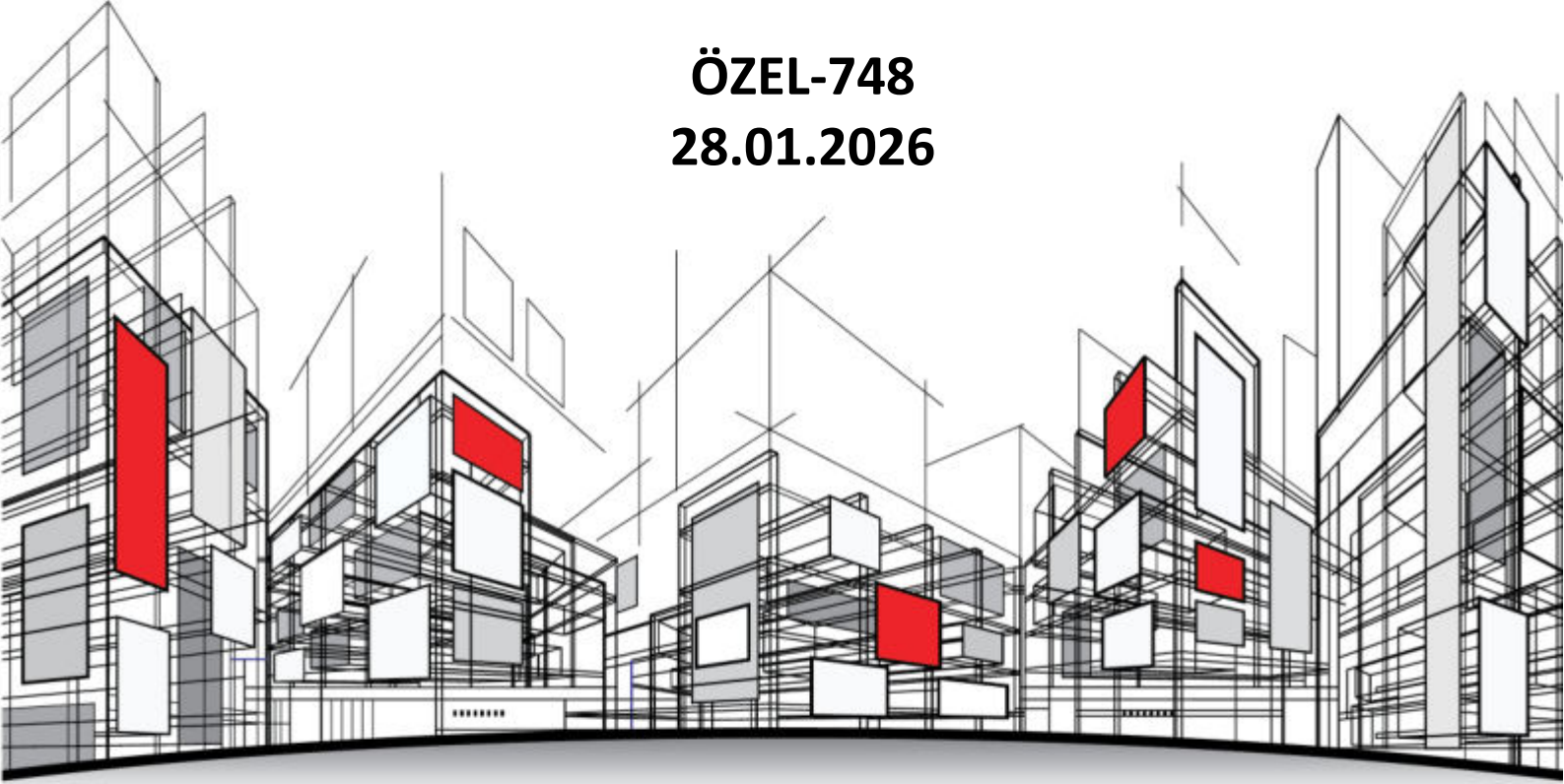


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

KARABÜK – MERKEZ –ZOBTRAN KÖYÜ
FABRİKA

ÖZEL-748
28.01.2026



Rıza
Ender
UMUR

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

Tarih: 28/01/2026
13:59

Sabri
BÖCEKLI

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

Tarih: 28/01/2026
13:46

Erhan
SARAC

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

Tarih: 28/01/2026
13:50

İÇİNDEKİLER

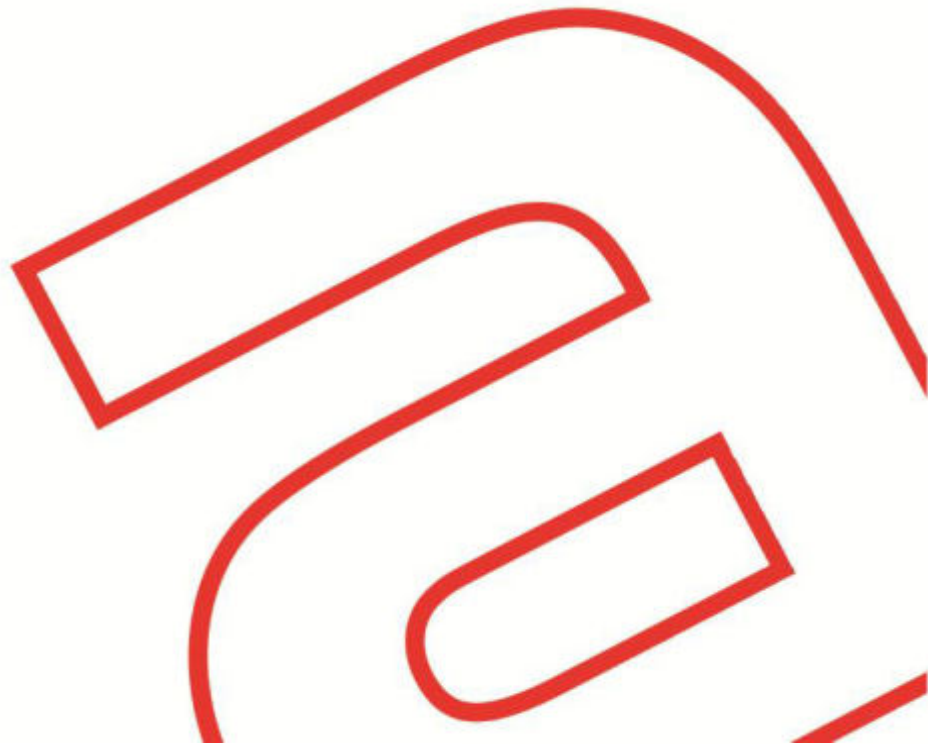
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE 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	- 14 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 17 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 18 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 20 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 20 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 22 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 22 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 23 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 23 -
7. SONUÇ	- 25 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 25 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 25 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 25 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 25 -
8. RAPOR EKLERİ	- 27 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 27 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 32 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 34 -
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	- 58 -

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-748
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, Karabük ili, Merkez ilçesi, Zobran Köyü, 173 ada 265 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 taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Pazar Değeri (KDV Hariç) (TL)	: 448.550.000-TL DörtYüzKırkSekizMilyonBeşYüzElliBin-TürkLirası
Pazar Değeri (KDV Dahil) (TL)	: 538.260.000-TL BeşYüzOtuzSekizMilyonikiYüzAltmışBin-TürkLirası
Pazar Değeri (KDV Hariç) (USD)	: 10.450.133-USD OnMilyonDörtYüzElliBinYüzOtuzÜç-AmerikanDoları
Pazar Değeri (KDV Dahil) (USD)	: 12.540.159-USD OnikiMilyonBeşYüzKırkBinYüzElliDokuz-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)

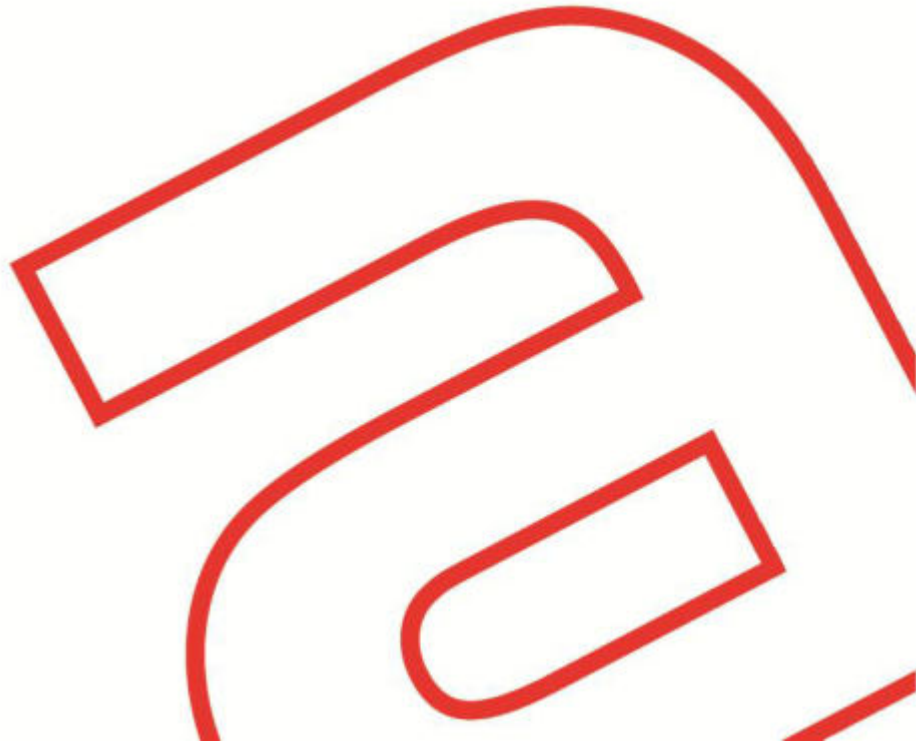
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca iş yeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

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

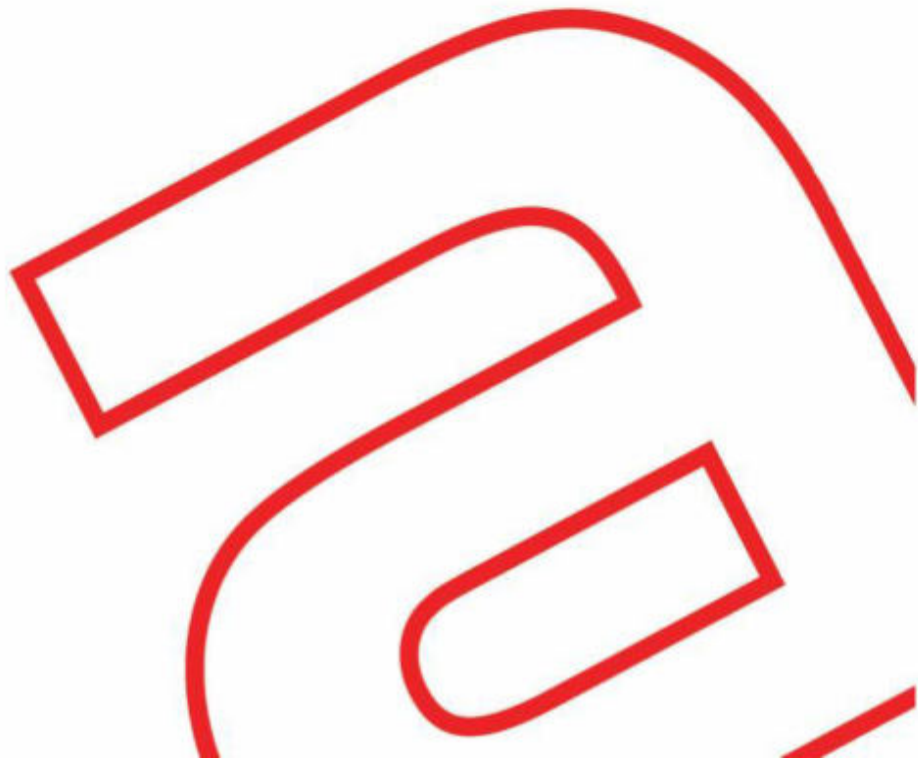


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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

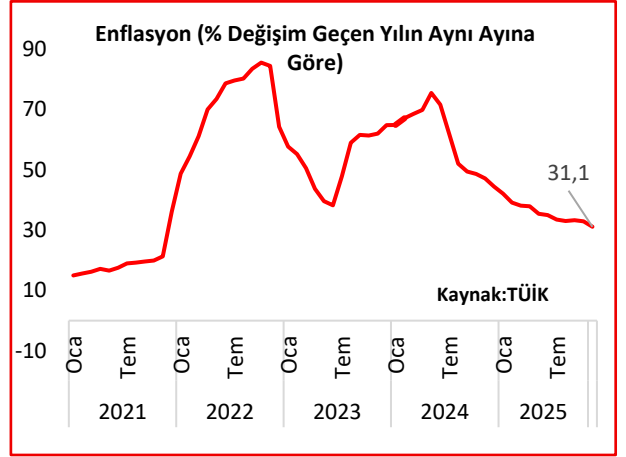
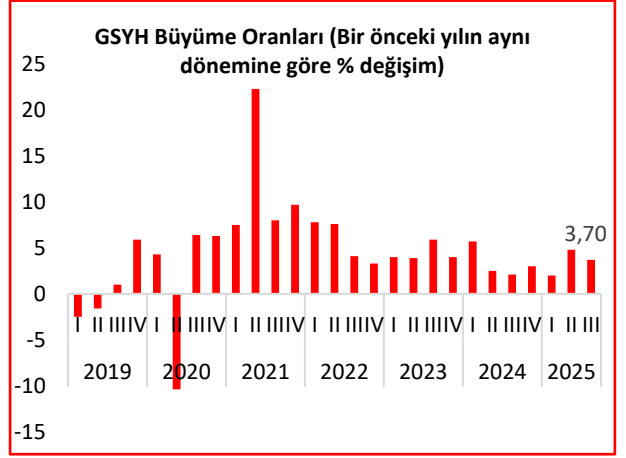
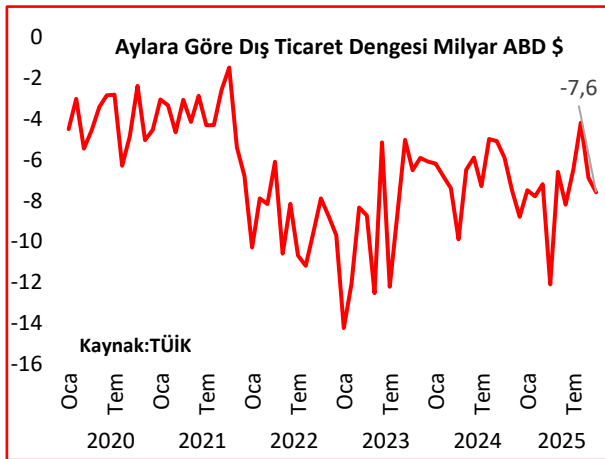
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

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.

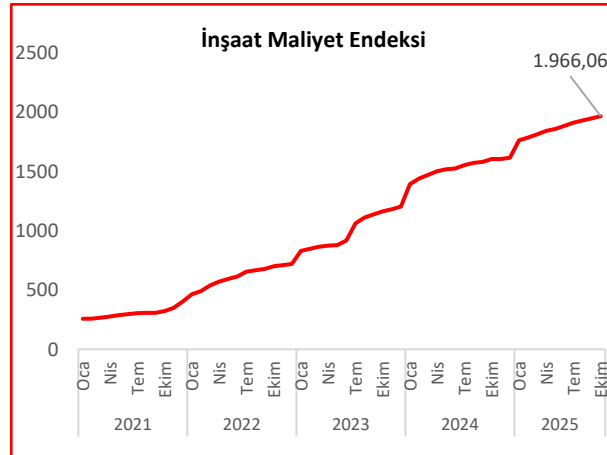
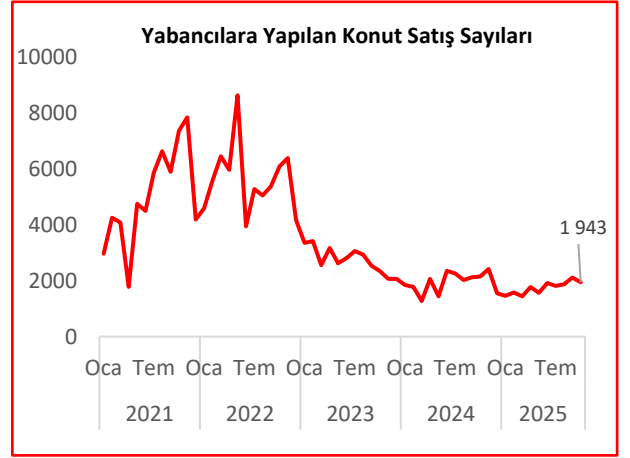
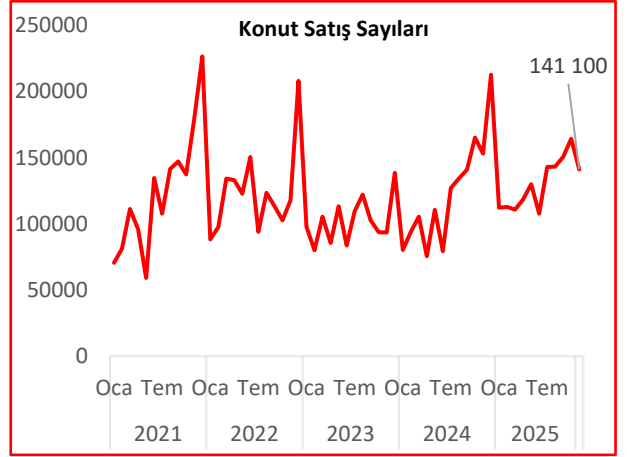
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

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.

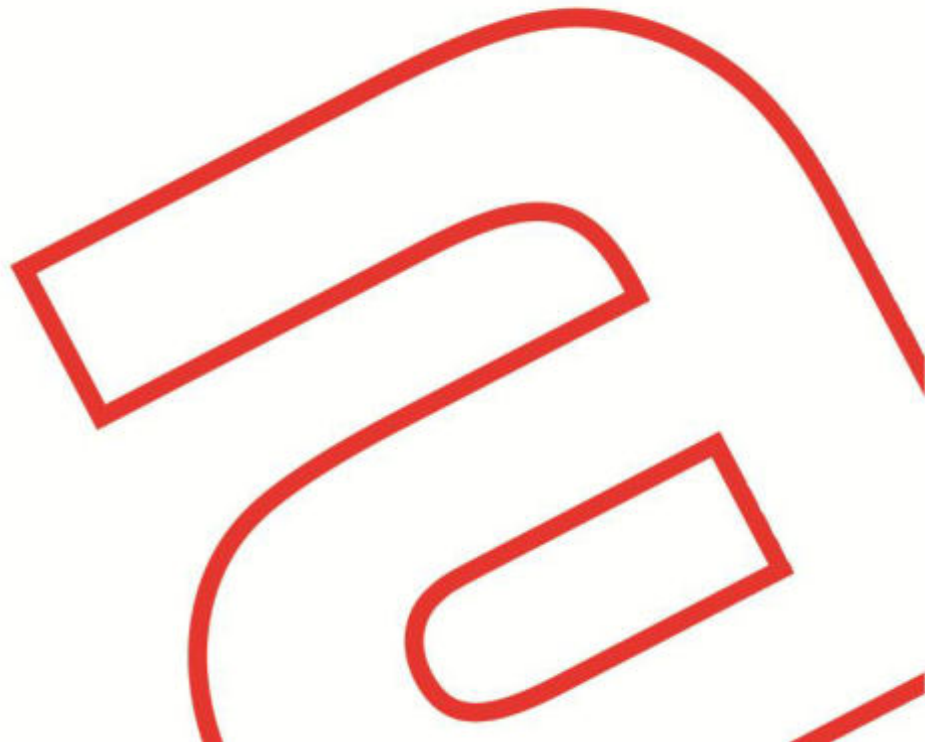


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,18 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90 arttı, işçilik endeksi %0,82 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,32 arttı, işçilik endeksi %30,99 arttı. 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	Karabük	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü (m ²)	29.999,79
Mahallesi	Zobran Köyü	Tapu Tarihi	13.07.2021
Mevkii	-	Yevmiye No	10818
Ada	173	Cilt No	19
Parsel	265	Sayfa No	1846
Malik	Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)		
Koordinat	41.1379, 32.6494		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
173/265	Taşınmazın topoğrafyası doğal halinde eğimli iken, üzerinde yapılan kazı ve hafriyat çalışmaları sonucu eğimsiz, geometrik olarak ise amorf bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde sanayi binası/haddehane yapısı yer almakta olup parsel sınırları kısmi tel çit ve kısmi çevre duvarı ile çevrilidir. Taşınmazın iki cephesinden yola cephesi bulunmakta olup, kuzeybatısının yola cephesi 172 metre, kuzeydoğusunun yola cephesi 120 metredir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

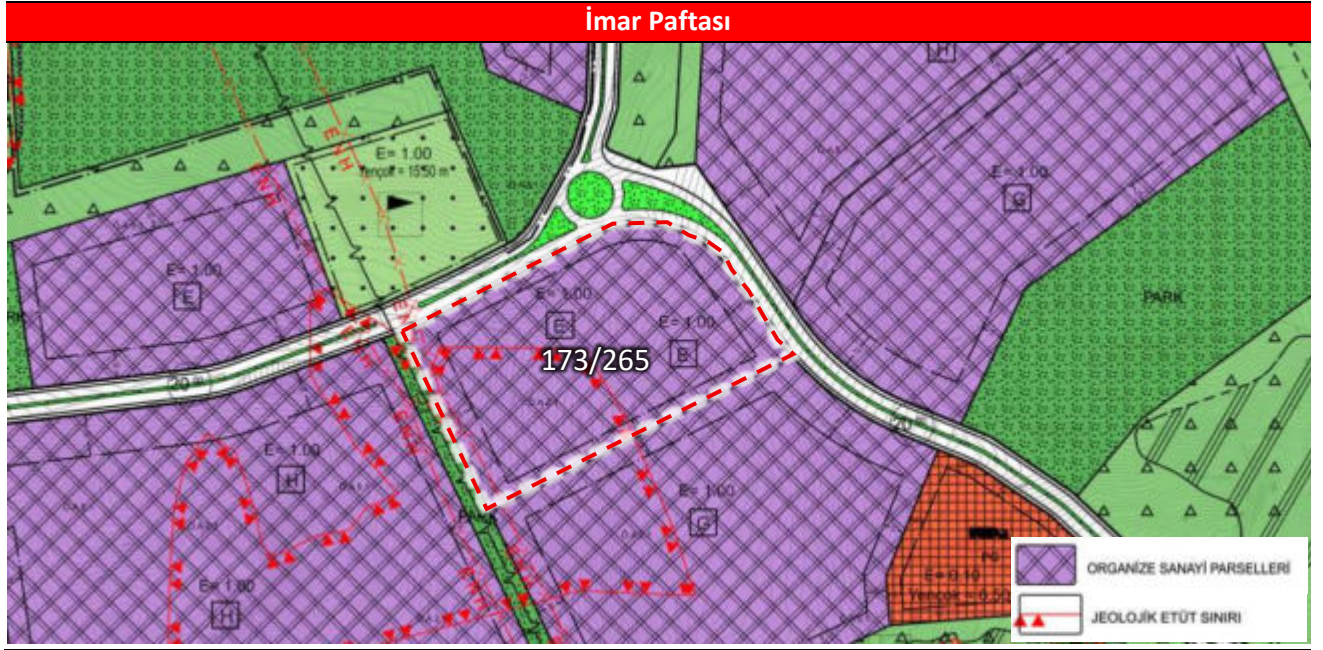
Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Müşteri tarafından iletilen tapu kayıt belgesi
Ada/Parsel	173/265
İnceleme Tarih ve Saati	23.12.2025 – 11:30
İrtifak Bölümü	► Diğer İrtifak Hakkı : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 585,50 m2 İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (T:09.07.2020, Y:6874)
Şerh Bölümü	► 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. (T:13.07.2021, Y:10818)

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

Değerleme konusu taşınmaz 13.07.2021 tarihinde ve 10818 yevmiye numarasıyla satış işlemi sonucunda “Dofer Yapı Malzemeleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi” adına tescil edilmiştir. 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

Karabük Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, konu taşınmazın, 20.07.2022 tarihli, 1/1.000 ölçekli “Karabük Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı Değişikliği” kapsamında “Sanayi Alanı” lejantında E:1,00, Hmaks: yapılacak yapının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecek, yapılaşma şartlarına haiz olup, yola/parka terki veya tevhit/ıfraz şartı bulunmadığı bilgisi alınmıştır.



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

Değerleme konu taşınmaz, 20.07.2022 tarihli, 1/1.000 ölçekli “Karabük Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı Değişikliği” kapsamında yer almaktadır.

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

Değerleme konusu 173 Ada 265 parsel üzerinde sanayi yapısı bulunmakta olup mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Mimari Proje		
Ruhsat Tarih/No-Tür	Tarih	Alan (m ²)
19.04.2018/2018/06-Yeni	19.04.2018	8781,00
28.05.2024/2024/7-Yeni	-	2341,00

Yapı Ruhsatı				
Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m ²)
Yeni Yapı	Sanayi	19.04.2018	2018/06	8781,00
Yeni Yapı	Sanayi	28.05.2024	2024/7	2341,00
İstinat Duvarı	Fore kazıklı İstinat Duvarı	30.06.2022	2022/11	1565,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
Veriliş Amacı	Bina Adı	Tarih	No	Alan (m ²)
Yeni Yapı	Sanayi	24.01.2019	2019/2	8781,00
İstinat Duvarı	İstinat Duvarı	09.12.2024	2024/7	2141,00

➤ **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 Karabük Dostoğlu Yapı Denetim Limited Şirketi, Safranbolu Doruk Yapı Denetim LTD. ŞTİ. ve Bolden 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 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, Karabük İli, Merkez İlçesi, Kale Köyü (Tapuda Zobran Köyü)'nde yer alan, 173 ada, 265 parsel numaralı, 29.999,79 m² arsa üzerinde yer alan, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın topoğrafyası doğal halinde eğimli iken, üzerinde yapılan kazı ve hafriyat çalışmaları sonucu eğimsiz, geometrik olarak ise amorf bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde sanayi/haddehane yapısı yer almakta olup parsel sınırları kısmi tel çit ve kısmi çevre duvarı ile çevrilidir. Parsel üzerinde bir adet, 3 holden oluşan içinde idari birim bulunan sanayi binası/haddehane ile bir adet tek holden sanayi binası/haddehane bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar kroki üzerinde A ve B olarak isimlendirilmişlerdir.

Sanayi Binası/Haddehane (Krokide A), onaylı mimari projesine göre prefabrik yapı tarzında, 8.781,00 m² alanlı olup zemin kat + 1. kat + 2.kat olmak üzere toplamda 3 kattan oluşmaktadır. Zemin katta, 3 holden oluşan toplamda 7447,74 m² alanlı fabrika holü hacmi, 170 m² soyunma odası hacmi, teknik hacimler (depo, kompresör, trafo, hücre, pano) ve 176 m² alanlı idari birim (idari ofisler, mutfak, wc, müşteri kabul), 1. katta 176 m² alanlı idari birim ve 170 m² yemekhane, 2.katta ise 176 m² alanlı idari birim ve 170 m² ardiye bulunmaktadır. Haddehane binasının zeminleri epoksi beton kaplama, tavanı ise sandwich panel kaplamalıdır. İdari birimde, zemin katta yer alan ofislerin zemini seramik, 1 ve 2.katlarda yer alan ofislerin zemini laminant, duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Soyunma odasının ve yemekhanenin zeminleri seramik, duvarları alçı siva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri ve duvarları seramik olup, vitrifiye mevcuttur.

Sanayi Binası/Haddehane (Krokide B), onaylı mimari projesine göre prefabrik yapı tarzında, 2.341,00 m² alanlı olup zemin kattan oluşmaktadır. Tek holden oluşmaktadır. Haddehane binasının zeminleri epoksi beton kaplama, tavanı ise sandwich panel kaplamalıdır.



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 parsel üzerinde yer alan yapılar için yapı kullanma izin belgesi düzenlenerek yasal süreçleri tamamlanmıştır.

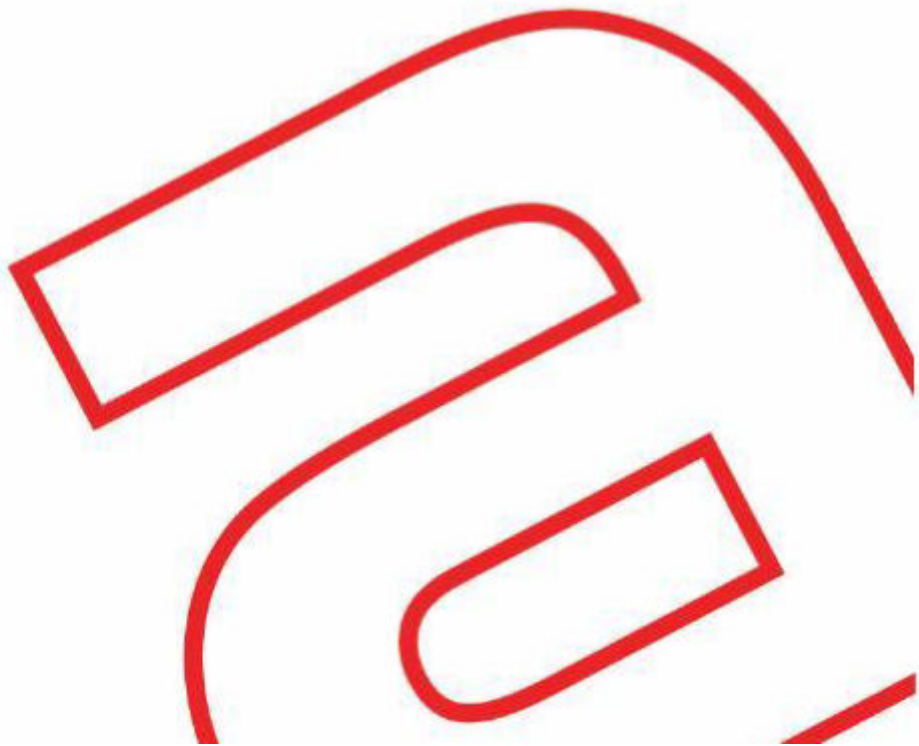
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Karabük İli, Merkez İlçesi, Kale Köyü (Tapuda Zobran Köyü)'nde yer alan, 173 ada, 265 parsel numaralı, 29.999,79 m² arsa üzerinde yer alan, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaza ulaşım için; Ankara-Karabük Yolu üzerinde Ankara istikametinde ilerlenirken sağa, Organize Sanayi Yolu Caddesi'ne dönülür. Organize Sanayi Yolu Caddesi üzerinde, Organize Sanayi Müdürlüğü istikametinde yaklaşık 2,7 km ilerlendikten sonra yolun sol kolunda yer alan değerleme konusu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, TOBB Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu, Karabük Organize Sanayi Müdürlüğü, Marzinc A.Ş., Çelsantaş A.Ş. ve benzer nitelikte fabrika yapıları ve arsalar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz şehir merkezine ise yaklaşık 11,8 km uzaklıkta konumlanmıştır.



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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

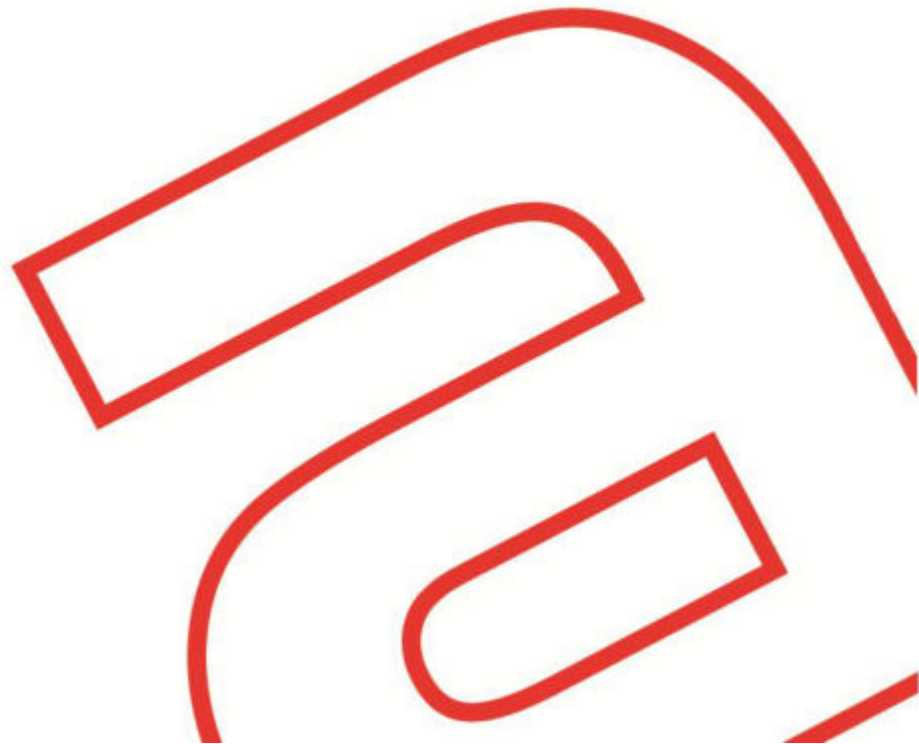
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu 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; yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda "Fabrika/Depo" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların yeterli sayıda kiralama verisine ulaşamaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmamıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

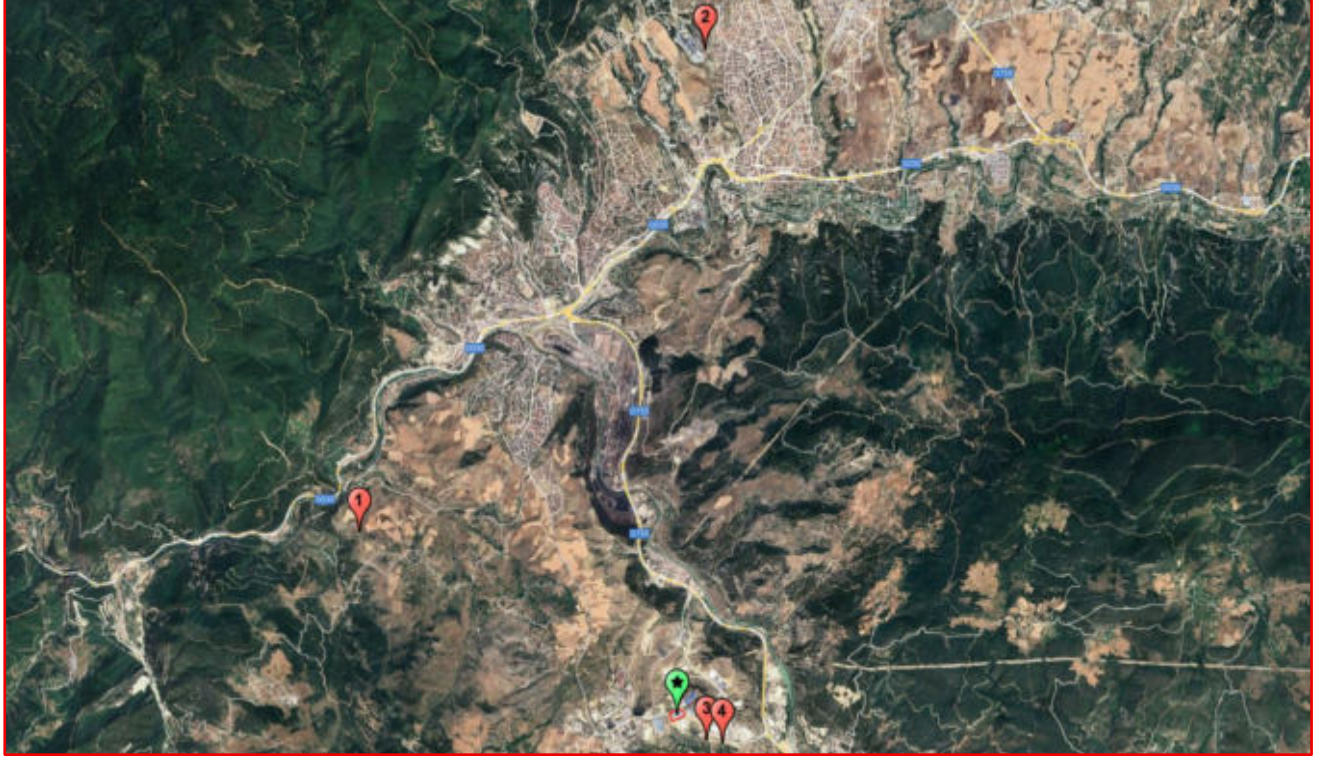
Satılık Arsa Emsalleri

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 2.103m ² alana sahip E:0.50 yapılaşma koşullarına sahip Sanayi imarlı arsa 9.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İlgilisi: 0535 428 29 82)	Sanayi	2.103	9.000.000	4.280	8.400.000	3.994
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 10.208m ² alana sahip E:0.55 H:10.5m yapılaşma koşullarına sahip Sanayi imarlı arsa 68.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Yücel Emlak: 0542 459 62 87)	Sanayi	10.208	68.000.000	6.661	60.000.000	5.878
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 5.375m ² alana sahip tarla 3.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Yücel Emlak: 0542 459 62 87)	Tarla	5.375	3.750.000	698	3.400.000	633
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede 5.629m ² alana sahip tarla 3.950.000 TL bedel ile satılıktır. (Yücel Emlak: 0542 459 62 87)	Tarla	5.629	3.950.000	702	3.600.000	640

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	3.994	5.878	633	640
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-20%	-15%	-20%	-20%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	30%	30%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	10%	10%	30%	30%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-15%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.595	4.702	886	895
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	2.500			

Satılık Arsalarla İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerleri incelenmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın, satışa konu emsal taşınmazlara oranla artışı/eksisi olması üzerine, tüm kriterler göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz bu kriterler açısından değerlendirildiğinde m² birim değeri **2.500-TL** olarak takdir edilmiştir.

173 Ada 265 Parsel	Arsa Değeri
Taşınmazın Yüzölçümü (m ²)	29.999,79
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.500,00
Taşınmazın Arsa Değeri (TL)	74.999.475,00
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	75.000.000,00

“Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirme konusu taşınmazın arsa değeri **75.000.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

173 Ada 265 Parsel Yapı Değeri

Yapı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (~TL)
Sanayi Binası (A)	7.743,00	32.500	251.647.500	5%	239.065.000
İdari Kısım	1.038,00	35.000	36.330.000	5%	34.515.000
Sanayi Binası (B)	2.341,00	32.500	76.082.500	0%	76.085.000
Toplam					349.665.000
Harici Müteferrik İşler					23.885.000
TOPLAM					373.550.000

173 Ada 265 Parsel-Harici Müteferrik İşler

Yapı	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yapı Değeri (~TL)
Saha Betonu	6.600,00	2.000	13.200.000	5%	12.540.000
İstinat Duvarı	1.565,00	7.250	11.346.250	0%	11.345.000
Harici Müteferrik İşler					23.885.000
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					23.885.000

“Maliyet Yaklaşımı” yöntemine göre parsel üzerinde yer alan yapılar için toplam Pazar değeri **373.550.000-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.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

173 Ada 265 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)	75.000.000
Yapı Değeri (TL)	373.550.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	448.550.000

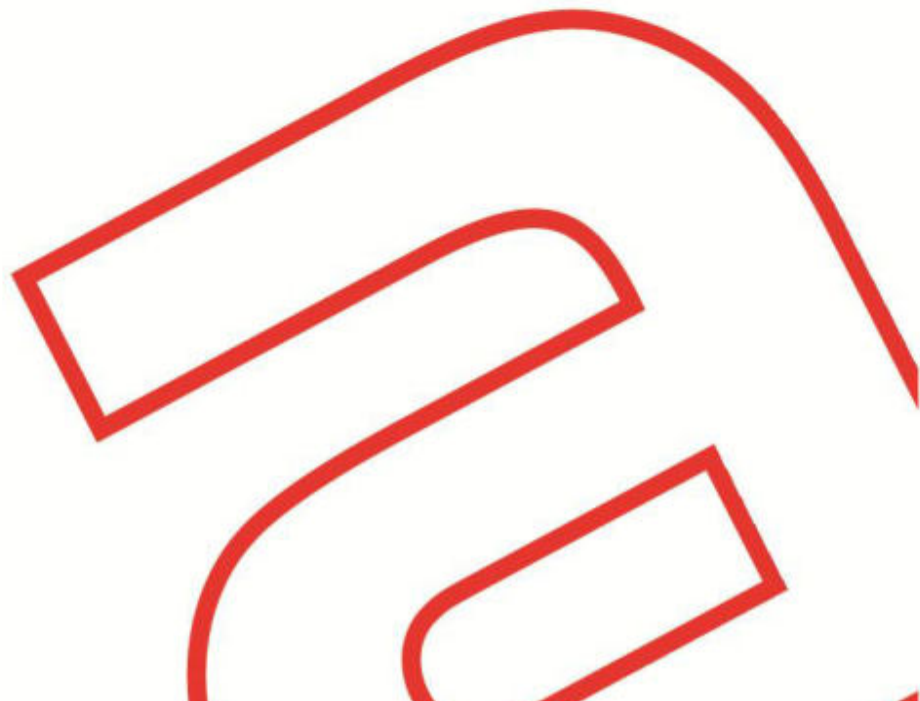
Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın toplam Pazar değeri **448.550.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Ana ulaşım arterine yakın olması + Parsel üzerindeki yapıların yasal süreçlerinin tamamlanmış olması + Yapıların bina yaşının az olması + OSB içerisinde konumlu olması	– Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi
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)	448.550.000	10.450.133
Pazar Değeri (KDV Dahil)	538.260.000	12.540.159

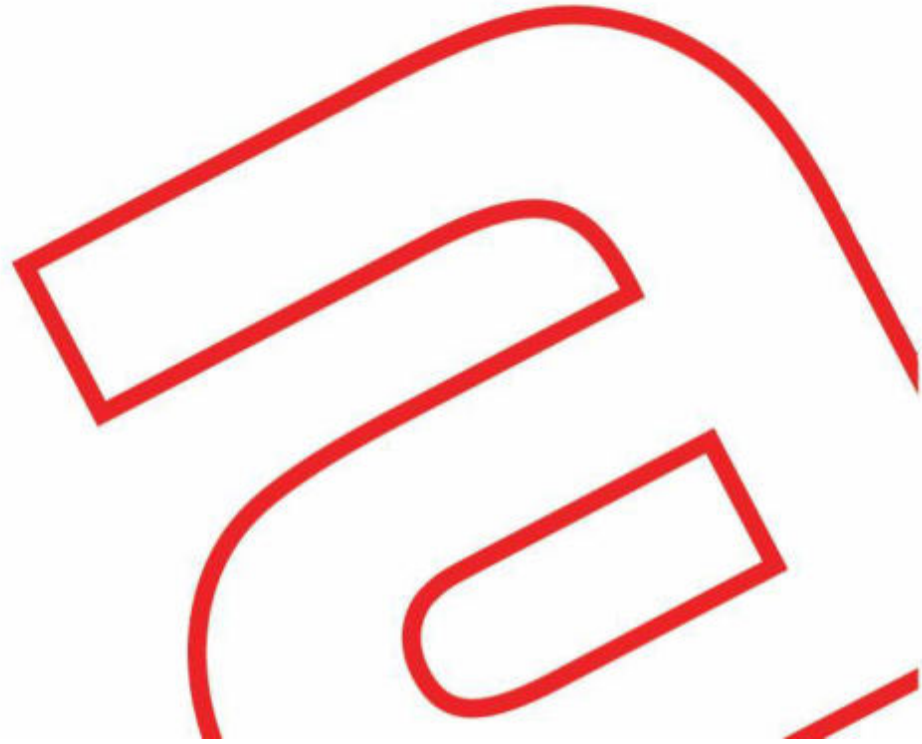
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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



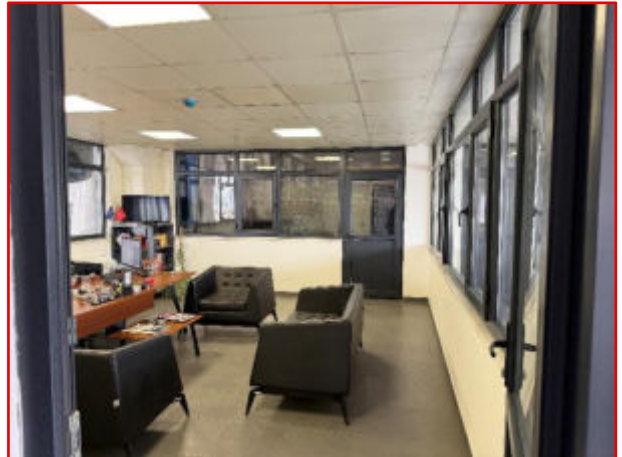
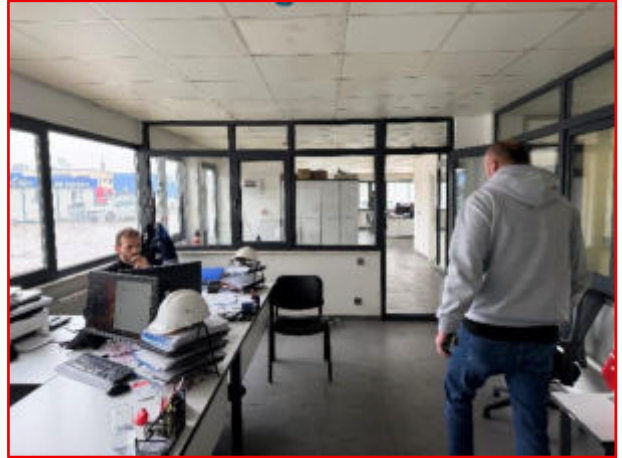
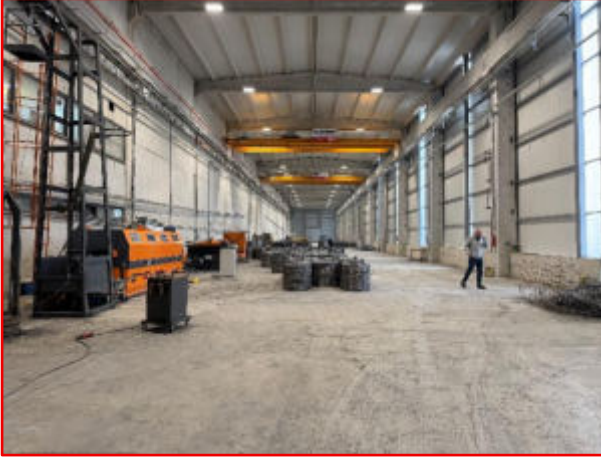
8. RAPOR EKLERİ

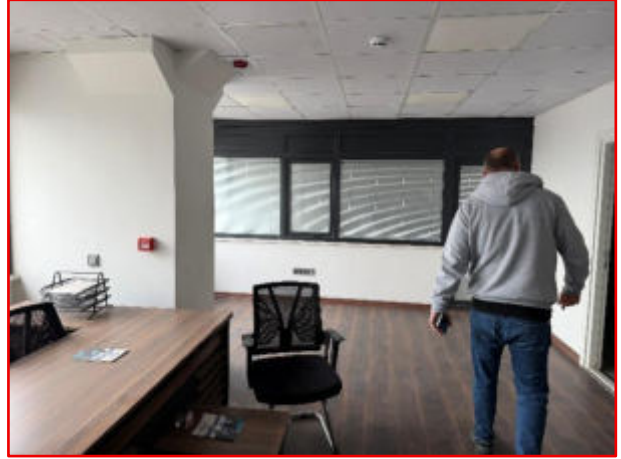
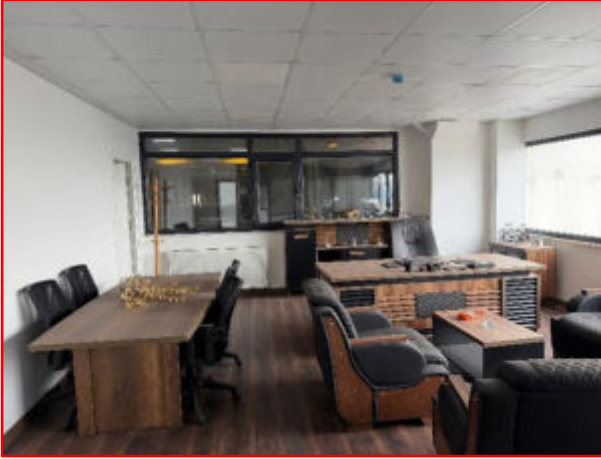
8.1. Fotoğraflar



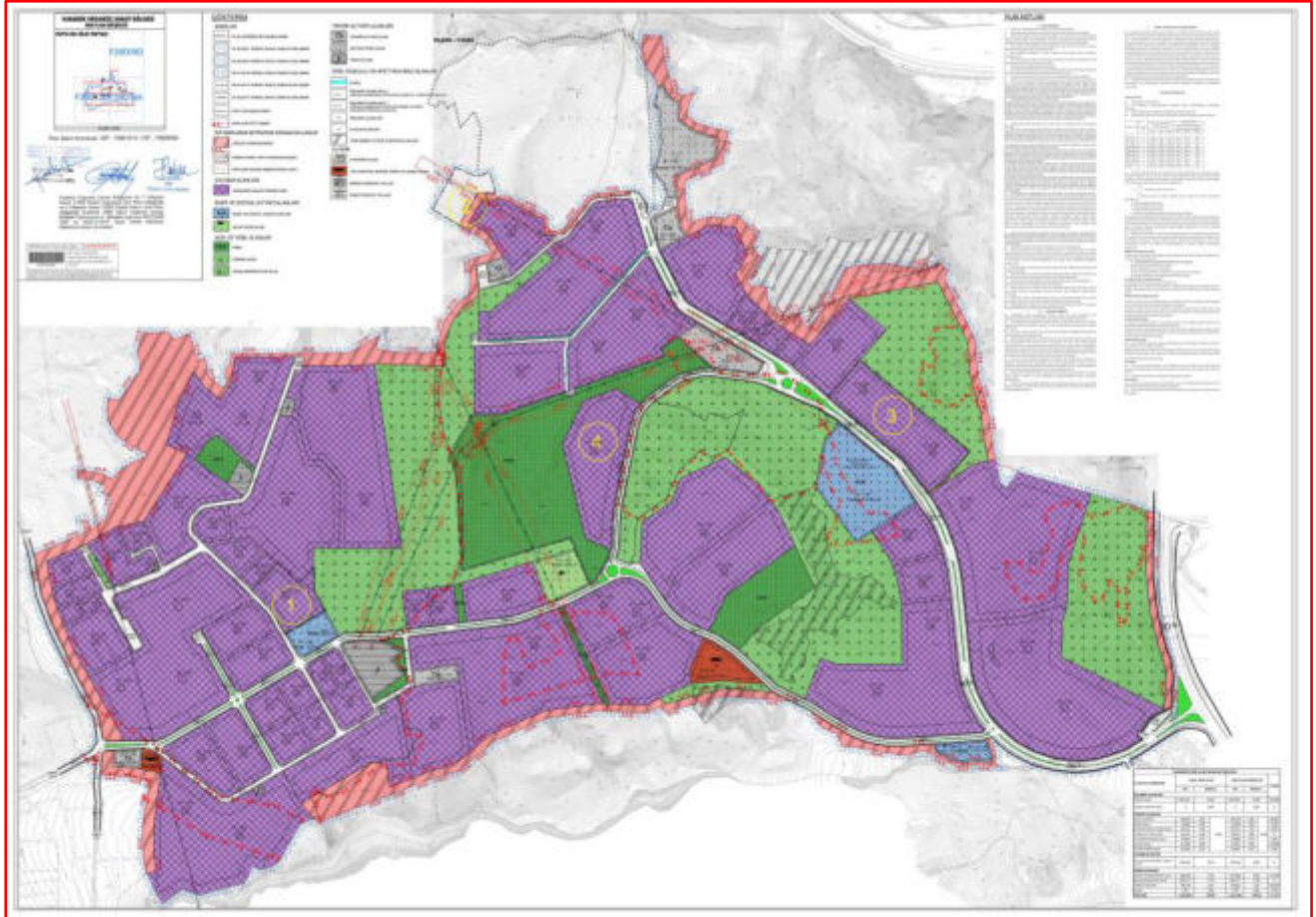








8.2. İmar Durum Belgesi



- 33 -

8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2025-11:30

**Tapu Kaydı (login olan Malik için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	173/265
Taşınmaz Kimlik No:	101271603	AT Yüzölçüm(m2):	29999.79
İl/İlçe:	KARABÜK/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Karabük	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZOBAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	19/1846	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ADINA 585,50 m2 İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Karabük - 09-07-2020 14:36 - 6874	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
595390409	(SN:8309319) DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	29999.79	29999.79	Satış 13-07-2021 10818	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	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.	DOFER YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Karabük - 13-07-2021 15:26 - 10818	

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

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

kodunu Online İşlemler

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3



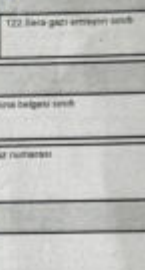
RICS
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Sertifika / Parçesi			
Certificate of permission for use of building				105498679			
1. Belgesinin amacı (KARARLI/GEÇİCİ)				13. Belgesinin yapı tarihi			
2. Belgesinin yapımcısı (KARARLI/GEÇİCİ)				24.01.19			
3. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)				2013 / 2			
4. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
5. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
6. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
7. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
8. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
9. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
10. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
11. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
12. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
13. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
14. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
15. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
16. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
17. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
18. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
19. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
20. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
21. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
22. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
23. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
24. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
25. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
26. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
27. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
28. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
29. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
30. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
31. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
32. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
33. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
34. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
35. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
36. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
37. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
38. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
39. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
40. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
41. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
42. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
43. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
44. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
45. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
46. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
47. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
48. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
49. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
50. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
51. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
52. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
53. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
54. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
55. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
56. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
57. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
58. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
59. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
60. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
61. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
62. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
63. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
64. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
65. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
66. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
67. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
68. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
69. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
70. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
71. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
72. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
73. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
74. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
75. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
76. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
77. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
78. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
79. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
80. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
81. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
82. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
83. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
84. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
85. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
86. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
87. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
88. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
89. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
90. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
91. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
92. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
93. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
94. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
95. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
96. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
97. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
98. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
99. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							
100. Adres (KARARLI/GEÇİCİ)							

Yapı Denetimi		102 T.C. kimlik no	103 Oda kimlik no	104 Adres	105 İmza
Mimar	Yapı Denetimi	11253146708	34232	SİRKİEVLER MAH. KIBRIS CAD. NO: 7 İÇ KAPLI NO: 17 MERKEZ / KARABÜK	KARABÜK DOSTOĞLU YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Bayır Mah. Merkez Cad. B Blok Kat: 2 Karabük / Karabük Tic. Sic. No: 154.015.9972 Tic. Sic. No: 589.5888
Denetçi	Yapı Denetimi	8708801483	23531	SİRKİEVLER MAH. AĞIRCI CAD. OTCAN APT BLOK NO: 2 İÇ KAPLI NO: 7 MERKEZ / KARABÜK	
Denetçi	Yapı Denetimi	8858133852	8944	SİRKİEVLER MAH. PEYLAH BEFA CAD. GAMBAY BİTESİ NO: 9 İÇ KAPLI NO: 12 MERKEZ / KARABÜK	
Makbuz tarihi	Yapı Denetimi	2604700080	17908	BAVIR MAH. KIBRIS BEHTLERİ CAD. NO: 18 İÇ KAPLI NO: 2 MERKEZ / KARABÜK	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluş adı		107 T.C. kimlik no	108 Vergi kimlik no	109 Adres	110 İmza
KARABÜK DOSTOĞLU YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		88582850319	040100072	BAVIR MAH. MERKEZ CAD. B BLOK NO: 2 İÇ KAPLI NO: 506 MERKEZ / KARABÜK	
			109 Şirket belgesi no ve tarihi		
Mimari Proje Mülkiyeti					
112 Adres		113 T.C. kimlik no	114 Oda kimlik no	115 Adres	116 İmza
BAYIR MAH. KIBRIS BEHTLERİ CAD. NO: 18 İÇ KAPLI NO: 2 MERKEZ / KARABÜK		88582850319	23531	BAVIR MAH. PEYLAH BEFA CAD. NO: 9 İÇ KAPLI NO: 12 MERKEZ / KARABÜK	
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Firma / Kuruluş adı	119 EKB uzmanı adı ve kimlik no	120 EKB uzmanı kimlik no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Enerji geçiş emsali sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB belgesi no	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Değer (TL)	128 Makbuz tarihi	129 Makbuz numarası	
130. Diğer Hususlar					
130 BU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BANAHI TEĞSİ İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 09.01.2019 günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanımında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgili yerlerde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		132 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		133 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
Cihan SEVINÇLER Restorasyon Diploma No: 2010-692					
134 Belgeyi tetkik eden yetkili olan diğer görevli, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		135 Gözetleyici adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, ruhsat		136 Çizim kodu	
UĞUR KAZICI KARABÜK ÖZEL İMAM MUHAMMED FAHRETTİN 09.01.2019		Alper Tunga SAKA Karabük ÖZEL İMAM MUHAMMED FAHRETTİN 09.01.2019		15182758	



RICS
Regulated by RICS

BETA

MİMARLIK MÜHENDİSLİK

BAYIR MAH. HÜRRİYET CAD.
MAKO İŞHANI NO: 58, (78200)
KARABÜK - TÜRKİYE
Tel/Fax : +(90)370 412 40 88

**RESMİ
KURUM
ONAYI**

Uğur YAZICI
İmar Mühendisi
Diploma No: 149437

Alper T. ...
Karabük O.S.B. Müdürü

**ODA
ONAYI**

20.8/06

19 Nisan 2018

PLAN PROJE VE DETAYLARI YAPANIN

VERGİ DAİRESİ	KARABÜK
SİCİL NO	4988285316
ADI	BİLNUR
SOYADI	KIZILIRMAK GÜRLEYİK
MESLEĞİ	MİMAR
BAĞLI OL. ODA	TMMOB
ODA SİCİL NO.	23107

Adı, Soyadı : BİLNUR KIZILIRMAK GÜRLEYİK
İmza :

YAPI DENETİM ONAYI

KARABÜK DOSTOÇ
YAPI DENETİM LTD.
BİLGİ: 2018/06/19
Karabük O.S.B. No: 5694/6868
Tic.Sic.No: 5694/6868

Zabeyde ORHAN
Mim.
Proje ve Uygulama Denet.
Oda Sicil No: 234212
Denetçi: 28824

YAPININ

SAHİBİ

DOFER YAPI MALZ.SAN. VE TİC. A.Ş.

KULLANIM AMACI

FABRİKA HOLÜ

YAPININ

İLİ

İLÇESİ

MAHALLESİ

SOKAĞI

PAFTA

ADA

PARSEL

İMAR DURUMU

KARABÜK

KARABÜK ORGANİZE SAN.

173

246

ODALAR ARASI
ORTAK ESASLARA
GÖRE

YAPI SINIFI
HİZ. SINIFI

2C

PARSEL ALANI

30.000 M2

TABAN ALANI

7801.8 M2

TOPLAM İNŞAAT
ALANI

8781 M2

İNŞAAT
SÜRESİ

TAŞIYICI
SİSTEM

PREFABRİK

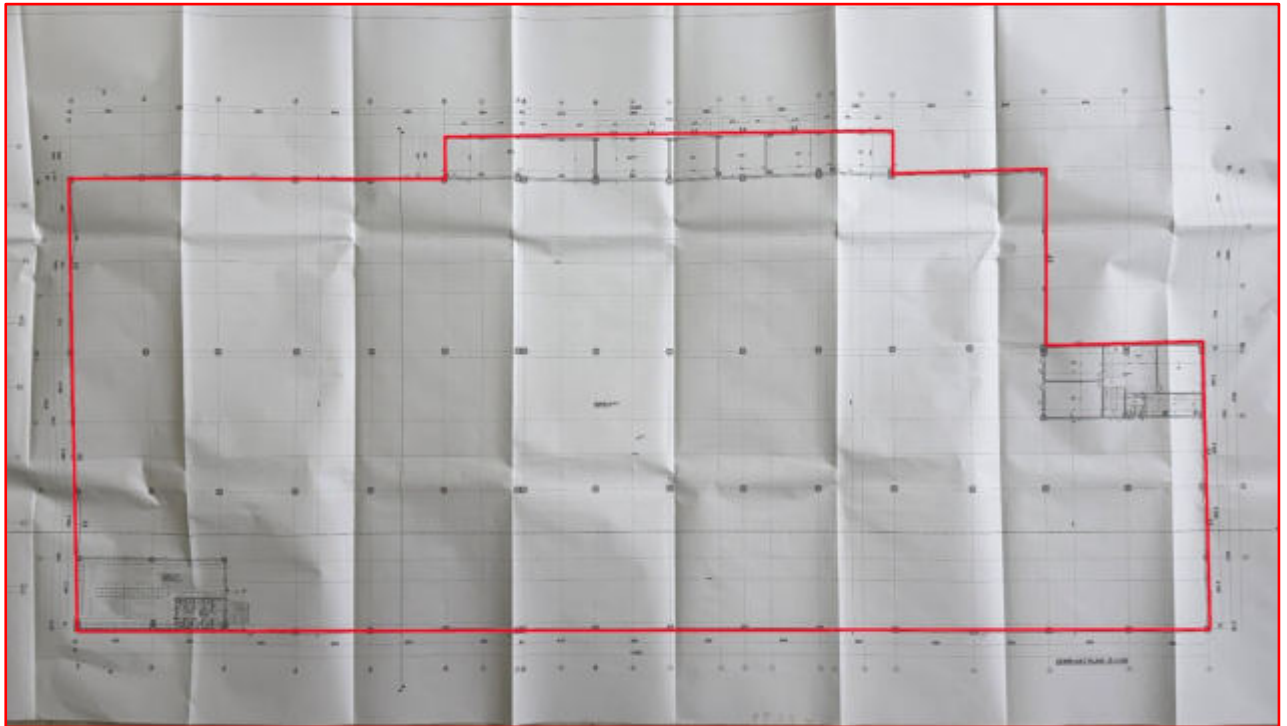
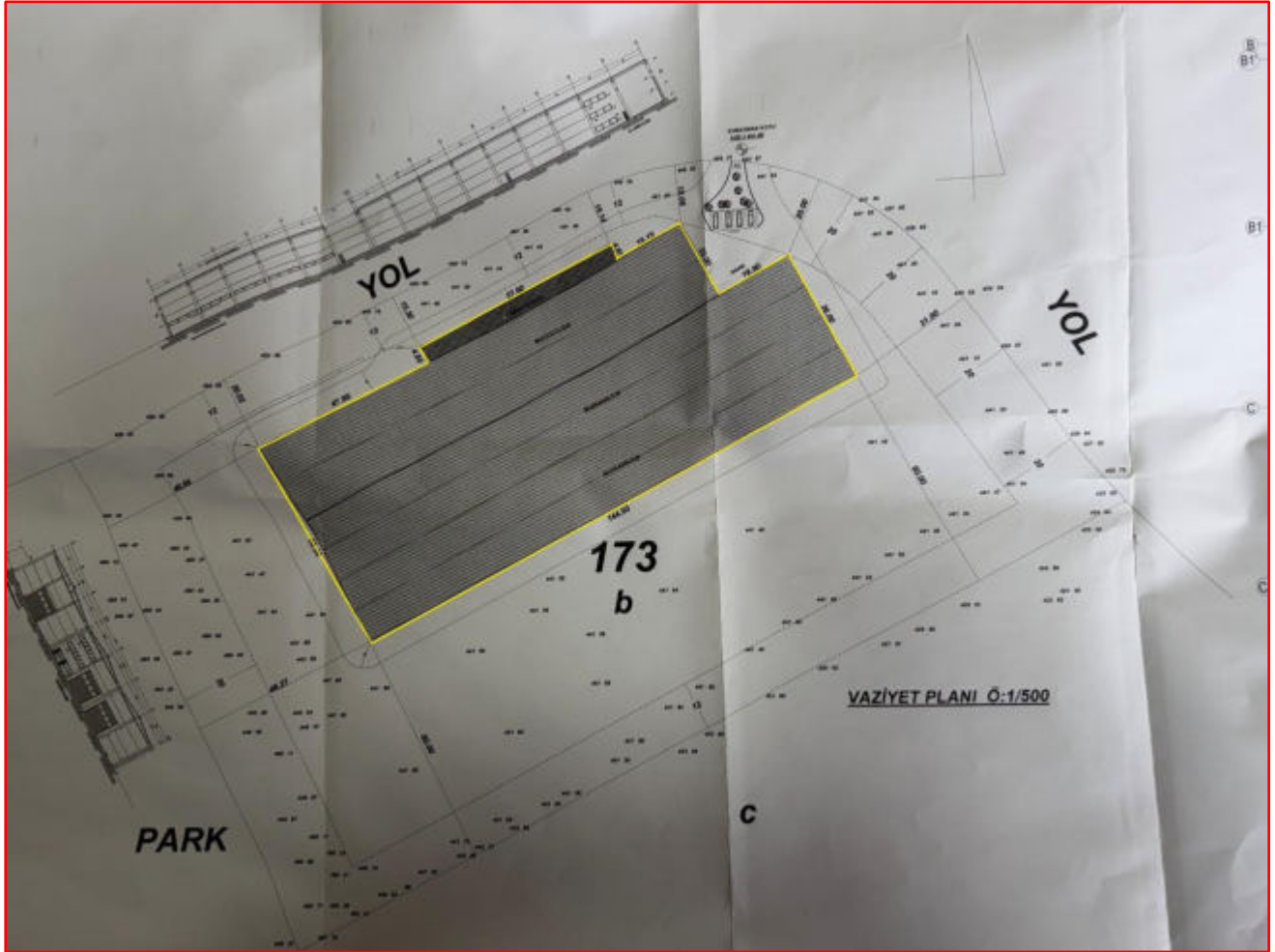
KAT
ADELİ

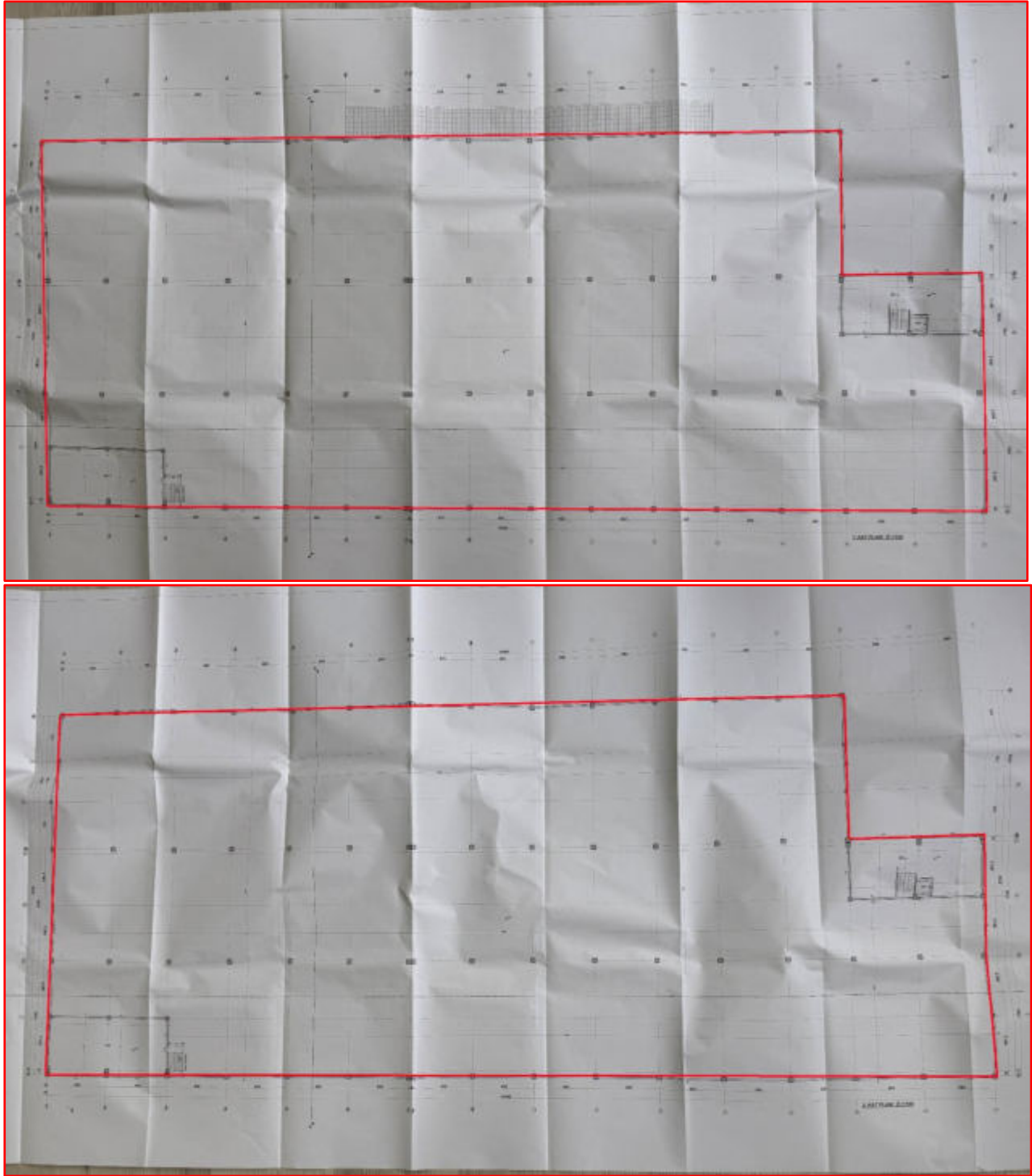
1

M

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

BU PROJE MÜELLİFİNİN İZİN OLMDAN YAYINLANAMAZ, KULLANILAMAZ, DEĞİŞTİRİLEMEZ
HER HAKKI SAKLIDIR







BETA

MİMARLIK MÜHENDİSLİK

BAYIR MAH. HÜRRİYET CAD.
MAKO İŞHANI NO: 58, (78200)
KARABÜK - TÜRKİYE
Tel/Fax : +(90)370 412 40 88

**RESMİ
KURUM
ONAYI**

Uğur Alperen KARABÜK
Karabük O.S.İ.İ.İ. Muh.
Karabük O.S.İ.İ.İ. Muh.

**ODA
ONAYI**

YAPI DENETİM ONAYI

PLAN PROJE VE DETAYLARI YAPANIN

VERGİ DAİRESİ	KARABÜK
SİCİL NO	49882858316
ADI	BİLNUR
SOYADI	KIZILIRMAK GÜRLEYİK
MESLEĞİ	MİMAR
BAĞLI OL. ODA	TMMOB
ODA SİCİL NO.	23107

Adı, Soyadı : BİLNUR KIZILIRMAK GÜRLEYİK
İmza :

YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Yapı Denetim ve Müh. A.Ş.
Sicil No: 27110, Tic. Sic. No: 27110
Karabük Y.Ş. No: 27110, Karabük
Mersis No: 07170129100000000001

YAPININ

SAHİBİ	DOFER YAPI MALZEMELERİ SAN.VE TİC A.Ş.
KULLANIM AMACI	YENİ HOL

YAPININ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU
	KARABÜK	MERKEZ	KARABÜK OSB			173	265	

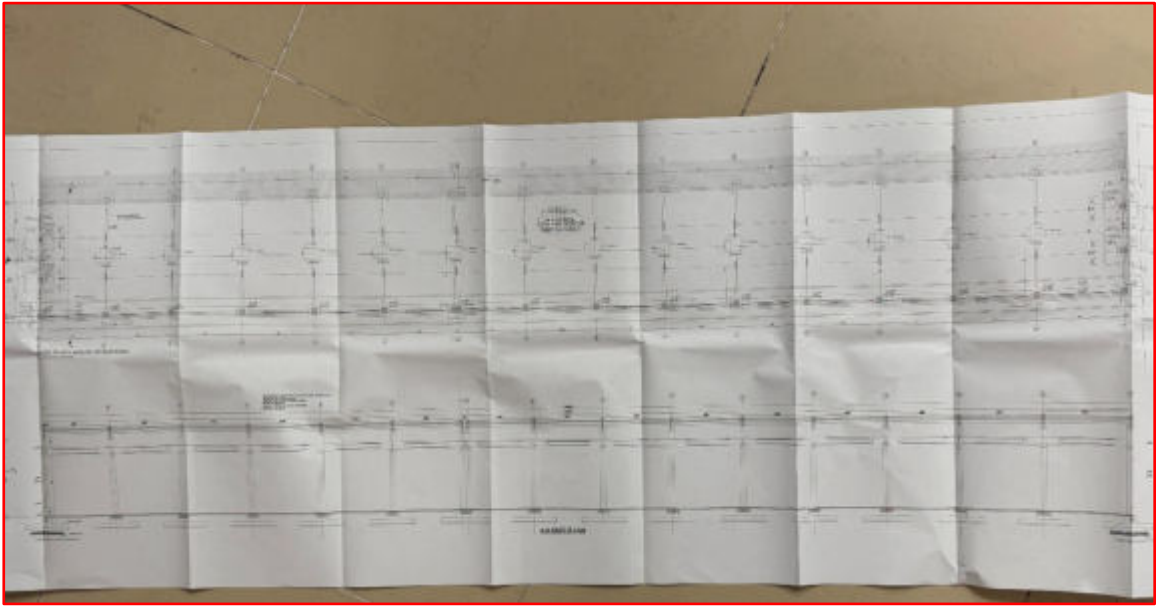
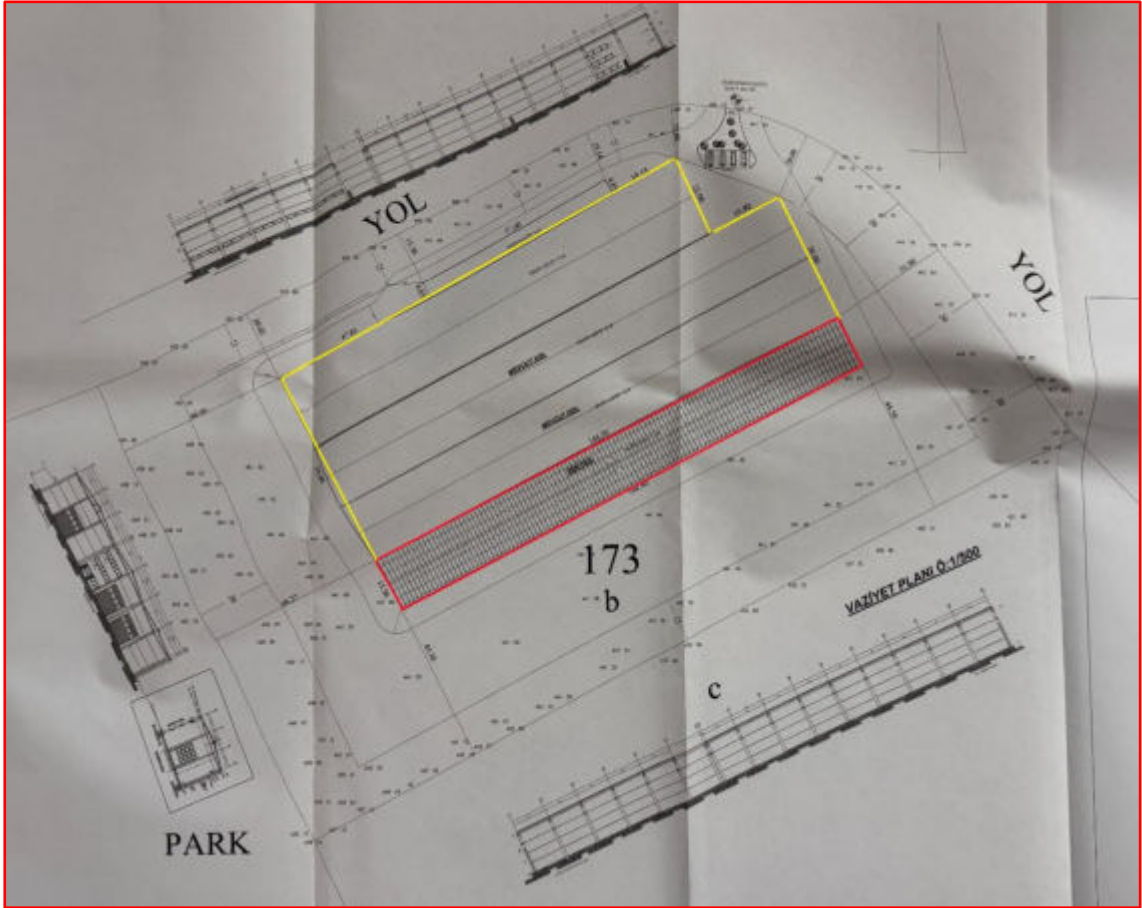
**ODALAR ARASI
ORTAK ESASLARA
GÖRE**

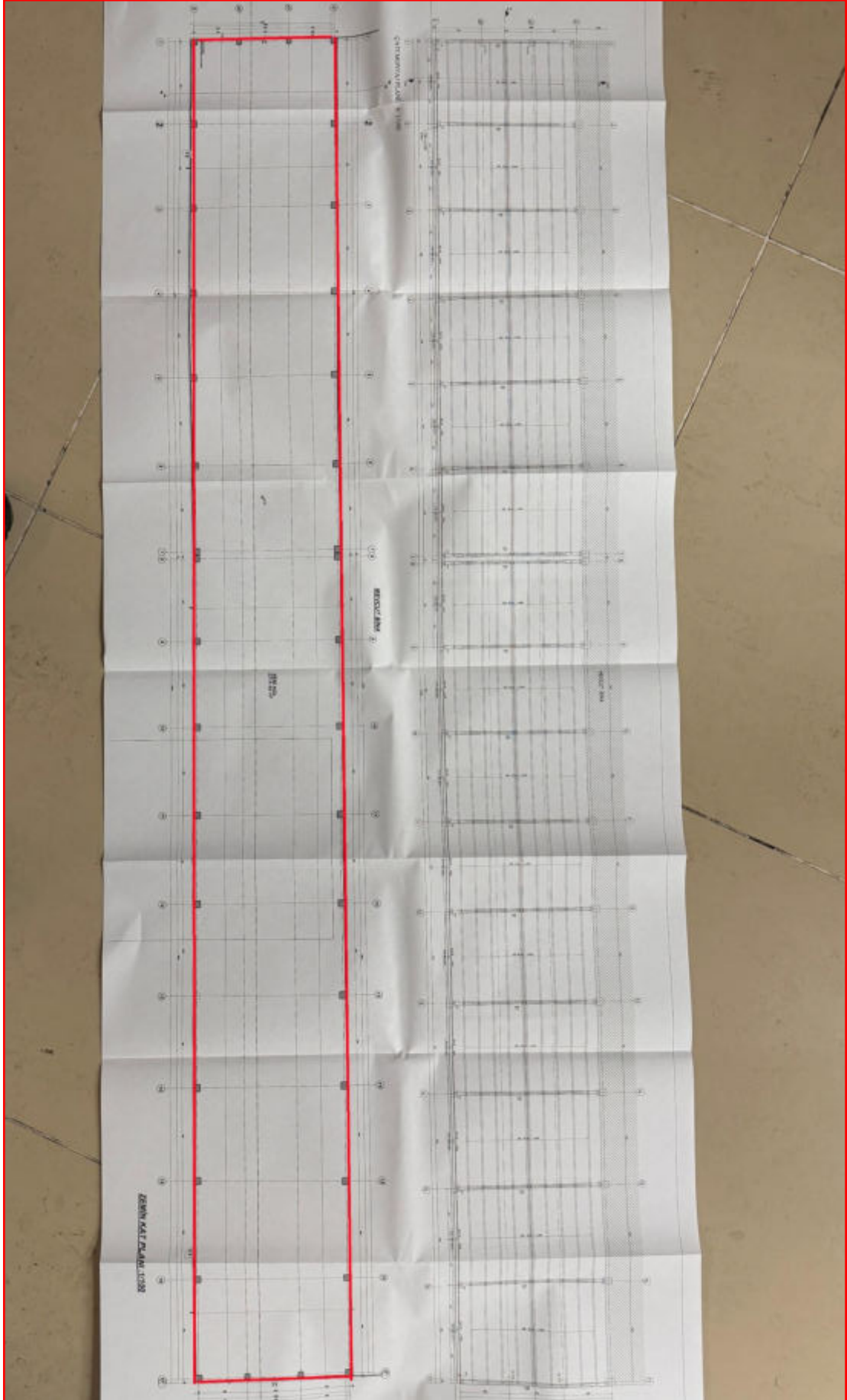
YAPI SINIFI HİZ. SINIFI	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ
2-C	30000 M2	2341 M2	2341M2		PREFABRİK	1

M

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

BU PROJE MÜELLİFİNİN İZNİ OLMADAN YAYINLANAMAZ, KULLANILAMAZ, DEĞİŞTİRİLEMEZ
HER HAKKI SAKLIDIR







ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası	Veriliş Tarihi: 28.1.2019	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 19.4.2018	Geçerlilik Tarihi: 28.1.2029	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: C	
Toplam Alan: 8.146,25	Emisyon Sınıfı: C	
Ada/Parsel/Pafta: 173 / 265		
UAVT Bina No: 481673770		
Adı: MUSTAFA DOĞAN DOĞER YAPI MALZ.SAN.TİC.A.Ş.		
Adresi: KALE KÖYÜ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MEVKİİ ORGANİZE SANAYİ YOLU CAD. NO: 1 / 3 KARABÜK		

Sahibinin Adı Soyadı: MUSTAFA DOĞAN DOĞER YAPI MALZ.SAN.TİC.A.Ş.



SERA GAZI EMİSYONU



YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² .yıl)	
Toplam	798.090,49	2.133,41	0,00	0,00	C
Isıtma	303.555,19	811,44	0,00	0,00	E
Sıhhi Sıcak Su	1.286,31	3,44	0,00	0,00	A
Soğutma	0,00	0,00	0,00	0,00	A
Havalandırma	4.174,51	11,16			D
Aydınlatma	489.074,48	1.307,36			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y24786E98F23F	Adı Soyadı: OĞUZHAN YAZICI	
Veriliş Tarihi: 28.1.2019	Firması: IDEAL DOĞALGAZ MADEN ÇEVRE PROJE MİMARLIK ELEKTRİK MÜHENDİSLİK RESTORASYON İNŞAAT İŞ GÜVENLİĞİ	
Son Geçerlilik Tarihi: 28.1.2029	Sertifika No: ENVEENJ-34-0008	
İptal Edilen EKB No: Y2478C4EAE1D0	İmza:	

Sayfa 1/3

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 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.
Tet.12 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.

2026-ÖZEL-748
- 49 -

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: TS
TS EN ISO/IEC 11521
A B - 0051 - 13

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
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

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

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod 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. Beytepe / 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/ehyssorgu> 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) 3623090, Faks: (312) 3620000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Harbiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342900, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688De-16de-45d9-ba19-3b34d4d4d900
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilmektedir.

İmza İçin: Etiler/Beşiktaş Yolu 8. İskele No:156 06830 ANKARA
BAŞUZMAN
ecan@spk.gov.tr

		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. 832659
		 EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION
		This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 23/06/2022

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



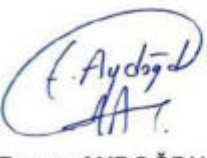
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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