	Sanayi	16.05.2008	5	3.143,00
Tadilat	Sanayi	02.12.2015	148/2015-23	5.629,22

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Bulut Yapı Denetim LTD: ŞTİ. 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 yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

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

Bu değerleme çalışmanın 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 tapuda Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli/Malıköy Başkent OSB (Tapuda Temelli/Malıköy) Mahallesi, 205 ada, 15 parselde kayıtlı, 14.400,00 m² yüz ölçümlü “2 Katlı Prefabrik Sanayi Binası Ve Arsası” nitelikli taşınmazdır. Konu taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen formda, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırları tel çit ile çevrildi. Tesisin altyapı olanaklarından istifadesi tam durumdadır.

1-Fabrika: Betonarme prefabrik taşıyıcı sistem ile inşa edilmiş olup zemin katlıdır. Yapı, 3 adet hol bölümünden oluşmakta ve yaklaşık 8.440,78 m² toplam kapalı kullanım alanına sahiptir. Fabrika binasının iç tavan yüksekliği yaklaşık 10,25 m’dir.

Yapının zeminleri sertleştirilmiş brüt beton kaplama olup, duvarları poliüretan dolgulu sandviç panel ile kaplıdır. Çatı sistemi alüminyum sandviç panel kaplama olup, yapı genelinde sanayi tipi spot aydınlatma mevcuttur.

Fabrika binasının kuzey cephesinde, yükleme ve boşaltma amaçlı kullanılan 3 adet elektrikli sekiyonel fabrika giriş kapısı bulunmaktadır.

2-İdari Bina: Parselin kuzeydoğusunda konumlu olup zemin + 1 normal katlı fabrika binasına bitişik olarak projelendirilmiştir. Zemin kat ve 1. normal katın her biri 167,22 m² kullanım alanına sahip olup, idari binanın toplam kapalı alanı 334,44 m²’dir.

Bina girişi, zemin kat kotundan ve kuzeydoğu cephesinden sağlanmakta olup girişte alüminyum doğrama kapı bulunmaktadır.

Zemin kat; onaylı mimari proje ve yerinde yapılan incelemelere göre 167,22 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Kat; giriş holü, yemekhane, mutfak ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, kullanım alanı içerisinde ilave ofis bölümleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Katın zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalıdır.

1. normal kat; onaylı mimari proje ve yerinde yapılan incelemelere göre 167,22 m² brüt kullanım alanına sahip olup, genel müdür odası, sekreteryaya ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede, kullanım alanı içerisinde ilave ofis bölümleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Katın zeminleri laminat parke kaplı, duvarları saten boyalıdır. Kat pencereleri alüminyum doğramadır.

3-Güvenlik Kulübesi: parselin kuzeydoğu cephesinde yaklaşık 10 m2 alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı harici müteferrik işler olarak değerleme çalışma kapsamına dahil edilmiştir.

4-Trafo Yapısı: parselin kuzeybatı cephesinde fabrika alanına bitişik yaklaşık 100 m2 alanlı olarak inşa edilmiştir. Yapı harici müteferrik işler olarak değerleme çalışma kapsamına dahil edilmiştir.



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 taşınmaz üzerinde bulunan fabrika ve idari bina için yasal süreçler tamamlanmış olup (ruhsatı, iskan) güvenlik kulübesi ve trafo yapıları ile ilgili ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri**Başkent Organize Sanayi Bölgesi (BOSB)³**

Genel	Statistik	Altyapı	Sabitler	Ulaşım	Artılar
OSB Adı	BASKENT OSB	OSB Tarihi	Kuruluş Tarihi	07.05.2001	
İl	Ankara	Sanayi Parsel Sayısı	119		
İlçe	Sincan	İkiz Sanayi Parsel Sayısı	11		
Tahsis Bedel Durumu		Hizmet Desteği Alanı Sayısı	67		
Tahsis (Eski m ² Piyasası)	10.000.000	Toplam İhtisam Sayısı	0		
Alanlar	1.000.000	Kırsal İhtisam Sayısı	10.000		
OSB m ² Piyasası	10.000.000	Sanayi Parsel Dönüşüm Oranı (%)	17.00%		
Sanayi Videnisi		Sanayi Parsel Dönüşüm Oranı (%)	17.00%		

Bölgenin kuruluş süreci, Ankara'nın sanayi alanında merkez konumuna yükseltilmesi hedefi doğrultusunda yeni bir sanayi yerleşkesi oluşturma arayışlarıyla başlamıştır. 26 Aralık 2003 tarihinde gerçekleştirilen temel atma töreni, projeye resmî başlangıç niteliği kazandırmıştır.

2019 yılında 3. Etap genişleme alanının onaylanmasıyla birlikte Başkent OSB, Türkiye'nin en büyük beş organize sanayi bölgesinden biri konumuna ulaşmıştır.

Coğrafi konum itibarıyla Başkent OSB; Ankara il sınırları içerisinde, tüm yönlerde erişim sağlayan ana ticaret koridorlarının merkezinde yer almaktadır. Bölge, Ankara'nın batı hattında, şehir merkezine yaklaşık 55 kilometre mesafede bulunan Temelli-Malıköy bölgesindeki 40.000 dönümlük sanayi havzasında, aynı çevrede konumlanan dört organize sanayi bölgesi ile yer almaktadır.

Sektörel dağılım açısından mevcut yatırımların; %60'ı metalürji ve makine, %10'u savunma, %9'u kimya, %5'i gıda, %4'ü ilaç ve medikal, %12'si ise diğer sektörler şeklinde gerçekleşmiştir.

Bölge içerisinde geçen Ankara Çayı'nın iki yakası, kentsel merkez alanı olarak planlanmış olup bu kapsamda yapılaşma ve kullanım kararları ilgili planlama ilkeleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

Başkent OSB, Ankara'da konvansiyonel arıtma tesisi kuran ilk organize sanayi bölgesi olma özelliğine sahiptir.

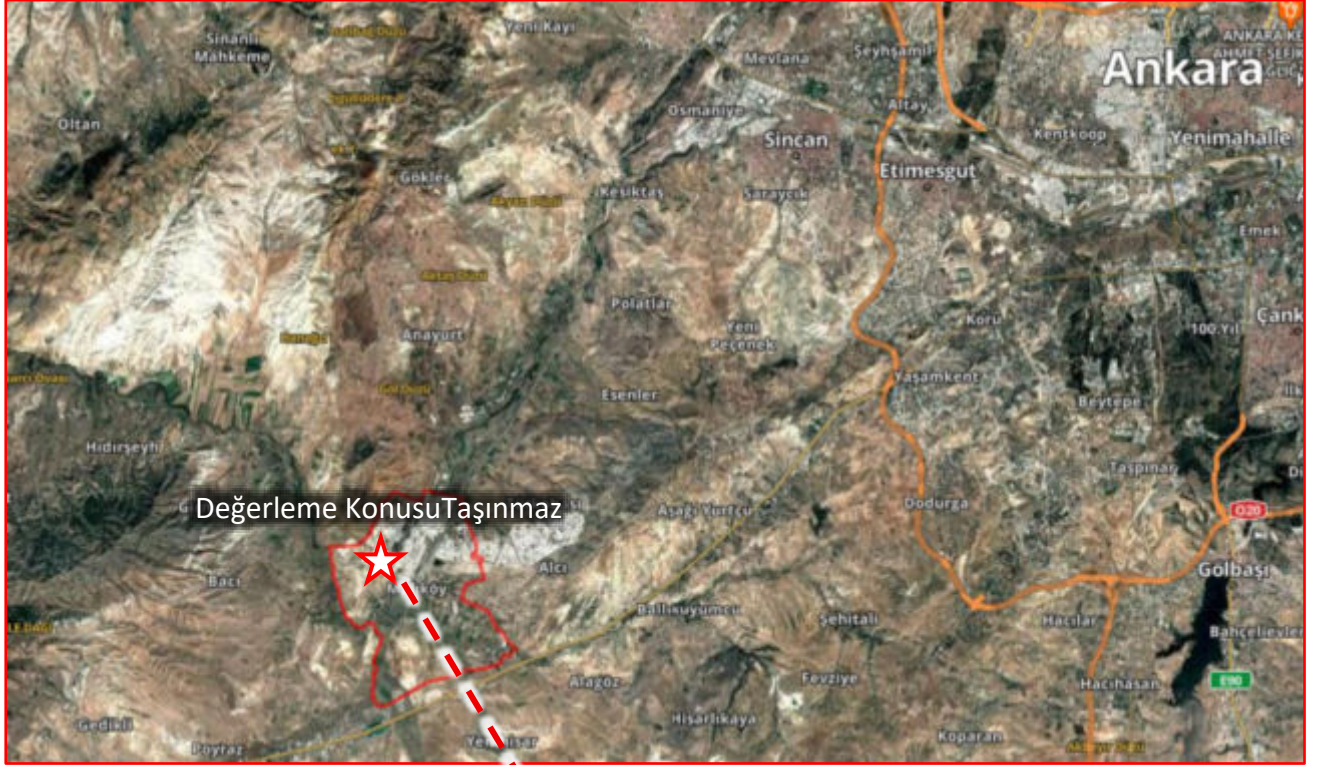
Bu kapsamda; ortaöğretim ve yükseköğretim kurumları, öğrenci yurdu ve sosyal yaşam alanları gibi mevcut tesislere ek olarak, yakın dönemde hayata geçirilmesi hedeflenen Lojistik Merkezi Projesi ve Yenilik Merkezi çalışmaları ile bölgenin yaşanabilir ve sürdürülebilir bir sanayi kenti niteliği güçlendirilmektedir.

OSB Vaziyet Planı⁴

³<https://www.baskentosb.org/tr/kurumsal/hakkimizda>

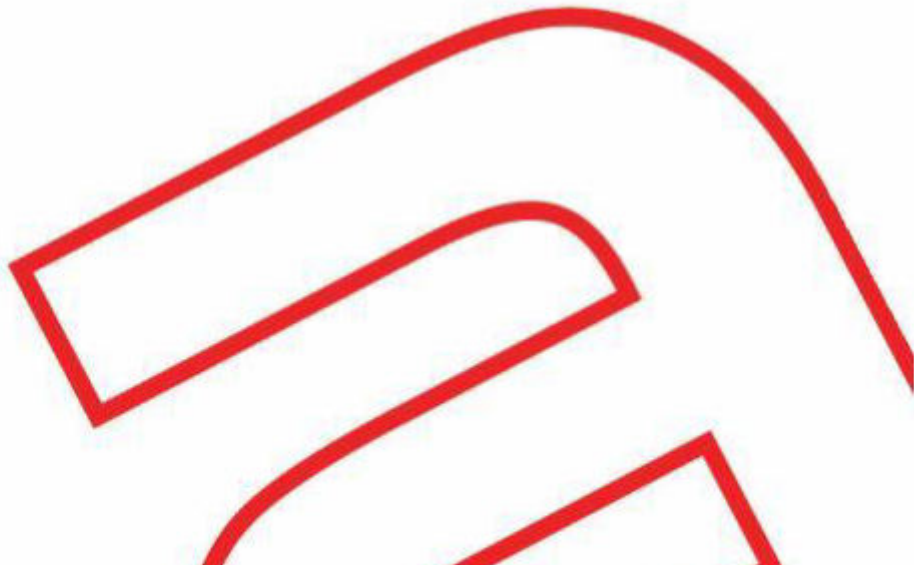
⁴ <https://meydip.sanayi.gov.tr/>

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Sincan İlçesi, Malıköy Başkent OSB Mahallesi (tapuda Temelli/Malıköy Mahallesi) sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeydoğuda 2. Caddeye (67m), güneydoğuda Atatürk Bulvarına(199 m), güneybatıda ise 1. Caddeye(72m) cephelidir. Diğer cephesinde komşu parsel yer almaktadır. Yakınında birçok fabrika ve boş parsel mevcuttur.



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 unsursa, 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 takdiri. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.

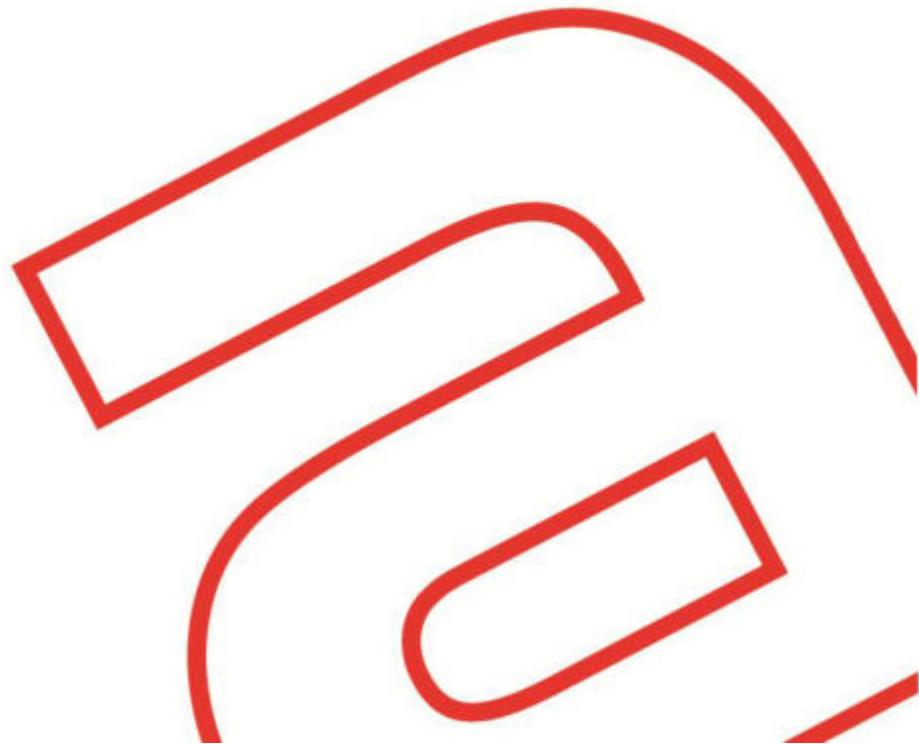
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri 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 tahmini 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 "Sanayi" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; arsa ve yapı değerlerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değeri (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı OSB içerisinde 2. Etapta yer alan 20.000m ² alana sahip E:1,00 Sanayi imarlı arsa 160.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Başkent Türk Gayrimenkul: 0541 641 71 06)	Sanayi	20.000	160.000.000	8.000	150.000.000	7.500
2	Başkent OSB 1.Etap içerisinde 2.438m ² arsa üzerinde yer alan 1.200m ² kapalı alanlı 10 yıllık fabrika 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Kapalı Alan Maliyeti: 1.200m ² x 20.000-TL/m ² =24.000.000TL; Arsa Fiyatı: 45.000.000-TL -24.000.000-TL = 21.000.000-TL) (Beylikdüzü Emlak Center: 0543 424 88 53)	Sanayi	2.438	21.000.000	8.614	20.000.000	8.203
3	Başkent OSB 1.Etap içerisinde 1.800m ² arsa üzerinde yer alan 1.220m ² kapalı alanlı 12 yıllık fabrika 44.950.000 TL bedel ile satılıktır. (Kapalı Alan Maliyeti: 1.220m ² x 23.000-TL/m ² =28.000.000TL; Arsa Fiyatı: 44.950.000-TL -28.000.000-TL = 16.950.000-TL) (Aradığın Ev Gayrimenkul: 0505 466 32 69)	Sanayi	1.800	16.950.000	9.417	16.000.000	8.889
4	Başkent OSB 2.Etap içerisinde yer alan 20.000m ² arsa üzerinde yer alan 6.000m ² kapalı alana sahip fabrika 265.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Kapalı Alan Maliyeti: 6.000m ² x 20.000-TL/m ² =120.000.000TL; Arsa Fiyatı: 265.000.000-TL -120.000.000-TL = 145.000.000-TL) (Atak Ticari Gayrimenkul: 0533 332 11 12)	Sanayi	20.000	145.000.000	7.250	140.000.000	7.000

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	7.500	8.203	8.889	7.000
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	5%	-10%	-10%	5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	15%	5%	5%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	9.000	7.793	8.444	8.750
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	8.500			

Satılık Arsalarla İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazın emsal olduğu düşünülen gayrimenkuller incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Başkent OSB içerisinde ve bölgedeki diğer OSB'lerde ise sınırlı sayıda satışa konu sanayi imarlı arsa olduğu ve fazla satış hareketliliğinin olmadığı, 2.Etaptaki arsaların 1.Etap arsalarla göre daha fazla hafriyat çalışması gerektirdiği öğrenilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m² değerleri rapora konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Değerleme konusu parsel için oluşturulan karşılaştırma tabloları sonucunda birim m² değeri **8.500-TL** olarak takdir edilmiştir.

205 Ada 15 Parsel	Arsa Değeri
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	14.400,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	8.500,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	122.400.000,00
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	122.400.000,00

"Pazar Yaklaşımı" yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **122.400.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerlendirme konusu 205 ada 15 parsel emsal teşkil edebilecek kiralık fabrikalar/depolar araştırılmıştır.

Kiralık Fabrika Emsalleri

No	Açıklama	Kullanım	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde konumlu 9.618 m2 arsa alanına ve 5.493 m2 kapalı kullanım alanına sahip fabrika 740.000 TL bedelle kiralıktır.	Fabrika	5.493	740.000	135	715.000	130
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde konumlu 4.600 m2 arsa alanına ve 2.800 m2 kapalı kullanım alanına sahip fabrika 380.000 TL bedelle kiralıktır.	Fabrika	2.800	380.000	136	370.000	132
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde konumlu 1.800 m2 kapalı kullanım alanına sahip fabrika 220.000 TL bedelle kiralıktır.	Depo	1.800	220.000	122	210.000	117
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı OSB içerisinde konumlu 12.000m2 arsa alanına ve 7.200 m2 kapalı kullanım alanına sahip fabrika 890.000 TL bedelle kiralıktır.	Fabrika	7.200	890.000	124	860.000	119

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	130	132	117	119
Konum Şerefiyesi (%)	5%	0%	10%	5%
Ulaşım Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kapalı Alan Şerefiyesi(%)	0%	-5%	-10%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	5%	15%	5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	137	132	134	131
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	135			

Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere bölgede kiralık depo ve fabrikalar incelemiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için **135-TL/m²/Ay** aylık pazar kirası 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.

205 Ada 15 Parsel Yapı Değeri

Yapı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Fabrika	8.440,78	25.000	211.019.500	10%	189.920.000
İdari Bina	334,44	28.500	9.531.540	10%	8.580.000
Toplam	8.775,22				198.500.000
Harici Müteferrik İşler					22.160.000
TOPLAM					209.545.000

Harici Müteferrik İşler

Yapı Adı	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Saha Betonlu	5.200,00	2.000	10.400.000	10%	9.360.000
Tel Çit	500,00	1.500	750.000	10%	675.000
Güvenlik	10,00	12.000	120.000	10%	110.000
Trafo Binaları	100,00	10.000	1.000.000	10%	900.000
Harici Müteferrik İşler					11.045.000
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					11.045.000

“Maliyet Yaklaşımı” yöntemine göre parsel üzerinde yer alan yapılar için toplam Pazar değeri **11.045.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 2.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel göz önünde bulundurulmuştur.

205 ADA 15 PARSEL

Değerleme Tablosu	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)	122.400.000
Yapı Değeri (TL)	209.545.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	331.945.000

Değerleme konusu parsel ve üzerinde yer alan yapıların toplam Pazar değeri **331.945.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

***Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 3.340m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen fabrika 5.200.000TL/Yıl bedel ile kira getirisi olduğu ve konu taşınmazın 110.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = (5.200.000\text{-TL/Yıl}) / 110.000.000 \text{ TL} = 0,047$$

*****Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 9.000m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen fabrika 14.000.000TL/Yıl bedel ile kira getirisi olduğu ve konu taşınmazın 300.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = (14.000.000\text{-TL/Yıl}) / 300.000.000 \text{ TL} = 0,047$$

Bölgedeki satılık fabrikalar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %4,5-5 civarında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, kapitalizasyon oranı %4,7 olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu 205 Ada 15 Parsel numaralı taşınmazın aylık Pazar kirası hesaplanmıştır. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Kullanım	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri (~TL)
205/15	Fabrika	8.775,22	135	1.184.655	14.215.856	4,7%	302.470.000

Değerleme konusu 205 Ada 15 Parsel numaralı taşınmazın üzerinde bulunan tesis için yapılan Direkt Kapitalizasyon Analizi sonucu "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile Pazar değeri **302.470.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

DEĞERLEME TABLOSU	Pazar Değeri (TL)
Maliyet Yaklaşımına Göre Pazar Değeri	331.945.000
Gelir Yaklaşımı Göre Pazar Değeri	302.470.000
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	331.945.000

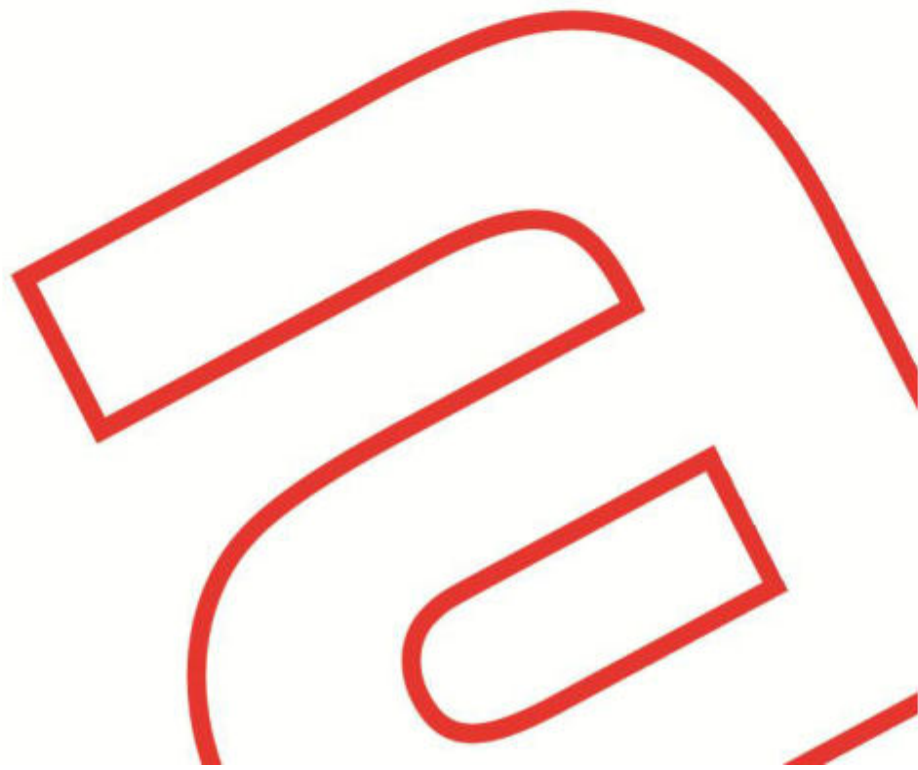
Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam Pazar değeri **331.945.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Talep gören bir bölgede konumlu olması + Ana ulaşım arterine yakın olması + Cins değişikliğinin yapılmış olması	– Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi – Satılık alternatif gayrimenkullerin bulunması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı, cephesi, bakım durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları 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 "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2025 - 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD = 42.9229-TL, 1 EUR = 50.3765-TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	331.945.000	7.733.518
Pazar Değeri (KDV Dahil)	398.334.000	9.280.221

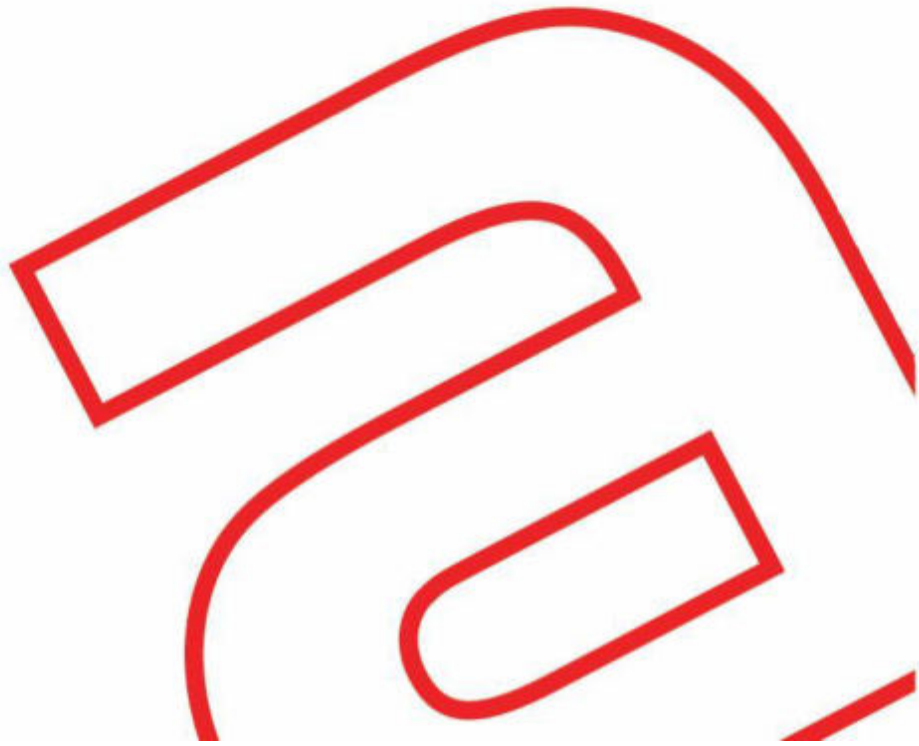
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

8. BÖLÜM

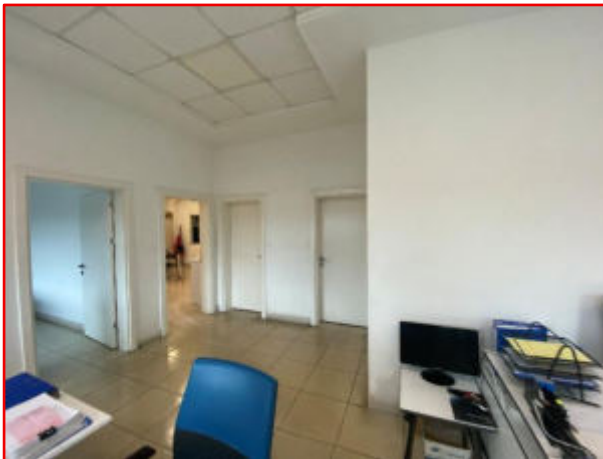
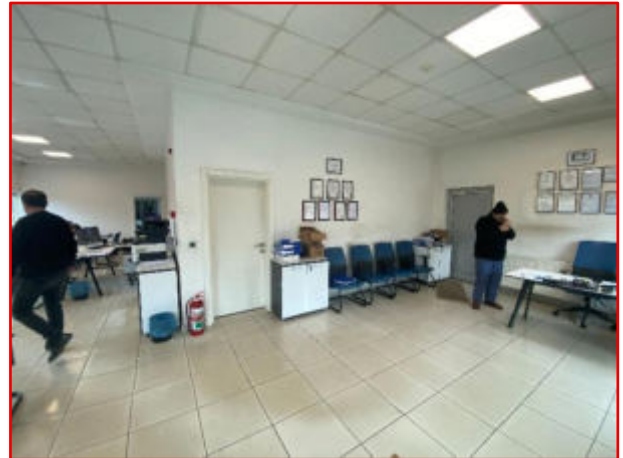
RAPOR EKLERİ

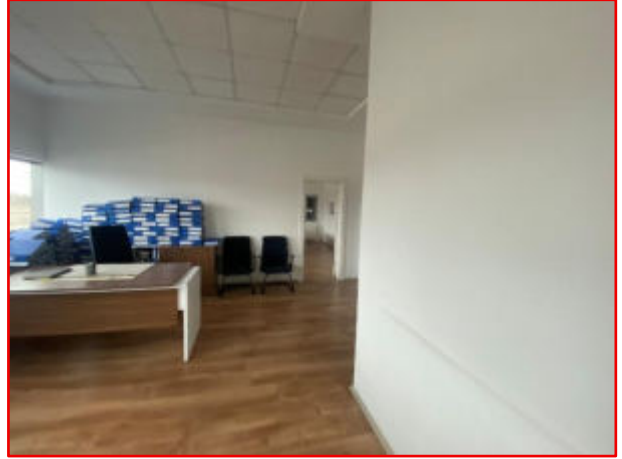


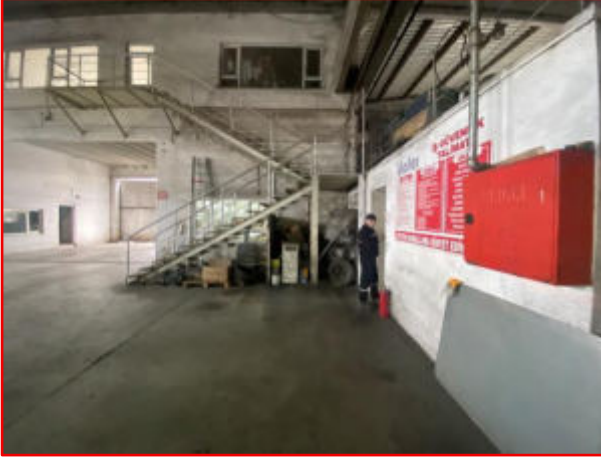
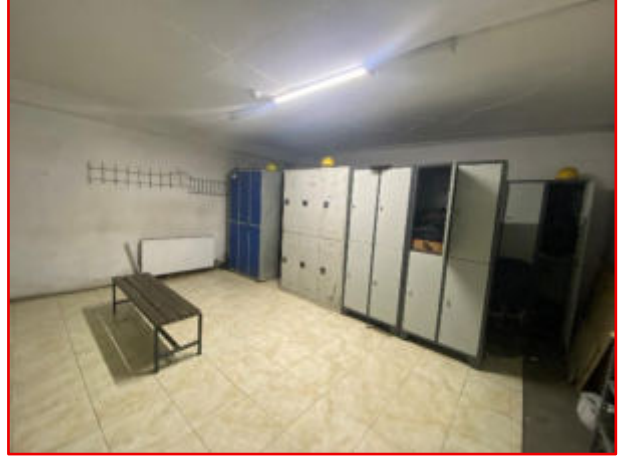
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



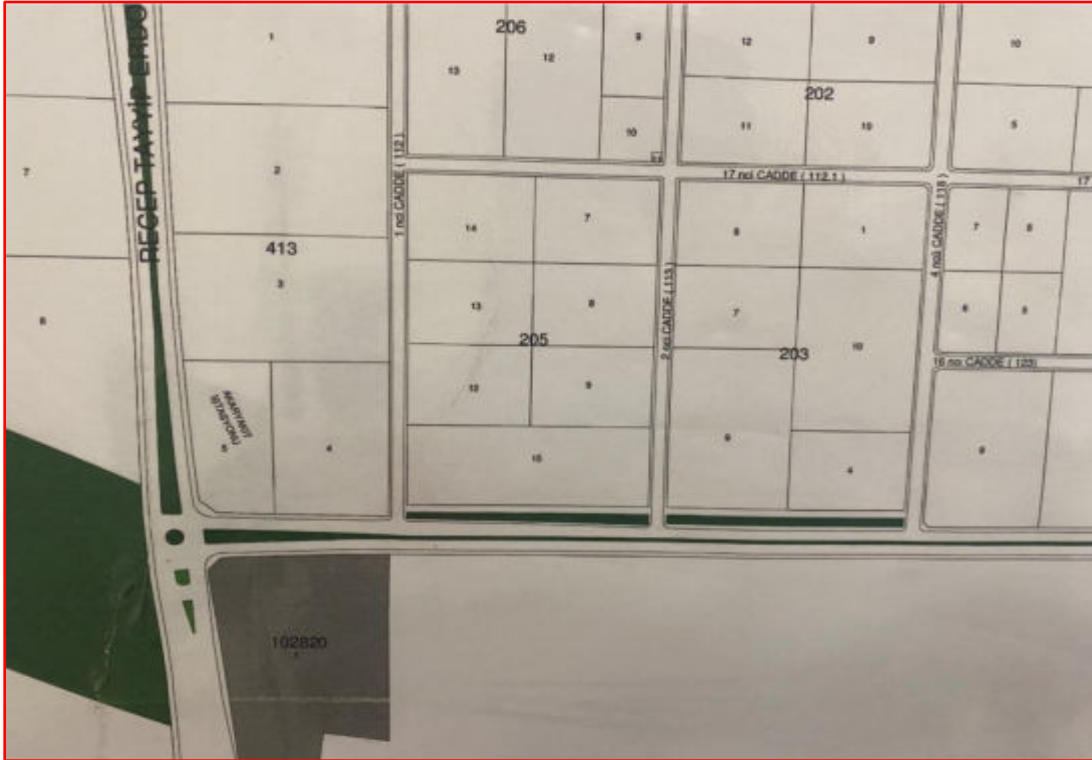








8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2025-11:30

**Kayıt Oluşturan: MUSTAFA DOĞAN (DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	205/15
Taşınmaz Kimlik No:	88357434	AT Yüzölçümü(m2):	14400.00
İl/ilçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELİ/MALIKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4191	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
323433396	(SN:8309319) DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET	-	1/1	14400.00	14400.00	Satış 11-12-2015	-

1 / 3

	ANONİM ŞİRKETİ V					42515	
--	------------------	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4918234) BAŞKENT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:1480149931	Sincan - 11-12-2015 16:19 - 42515	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 11-12-2015 16:19 - 42515	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 7oGNjFnVjk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Ditenlozen
W

**BAŞKENT
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

ONAY

YAPI DENETİMİ

FİRMANIN	Ünvanı		PROJE DENETÇİSİNİN	Adı ve Soyadı	
	Telefonu			Ünvanı	
	Vergi No			Denetçi No	
	Adresi			İmzası	

YAPI SAHİBİ**PROJE MÜELLİFİ**

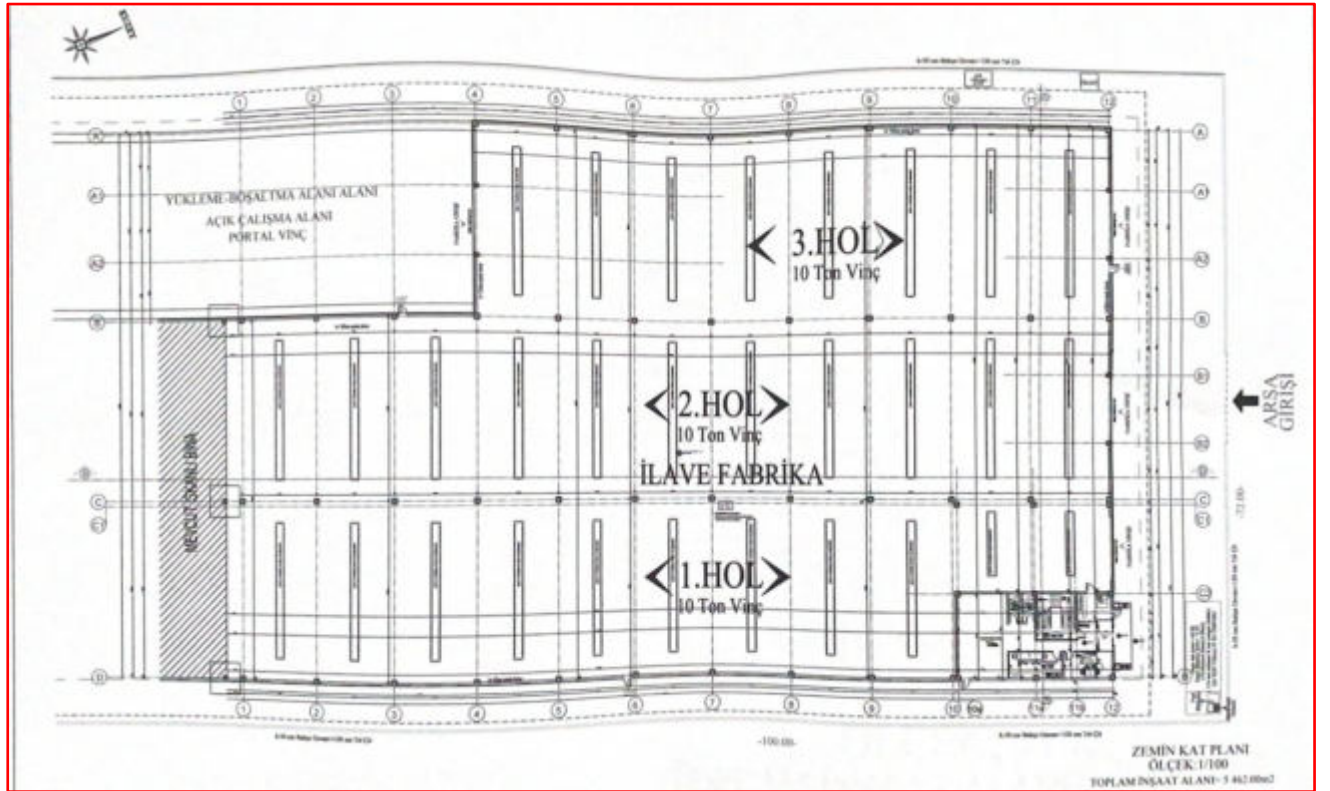
FİRMANIN	Ünvanı	DOFER YAPI MALZEMELERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	FİRMANIN	Ünvanı	İL-DA Mim. Müh. İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd.Şti.
	Telefonu			Telefonu	0.312 439 73 56
	Vergi No			Vergi No	470 044 4772 Seğmenler V.D
	Adresi			Adresi	Park Oran Konutları C2 No:69 Oran / ANKARA

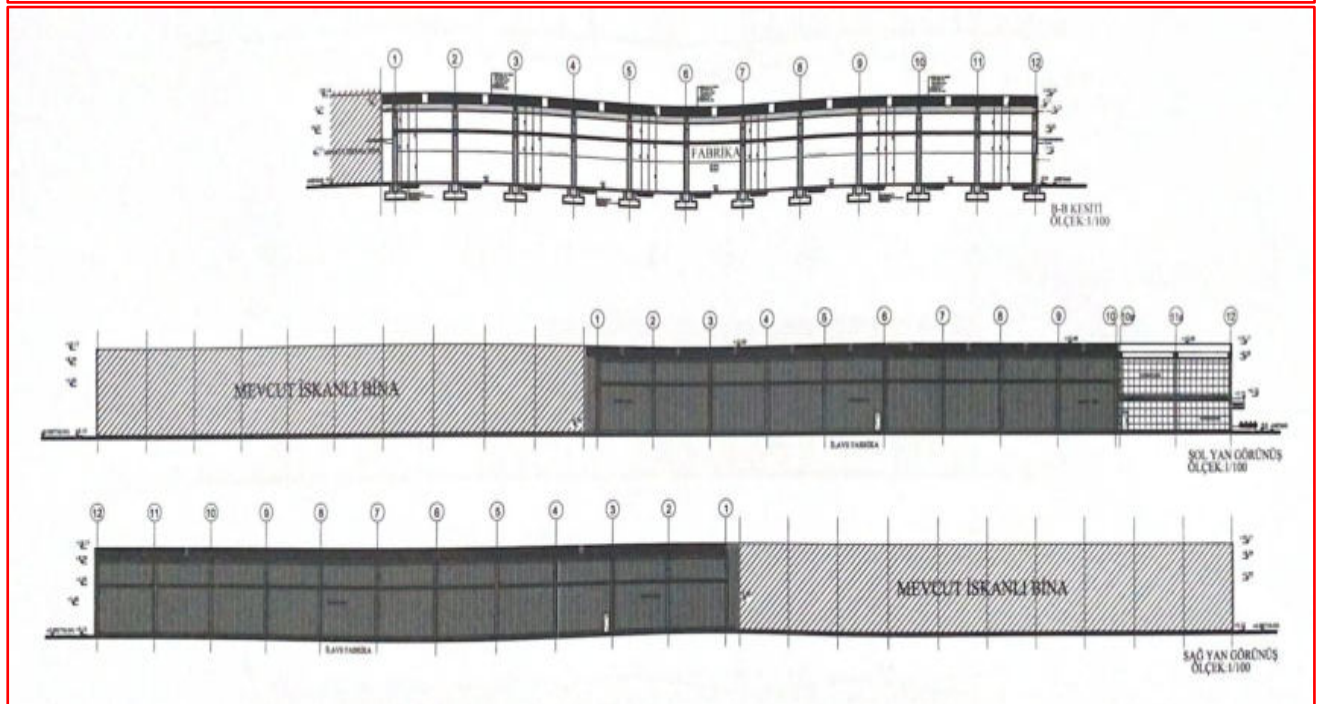
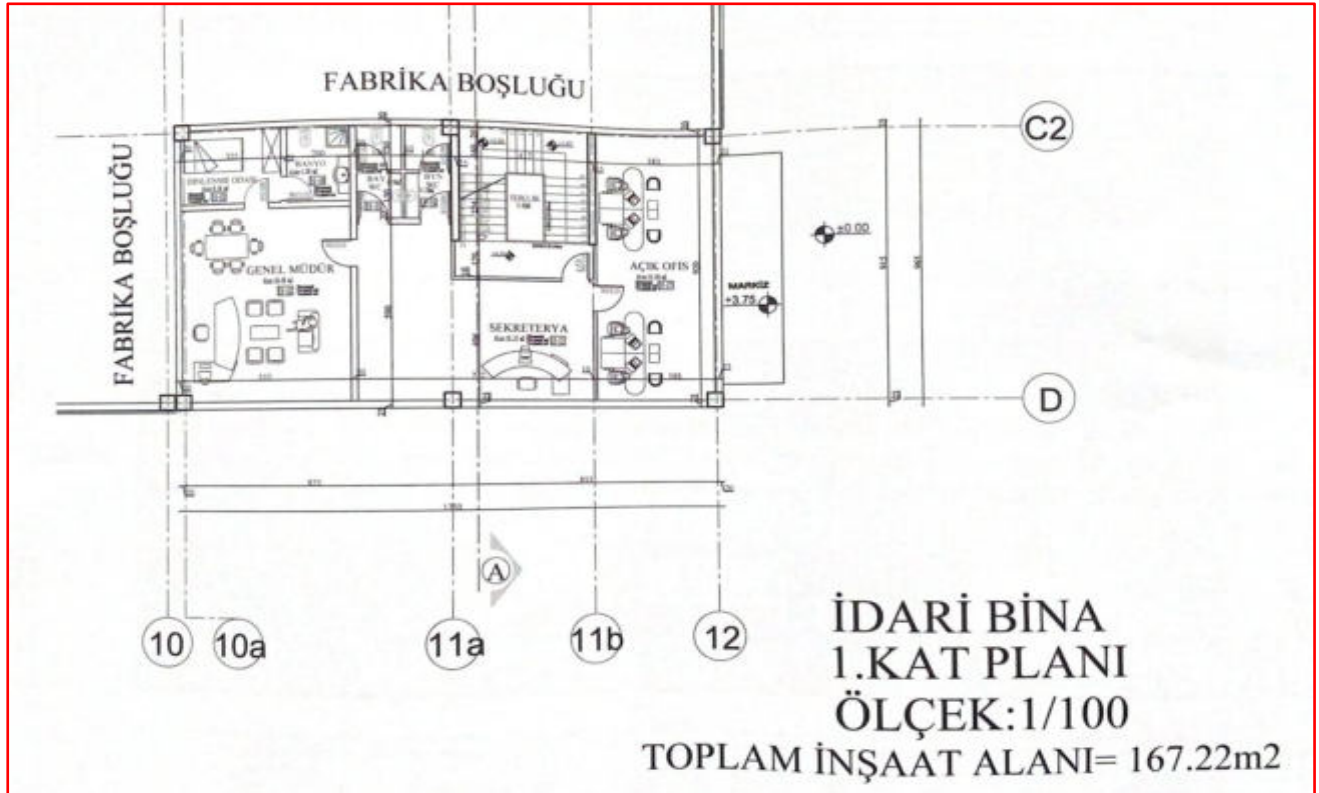
PROJEYİ HAZIRLAYAN

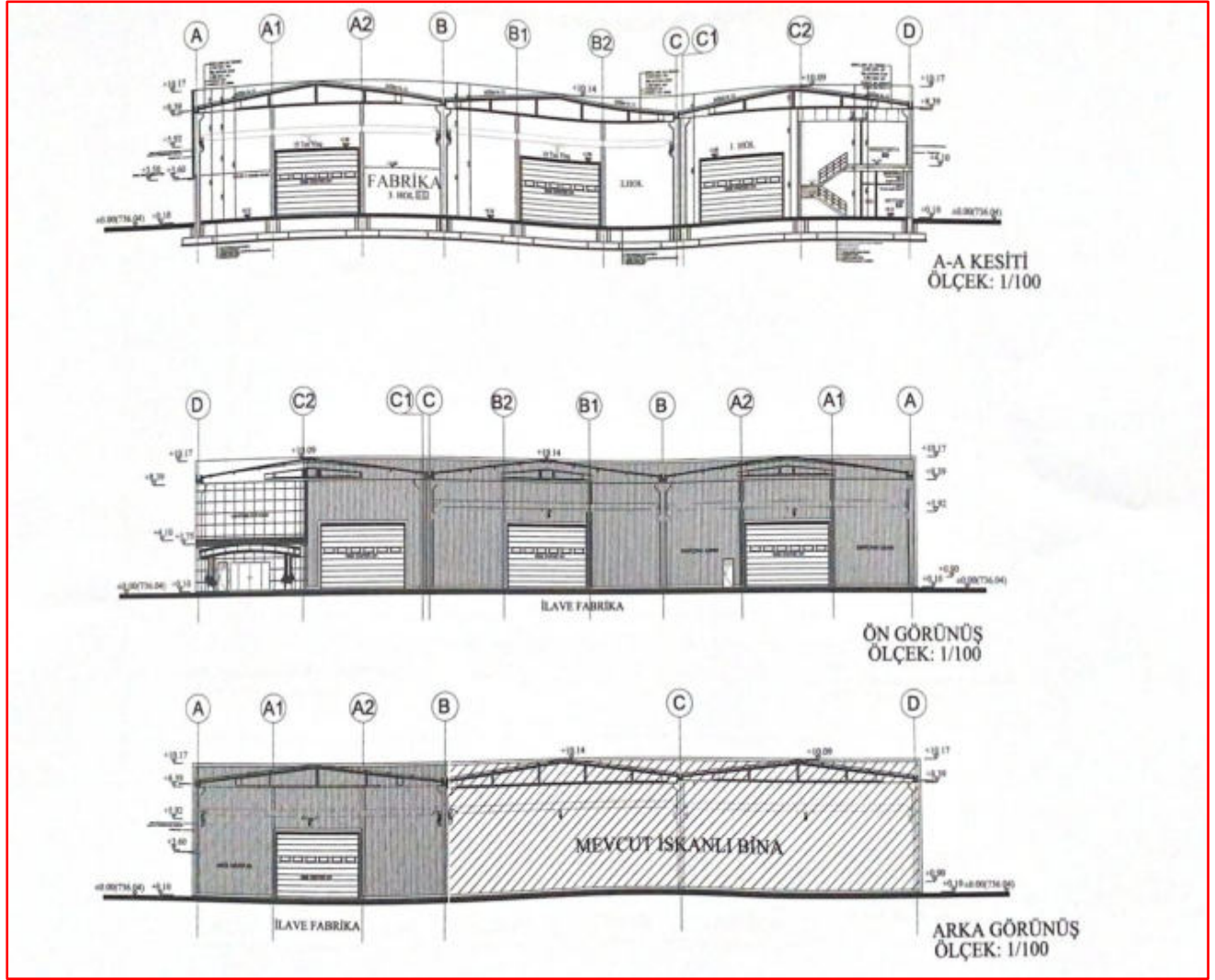
	ADI ve SOYADI	ÜNVANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İMZASI
KONTROL EDEN					
YAPAN					
ÇİZEN	Özge ORTAÇTEPE	Mimar		39785	

PROJE BİLGİLERİ

İLİ	ANKARA	BİNA ALANI (m ²)	5 629.22 m ²
İLÇESİ	MALIKÖY / SINCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	8.39
ADA NO	205	YAPI SINIFI	
PARSEL NO	15	YAPI CİNSİ	Beton Prefabrik
ARSA ALANI (m ²)	14 400.00 m ²	KULLANIM AMACI	Sanayi Tesisi
PROJE TÜRÜ	İLAVE MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
PAFTA ADI			
ÖLÇEK	1/100 1/200	PAFTA NO	







NUFUS VE YERİBAŞI KAYIT													
ANKARA / SINCAN / MALIKÖY BAŞKENT OSB MAHALLESİ / 1 (Cadde) / 2 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İskan													
Nüfus ve Yerleşim Bilgileri							Bağimsiz Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Nüfus Tipi	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
267322766	205	15	-	-	Bina Ana Giriş	-	DOFER	2	1666603319	-	Sanayi	Özel	İskan

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-CDAG

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

TÜRKAK

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TÜRKAK ISO 9001:2015
AB - 9021 - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tet.iz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D.4 Beşiktaş / 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.

2025-ÖZEL-746

- 47 -

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



F-184(0)

BİLGİ GÜVENLÜĞÜ: 1.8
TS EN ISO/IEC 11521
A B - 0051 - 1.8

I 1315

Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023

İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01

SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02

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

04.04.2023-03.04.2026

Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS NO"
ile <https://tdbs.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://tdbs.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



Bu belge YBM'nin belgeendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin
başarıyla tamamlanmasıyla kayıtlıdır.
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.
Tetiz Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 1 D4 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



F-134(0)

Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TÜRKAK BDS NO
AB - 0051 - YS

K 1012	04.04.2023	03.04.2026
Sertifika No Certificate No.	İlk Yayın Tarihi Initial Date	Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
03.03.2025/01	08.04.2025/02	04.04.2023-03.04.2026
SoA Detayı SoA Detail	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	Belgelendirme Periyodu* Certification Period
ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: I 1315		
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: 04.04.2023-03.04.2026		

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tdb-iz.turkak.org.tr> b-ölge 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://tdb-iz.turkak.org.tr> document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz! ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period

Zühtü Özlemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



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 545 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: 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://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul 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 yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

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,

Etiler/Beşiktaş Yolu 8. İskele No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Harbiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688De-16de-45d9-ba19-3b34-0404-6902
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilmektedir.

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

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017

No : 406141

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023 Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



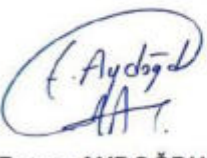
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019 Belge No: 2019-01.1836

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

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

Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

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

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



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