

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “**Maliyet Yaklaşımı**” ve “**Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

“**Pazar Yaklaşımı**” kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine “**Maliyet Yaklaşımı**” ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar değeri çalışması kapsamında müşteri talebine istinaden taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanına/durumuna göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla güncel piyasa değeri ve 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihlerine ait piyasa değeri bedellerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın güncel Pazar değeri tespit edilmiş ve müşterinin talep etmiş olduğu tarihlerdeki Pazar değeri araştırılmış ve analiz edilmiştir.

Çalışma kapsamında geçmiş tarihlere yönelik değer araştırmasında şirketimizin taşınmaz ile aynı bölgede hazırlamış olduğu değerlendirme raporu arşivinden elde edilen bilgilere, TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi rakamlarına ve istenilen değerlendirme tarihlerindeki pazarda satışta olan ve tarafımızca bulunabilmiş emsallere göre analiz yapılmıştır. Tüketici Fiyat Endeksi analizinde güncel piyasa değeri üzerinden geçmiş yılların araştırma dönemlerine yönelik endeksleme yapılarak karşılaştırma yapılmış, buna göre 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihlerindeki değerlere ulaşılmıştır.

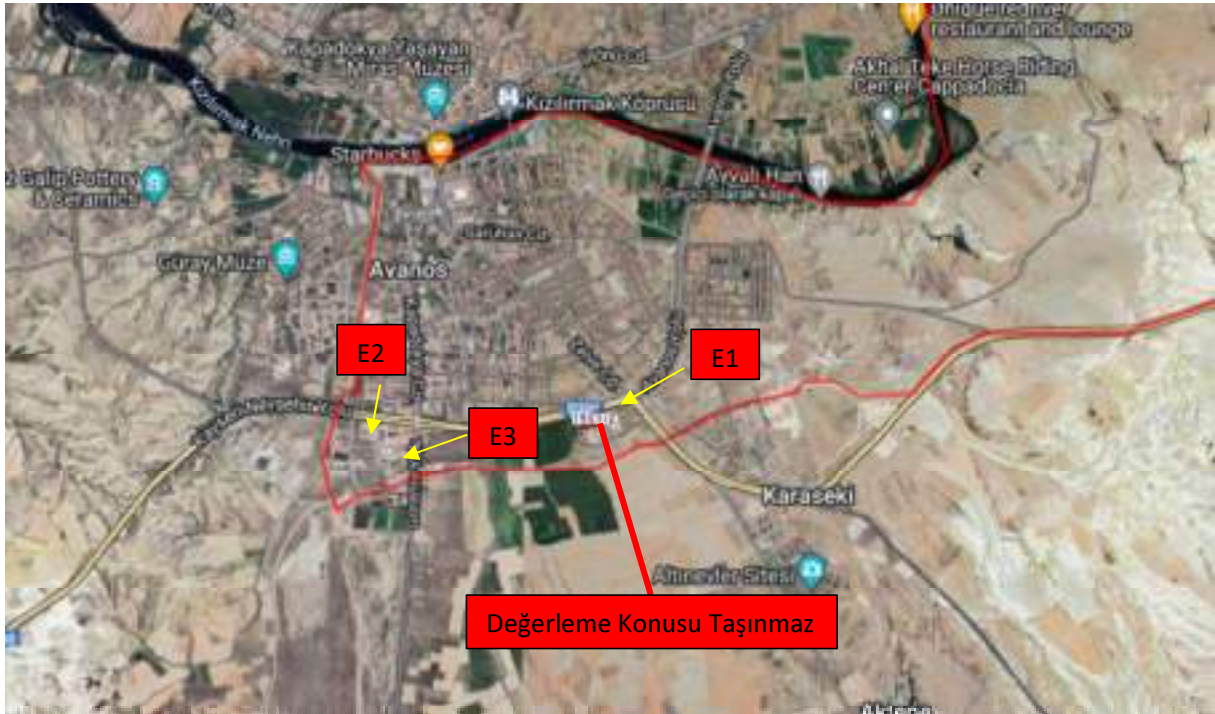
Değerlemede 2 yönteme göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**’nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip ticari ünite fiyatlarının birim m²’leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Buna ilave olarak taşınmaza **Maliyet Yaklaşımı** ile Arsa+Maliyet yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Arsa+Maliyet yönteminde bölgedeki benzer imarlı arsa emsalleri, inşaa yapı maliyetleri ve 31.12.2023 tarihinde takdir edilen değerlerin TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme yapılması ile geçmişe dönük birim değer hesaplamaları esas alınmıştır. Her 2 yöntemden elde edilen güncel değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme ile karşılaştırma yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihli değerleri hesaplanmış ve şirketimiz arşivinde yer alan bilgilere esas olarak da aynı tarihlerdeki değerler ayrıca kontrol edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 10 Arsa Emsalleri (2023 / 12. Ay)

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARSA	Konu taşınmazın hemen doğusunda aynı imar koşullarındaki 3037 m ² lik boş arsanın 37,500,000TL bedelle satılık olduğu ancak en yüksek teklifin 30,000,000 TL olduğu beyan edilmiştir.	30.000.000	3.037	9.878	EMLAK OFİSİ 533 526 99 19
EMSAL 2 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2,716 m ² alanlı boş arsa için 30,000,000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir. Yüzde 15 pazarlık düşülmüştür.	30.000.000	2.716	9.389	SAHİBİNDEN 542 246 15 45
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2,312 m ² alanlı boş arsa için 27,500,000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir. Yüzde 15 pazarlık düşülmüştür.	27.500.000	2.312	10.110	SAHİBİNDEN 506 994 03 07



-Satılık Arsa Emsalleri Kroki-

✓ SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal Turizm Tesis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantlı arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 10.000-12.000-TL/m² bedelle satılabileceği belirtilmiştir.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu (2023 / 12. Ay)

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Mağaza	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m ²)	5.747	3.037	2.716	2312
Net Arsa (m ²)	5.747	3.037	2.716	2312
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	66104069,2	30.000.000	30.000.000	27.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		9.878	11.046	11.894
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	5.747	3.037	2.716	2.312
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		30.000.000	25.500.000	23.375.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		9.878	9.389	10.110
Konum	Orta	Aynı	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	1,00	0,80	0,80
Cephe Özelliği	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	5.747	3.037	2.716	2.312
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,86	1,00	1,12
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,86	0,80	0,90
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	11.502	11.486	11.736	11.284

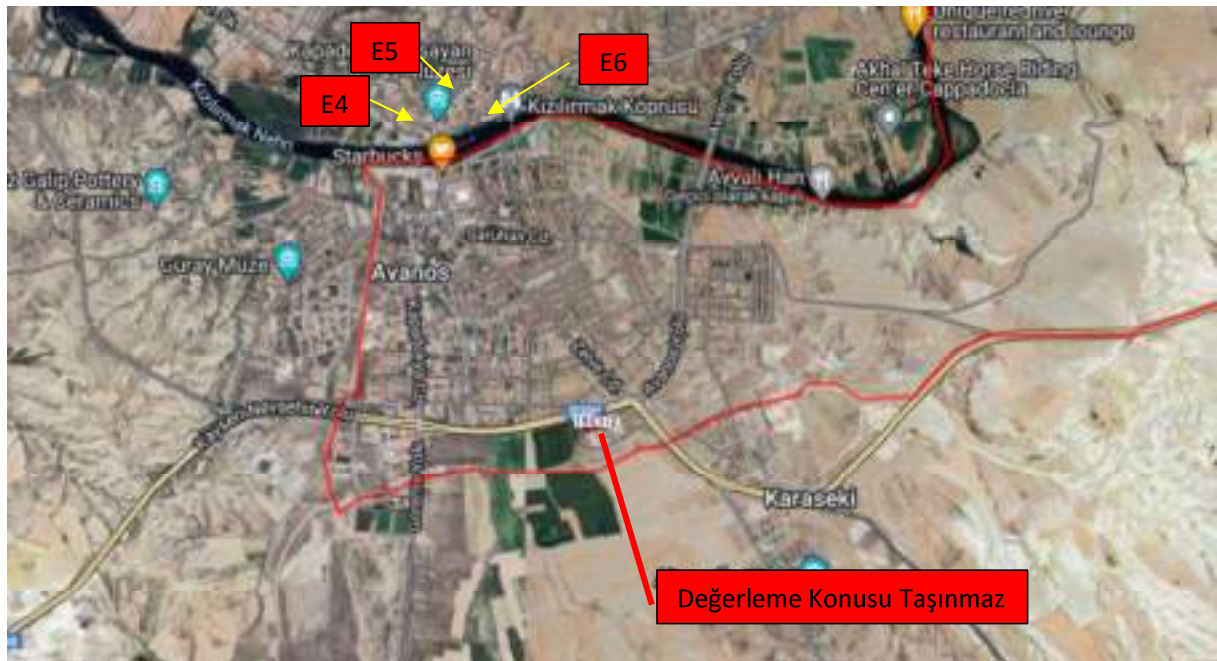
Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m² satış bedeli **11.500.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Mağaza	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Beyan Edilen Alan (m ²)	5.747	131	170	190
Net Arsa (m ²)	5.747			
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	252893817	10.200.000	13.500.000	18.750.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		77.863	79.412	98.684
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	5.747	131	170	190
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		9.500.000	12.000.000	16.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		72.519	70.588	84.211
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	1,00	1,20	1,20	1,30
Cephe Özelliği	İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,20	1,20	1,20
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok

Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	5.747	131	170	190
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,14	1,12	1,23
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,64	1,61	1,91
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	44.003	44.176	43.768	44.066

Tablo. 12 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri (2023 / 12. Ay)

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 4 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda Avanos merkezde, tek katlı yaklaşık 131 m ² alanlı olarak beyan edilen, yol üstü çömlek atölyesi için 10.200.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Çarşı merkezinde yer alması nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.	10.200.000	131	77.863	EMLAK OFİSİ 532 054 05 50
EMSAL 5 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda Avanos merkezde, 2 katlı yaklaşık 180 m ² alanlı olarak beyan edilen, 170 m2 olduğu düşünülen taş kaplama dükkan 13.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak daha düşük şerefiyeli. Pazarlık payı bulunmaktadır. Çarşı merkezinde yer alması nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.	13.500.000	170	79.412	EMLAK OFİSİ 533 212 88 77
EMSAL 6 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda Avanos merkezde, 2 katlı yaklaşık 200 m ² alanlı olarak beyan edilen, 190 m2 olduğu düşünülen yol üstü restoran için 18.750.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak benzer şerefiyeli. Pazarlık payı bulunmaktadır. Çarşı merkezinde yer alması nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.	18.750.000	190	98.684	EMLAK OFİSİ 530 664 98 62



-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 40.000-TL/m²'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 80.000 TL/m²'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Emlakçılarla yapılan görüşmede Kapodokya Caddesi üzerinde bulunan taşınmazların birim satış fiyatları için 40.000.-50.000TL/m² civarında bedeller talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 13 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu (2023 / 12. Ay)

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda ticari ünite satış birim m² satış bedeli **44.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımı Sonuç (2023 / 12. Ay)

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	44.000	153.000.000	3.945	42.332	167.000.000

“Pazar Yaklaşımı” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Tablo. 15 Maliyet Yaklaşımı (2023 / 12. Ay)

Tablo. 16

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	11.500,00	66.092.455,00	
TOPLAM, TL				66.092.455,00	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	25.000,00	25%	73.875.000	65.231.250,00
Şerhiye, TL				25.856.250,00	22.830.937,50
YASAL TOPLAM, TL					154.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					166.000.000

“Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan mağaza ünitesinin toplam yasal Pazar değeri **154.000.000.-TL** ve mevcut pazar değeri **166.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

***Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2024/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu güncel birim**

maliyetler hakkında görüşler alınmıştır. Nevşehir'e özel Taş kaplama işçilik, malzeme, proje, izin, çevre düzenlemesi vb girdilerin toplamının yaklaşık 25.000 TL/m² civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.

***Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu taşınmaz yakın zamanda tadilat gördüğü ve tamamen yenilediği için amortisman oranı %25 olarak kabul edilmiştir..*

****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %35 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.*

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke 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.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak "**Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında "**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**" kullanılmamıştır.

7. GEÇMİŞ DÖNEME AİT DEĞERLEME HESAPLARI

7.1. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, geçmiş dönemlere ait bulunabilen emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihleri için bir birim değer tahmin ve takdir edilerek Pazar Yaklaşımı ile değer hesaplaması yapılmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Arsa değeri takdiri, taşınmazın çevresinde yapılan emsal araştırması ve geçmiş dönemli şirket raporlarımızdaki emsaller incelenecek yapılmıştır.

Geçmiş dönük değerler hesaplanırken, Tük tarafından aylık ve yıllık olarak yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) değerleri baz alınmıştır. TÜFE; istatistik bilimindeki fiyat endeks sayıları ile hesaplanır. Belli bir yıl seçilir ve bu yıl temel yıl kabul edilir. Endeks değeri 100'dür. Bundan sonraki yıllar, yani cari yıllar enflasyon değerlerine göre değişkenlik gösterir ve temel alınan endekste oynamalar olur. İlgili değerlendirme tarihlerine ait açıklanmış TÜFE değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 17 İlgili Değerleme Dönemlerine Ait TÜFE Değerleri

	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2020
TÜFE	1.859,38	1.691,04	1.128,45	1.046,89	686,95	504,81
Değişim Oranı	-	0,91	0,61	0,56	0,37	0,27

Yukarıda belirtilmiş olan TÜFE endeksleri, müşteri tarafından istenilen değerlendirme tarihlerini kapsayan aylara aittir. Taşınmazlara, **31.12.2023** tarihinde takdir edilen arsa ve restoran ünitesi birim değerleri, geçmişe dönük olarak yukarıdaki tablodaki TÜFE endekslerine göre oranlama yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri için hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda istenilen değerlendirme tarihlerine göre **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak gösterilmiştir.

Tablo. 18 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Yasal ve Mevcut Durum Değeri

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	26.703	92.500.000	3.945	26.703	105.000.000

Tablo. 19 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Yasal ve Mevcut Durum Değeri

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	16.256	56.500.000	3.945	16.256	64.000.000

Tablo. 20 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2020 Tarihli Yasal ve Mevcut Durum Değeri

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	11.946	41.500.000	3.945	11.946	47.000.000

Tablo. 21 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Geçmiş Dönemlerdeki Yasal ve Mevcut Durum Değeri

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL
31.12.2022	92.500.000
31.12.2021	56.500.000
31.12.2020	41.500.000

MEVCUT	Pazar Yaklaşımı, TL
31.12.2022	105.000.000
31.12.2021	64.000.000
31.12.2020	47.000.000

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2023 tarihi için bir arsa değeri takdir edilmiş, güncel yapı maliyetleri de araştırılarak birim m² maliyeti ve şerefiye de eklenerek **Maliyet Yaklaşımı** ile güncel değer takdir edilmiştir. Birim yapı maliyeti hesaplanırken 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamıştır. 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihleri için arsa birim değerleri Tablo.12'deki TÜFE'ye göre, değişim oranları dikkate alınarak hesaplanmış, birim yapı maliyetleri de ilgili yıllardaki güncel yapı birim maliyetleri baz alınarak kabul edilmiştir. Elde edilen değerlere yaklaşık %35'lik şerefiye eklenmiş ve ilgili tarihler için taşınmazlara Maliyet Yöntemi kullanılarak yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplama detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 22 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	6.979,30	40.111.236,46	
TOPLAM, TL				40.111.236,46	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	15.172,40	25%	44.834.431	39.588.574,72
Şerefiye, TL				15.692.050,74	13.856.001,15
YASAL TOPLAM, TL					93.500.000
MEVCUT TOPLAM, TL					100.500.000

Tablo. 23 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	4.248,69	24.417.930,69	
TOPLAM, TL				24.417.930,69	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	15.172,40	25%	44.834.431	39.588.574,72
Şerefiye, TL				15.692.050,74	13.856.001,15
YASAL TOPLAM, TL					78.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					85.000.000

Tablo. 24 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	3.122,18	17.943.686,72	
TOPLAM, TL				17.943.686,72	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	6.787,34	25%	20.056.599	17.709.874,97
Şerefiye, TL				7.019.809,59	6.198.456,24
YASAL TOPLAM, TL					42.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					45.000.000

Tablo. 25 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın Geçmiş Dönemlerdeki Yasal ve Mevcut Durum Değeri

YASAL	Maliyet Yaklaşımı, TL
31.12.2022	93.500.000
31.12.2021	78.000.000
31.12.2020	42.000.000

MEVCUT	Maliyet Yaklaşımı, TL
31.12.2022	100.500.000
31.12.2021	85.000.000
31.12.2020	45.000.000

7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Geçmişe dönük değerleme çalışması kapsamında, belirtilen tarihleri kapsayan emsal araştırması ve belirtilen tarihlerdeki TÜFE değerleri oranlanarak **Pazar Yaklaşımı**, belirtilen tarihlerdeki yakın çevrede bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için hazırlanmış olan raporlardaki ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin irdelenmesi konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması ile **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 26 Geçmişe Dönük Değerler Uyumlaştırma Tablosu

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
31.12.2022	92.500.000	93.500.000	93.000.000
31.12.2021	56.500.000	78.000.000	67.500.000
31.12.2020	41.500.000	42.000.000	42.000.000

MEVCUT	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
31.12.2022	105.000.000	100.500.000	103.000.000
31.12.2021	64.000.000	85.000.000	74.500.000
31.12.2020	47.000.000	45.000.000	46.000.000

“Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” için eşit ağırlık verilerek yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların belirtilen tarihler için tahmin ve takdir edilen nihai değerleri yukarıdaki tabloda özetlenmiştir

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1’e göre belirtilen üç değerlendirme yaklaşımından taşınmazın değerine uygun olan yöntemlerden “Maliyet Yaklaşımı” ve “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine çok yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 27 Uyumlaştırma Tablosu

	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
YASAL DURUM	153.000.000	154.000.000	153.000.000
MEVCUT DURUM	167.000.000	166.000.000	167.000.000

“Pazar Yaklaşımı” lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam yasal pazar değeri **153.000.000.-TL** ve mevcut pazar değeri **167.000.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1501 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür.

8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlendirme yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1501 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür.

9. SONUÇ

4.14. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edirliliği gibi özellikler değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

4.15. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 28 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Brüt Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL	%20 KDV Dahil Yapı Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı Güncel Yasal Durum Değeri	5.747,17	3.479,00	153.000.000	183.600.000	43.313.550	78.277.500
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı Güncel Mevcut Durum Değeri	5.747,17	3.945,00	167.000.000	200.400.000	49.115.250	88.650.000

Tablo. 29 Nihai Değer Tablosu – Geçmişe Yönelik Değerleme Çalışması

Konu Taşınmazlar	Değerleme Tarihi	Yasal Kapalı Brüt Alan, m ²	Mevcut Kapalı Brüt Alan, m ²	Yasal Durum Değeri, TL	Mevcut Durum Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı Geçmiş Dönem Yasal ve Mevcut Durum Değeri	31.12.2022	3.479	3.940,00	93.000.000	103.000.000
	31.12.2021			67.500.000	74.500.000
	31.12.2020			42.000.000	46.000.000

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada 2 Parselde kayıtlı taşınmazın **toplam yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 153.000.000.-TL (YüzelliüçmilyonTürkLirası)** olarak **ve mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 167.000.000.-TL (YüzaltmışyedimilyonTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur YILMAZ İnşaat Mühendisi	Onur ALKAN Harita Müh.	Tayfun ÖZPAK Mimar
408658	406562	400129

10. RAPOR EKLERİ**10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

10.2. DİĞER EKLER**MAHAL FOTOĞRAFLARI**







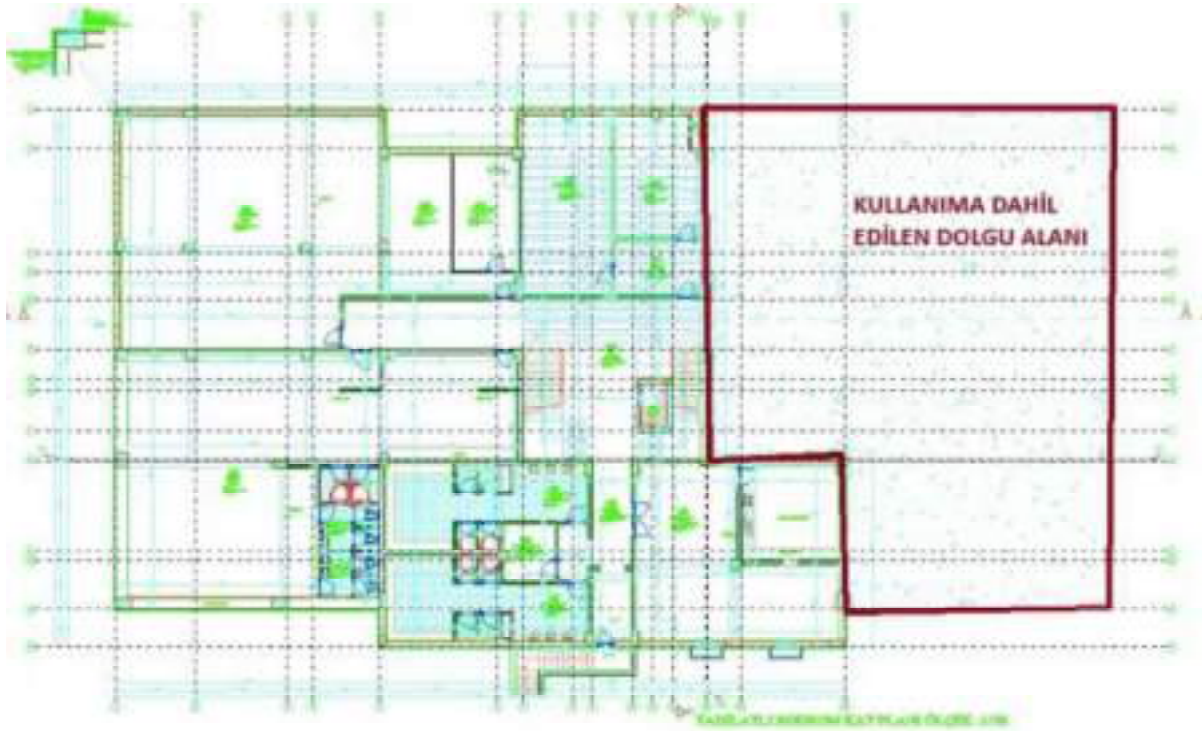






ADRES KODU, DİĞER

NUFUS VE KAYIT BİLGİLERİ													
NEVŞEHİR / AVANOS / CUMHURİYET MAHALLESİ / 557 (Sokak) / 5 - İlyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İlyeri - Tip : Özel													
													
Numaratör Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kırsak No	Ada	Parsel	Pafta	Pozisyon Kodu	Numaratör Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Ölçü Kağıdı	Kırsak No	İç Kağıdı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
64600010	1001	2	30	-	Bina Ana Giriş	-	GOLD LOOM CARPET	5	1783373291	-	Ofis ve İlyeri	Genel İskan	-
Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1783373291													







RUHSAT

YAPI RUHSATI

1. Başvuru formunu doldurun AVANOS BELEDİYESİ		3. Belirtilen evrakları teslim ☒ Foto kopya ☐ Asıl ☐ Kat kâğıdı ☐ Tapu ☐ Mülkiyet belgesi ☐ Kuvvetli ☐ Belirli daire ☐ Diğer daire ☐ Veraset ☐ Tescil		5. Başvuru tarih ve saati 05.05.2012		4. Başvuru no 2006	
6. Başvuru adresi : BAĞSÖZLÜK		7. Başvuru adresi : AVANOS		8. Başvuru adresi : AVANOS		9. Başvuru adresi : AVANOS	
10. Başvuru adresi : AVANOS		11. Başvuru adresi : AVANOS		12. Başvuru adresi : AVANOS		13. Başvuru adresi : AVANOS	
14. Başvuru adresi : AVANOS		15. Başvuru adresi : AVANOS		16. Başvuru adresi : AVANOS		17. Başvuru adresi : AVANOS	
18. Başvuru adresi : AVANOS		19. Başvuru adresi : AVANOS		20. Başvuru adresi : AVANOS		21. Başvuru adresi : AVANOS	
22. Başvuru adresi : AVANOS		23. Başvuru adresi : AVANOS		24. Başvuru adresi : AVANOS		25. Başvuru adresi : AVANOS	
26. Başvuru adresi : AVANOS		27. Başvuru adresi : AVANOS		28. Başvuru adresi : AVANOS		29. Başvuru adresi : AVANOS	
30. Başvuru adresi : AVANOS		31. Başvuru adresi : AVANOS		32. Başvuru adresi : AVANOS		33. Başvuru adresi : AVANOS	
34. Başvuru adresi : AVANOS		35. Başvuru adresi : AVANOS		36. Başvuru adresi : AVANOS		37. Başvuru adresi : AVANOS	
38. Başvuru adresi : AVANOS		39. Başvuru adresi : AVANOS		40. Başvuru adresi : AVANOS		41. Başvuru adresi : AVANOS	
42. Başvuru adresi : AVANOS		43. Başvuru adresi : AVANOS		44. Başvuru adresi : AVANOS		45. Başvuru adresi : AVANOS	
46. Başvuru adresi : AVANOS		47. Başvuru adresi : AVANOS		48. Başvuru adresi : AVANOS		49. Başvuru adresi : AVANOS	
50. Başvuru adresi : AVANOS		51. Başvuru adresi : AVANOS		52. Başvuru adresi : AVANOS		53. Başvuru adresi : AVANOS	
54. Başvuru adresi : AVANOS		55. Başvuru adresi : AVANOS		56. Başvuru adresi : AVANOS		57. Başvuru adresi : AVANOS	
58. Başvuru adresi : AVANOS		59. Başvuru adresi : AVANOS		60. Başvuru adresi : AVANOS		61. Başvuru adresi : AVANOS	
62. Başvuru adresi : AVANOS		63. Başvuru adresi : AVANOS		64. Başvuru adresi : AVANOS		65. Başvuru adresi : AVANOS	
66. Başvuru adresi : AVANOS		67. Başvuru adresi : AVANOS		68. Başvuru adresi : AVANOS		69. Başvuru adresi : AVANOS	
70. Başvuru adresi : AVANOS		71. Başvuru adresi : AVANOS		72. Başvuru adresi : AVANOS		73. Başvuru adresi : AVANOS	
74. Başvuru adresi : AVANOS		75. Başvuru adresi : AVANOS		76. Başvuru adresi : AVANOS		77. Başvuru adresi : AVANOS	
78. Başvuru adresi : AVANOS		79. Başvuru adresi : AVANOS		80. Başvuru adresi : AVANOS		81. Başvuru adresi : AVANOS	
82. Başvuru adresi : AVANOS		83. Başvuru adresi : AVANOS		84. Başvuru adresi : AVANOS		85. Başvuru adresi : AVANOS	
86. Başvuru adresi : AVANOS		87. Başvuru adresi : AVANOS		88. Başvuru adresi : AVANOS		89. Başvuru adresi : AVANOS	
90. Başvuru adresi : AVANOS		91. Başvuru adresi : AVANOS		92. Başvuru adresi : AVANOS		93. Başvuru adresi : AVANOS	
94. Başvuru adresi : AVANOS		95. Başvuru adresi : AVANOS		96. Başvuru adresi : AVANOS		97. Başvuru adresi : AVANOS	
98. Başvuru adresi : AVANOS		99. Başvuru adresi : AVANOS		100. Başvuru adresi : AVANOS		101. Başvuru adresi : AVANOS	
102. Başvuru adresi : AVANOS		103. Başvuru adresi : AVANOS		104. Başvuru adresi : AVANOS		105. Başvuru adresi : AVANOS	
106. Başvuru adresi : AVANOS		107. Başvuru adresi : AVANOS		108. Başvuru adresi : AVANOS		109. Başvuru adresi : AVANOS	
110. Başvuru adresi : AVANOS		111. Başvuru adresi : AVANOS		112. Başvuru adresi : AVANOS		113. Başvuru adresi : AVANOS	
114. Başvuru adresi : AVANOS		115. Başvuru adresi : AVANOS		116. Başvuru adresi : AVANOS		117. Başvuru adresi : AVANOS	
118. Başvuru adresi : AVANOS		119. Başvuru adresi : AVANOS		120. Başvuru adresi : AVANOS		121. Başvuru adresi : AVANOS	
122. Başvuru adresi : AVANOS		123. Başvuru adresi : AVANOS		124. Başvuru adresi : AVANOS		125. Başvuru adresi : AVANOS	
126. Başvuru adresi : AVANOS		127. Başvuru adresi : AVANOS		128. Başvuru adresi : AVANOS		129. Başvuru adresi : AVANOS	
130. Başvuru adresi : AVANOS		131. Başvuru adresi : AVANOS		132. Başvuru adresi : AVANOS		133. Başvuru adresi : AVANOS	
13							

Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul

avrupa@addas.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.addas.com.tr





TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR.BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-3-2024-10:40



Kaydı Oluşturucu: ONUR YILMAZ (Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
062024029496	2024002767019591	2969

TAPU KAYIT BELGESİ

Zaman Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	1501/2
Tapınmaz Kimlik No:	100101209	AT Yüzölçümü(m2):	5747,17
İlçe:	NEVŞEHİR/AVANOS	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Avanos	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	57/554/9	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	3 Katlı Betonarme Majaza Ve Arsan

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sirkeli No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerineye	Teskin Sebebi-Tarih-Yerineye
430074921	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	-	1/1	5747,17	5747,17	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi	-

1 / 5

	V					Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 21-05-2018 2871	
--	---	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN 2920084496	Evet	10000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Avanos - 27-06-2016 14:36 - 2731
İpotekin Konusundaki Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebabi Tarih Yev	
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Avanos - 27-06-2016 14:36 - 2731	-	

2 / 5



İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	10000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Avanos - 11-07-2016 15:18 - 2859
İpoteğin Konuğu Hiss Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avanos - BAĞÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Avanos - 11-07-2016 15:18 - 2859	-	

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	3000000.00 EUR	%18 Aklî	3/0	F.B.K.	Beşiktaş - 22-03-2023 16:02 - 4755
İpoteğin Konuğu Hiss Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avanos - BAĞÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	3000000.00 EUR	Beşiktaş - 22-03-2023 16:02 - 4755	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) A1wKEMuNN7 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



LİSANS BELGELERİ

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No.79
K:1 D:2 Feriðli - Beyoğlu / İSTANBUL

**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kurululuğu

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017**No : 406562**

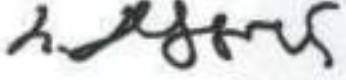
SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ
İŞBU KOPYAYI İLGİLİ TARAFINDAN
BİREYİ İMZA ZARFI VE BİR NÜSHASI
DİKKETİNE DOKÜMANI ALINDIĞINDAN
SÖZLÜK GÖRÜŞME GİRİŞİMLERİNE
UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.


Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. No.79
DERYA KARASU

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile onaylanmıştır.



Tarih : 07.02.2018

No : 408658

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

Onur YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

