

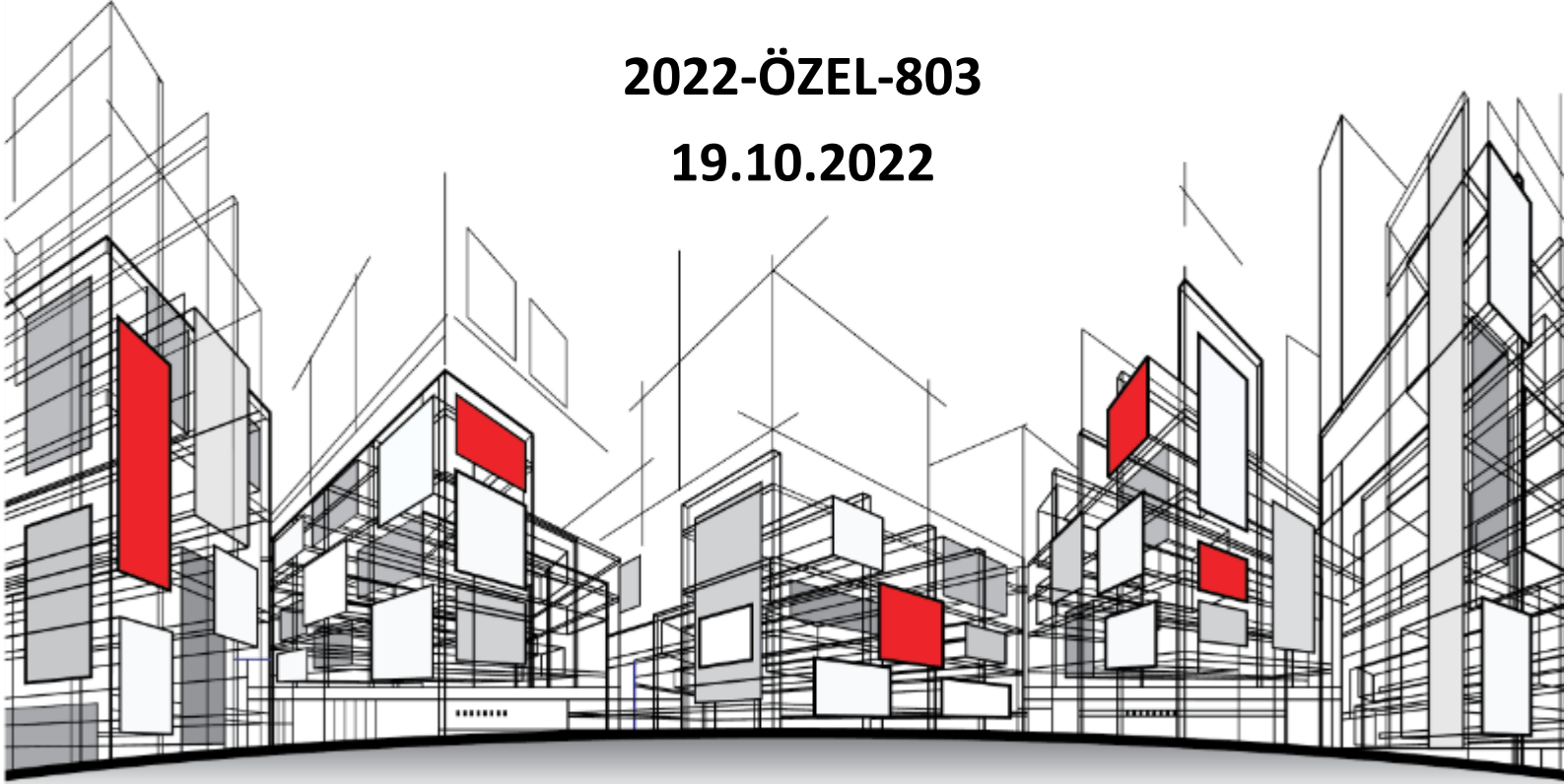
# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**KALESERAMİK ÇANAKKALE KALEBODUR  
SERAMİK SANAYİ A.Ş.**

**İSTANBUL – KÜÇÜKÇEKMECE –  
0 ADA 6537 PARSEL  
2 ADET MESKEN**

**2022-ÖZEL-803**

**19.10.2022**



**aden<sup>®</sup>**  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
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	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 20 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 23 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 25 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 28 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 30 -</b>
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 38 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 39 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 43 -

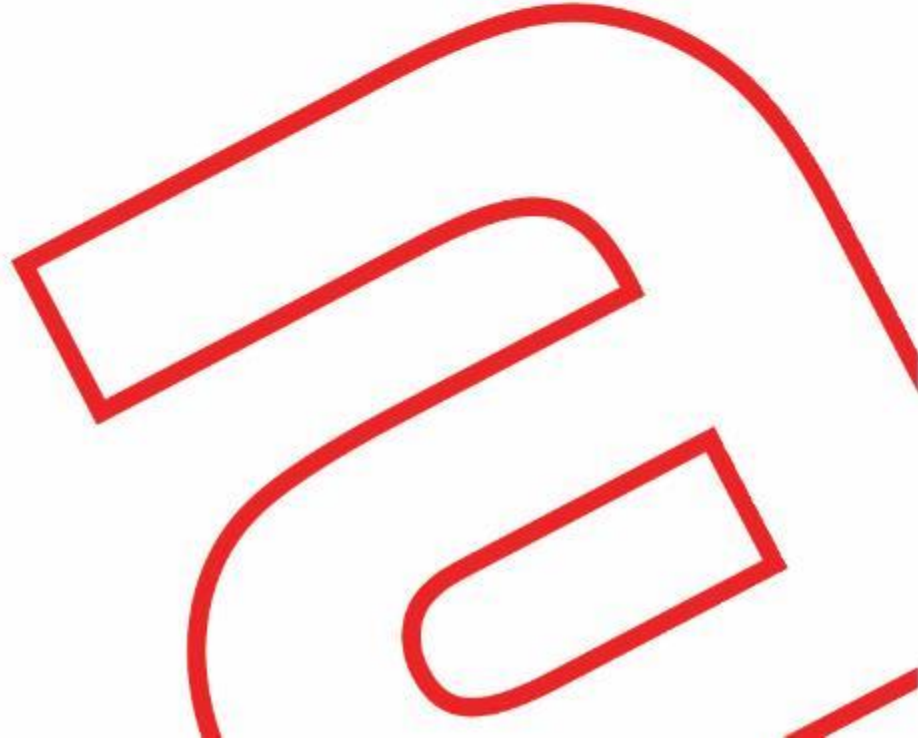
<b>8.5. BDDK YETKİLENDİRME</b>	<b>- 44 -</b>
<b>8.6. SPK LİSTEYE ALINMA</b>	<b>- 45 -</b>
<b>8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)</b>	<b>- 46 -</b>
<b>8.8. LİSANS BELGELERİ</b>	<b>- 47 -</b>
<b>8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ</b>	<b>- 50 -</b>

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, 01.02.2017 tarih Seri-III 2.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. 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 yardıma 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 raporlanmamıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından “Redbook” ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

# 1 BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.10.2022/A262
Değer Tarihi	: 19.10.2022
Rapor Tarihi	: 19.10.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-803
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) kapsamında bağımsız denetim çalışmaları kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Küçükçekmece Mahallesi, 0 Ada 6537 no.lu parsel üzerinde yer alan 10 ve 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların 19.10.2022 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	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: <b>1.830.000-TL</b> <b>BirMilyonSekizYüzOtuzBin-Türk Lirası</b>
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) <sup>1</sup> KDV Hariç	: <b>98.389-USD</b> <b>DoksanSekizBinÜçYüzSeksenDokuz-Amerikan Doları</b>
Müşteri Unvanı	: Kaleseramik Çanakkale Kalebodur Seramik Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Levent Büyükdere Cad. Prof. Ahmet Kemal Aru Sok. Kale Seramik Binası, No:4 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.Y.): Mustafa KARAMAN 921015 Denetleyen (D.U.): H. Barış ALIR 407853 Onaylayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823

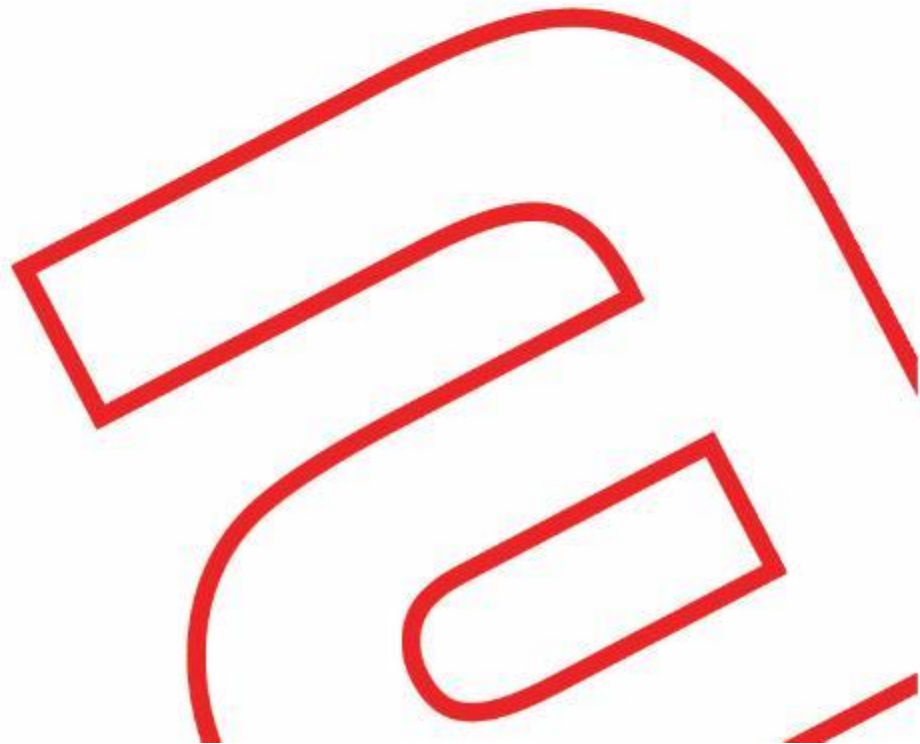
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi C1cert tarafından belgelendirilmiştir.

<sup>1</sup> Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın Bankası'nın 19.10.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 18.2485 TL, USD satış kuru 18.5996 TL olarak kabul edilmiştir.

# 2. BÖLÜM

## KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR



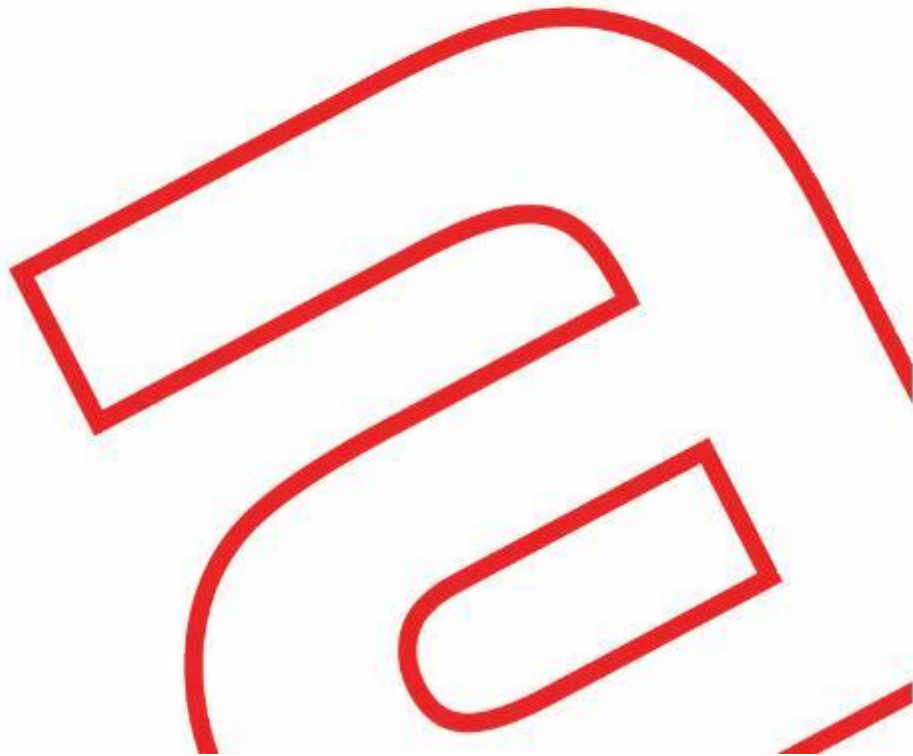
## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller 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



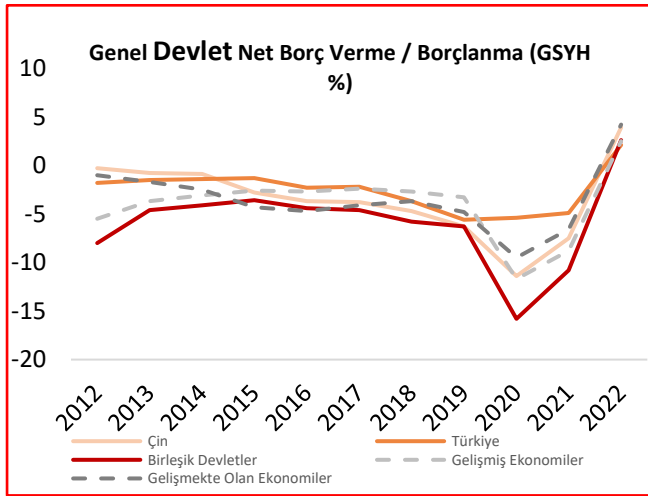
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

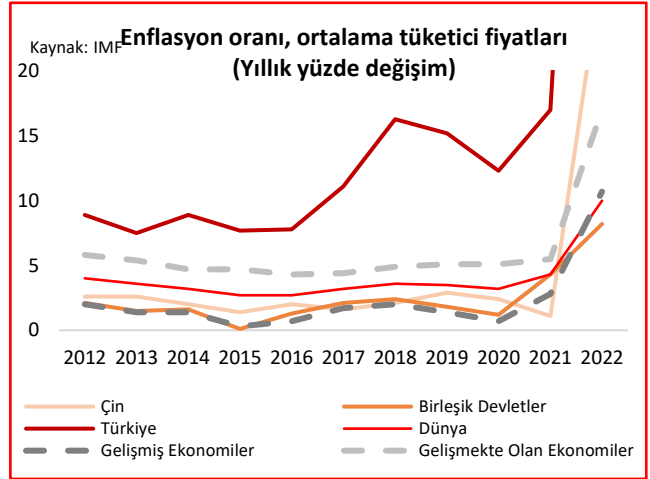
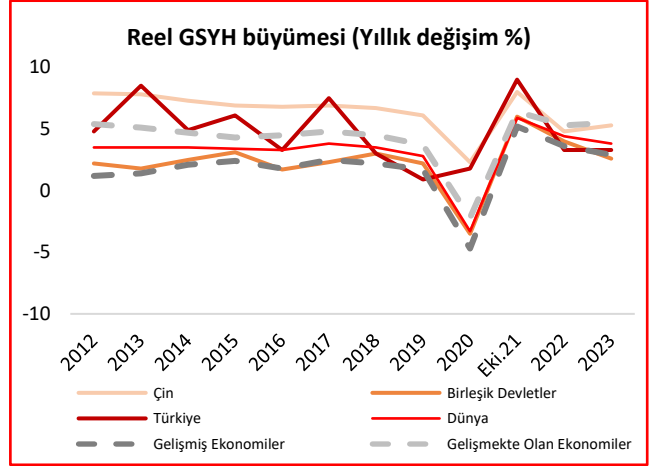
Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun



olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

<sup>2</sup>IMF, World Bank, OECD



201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

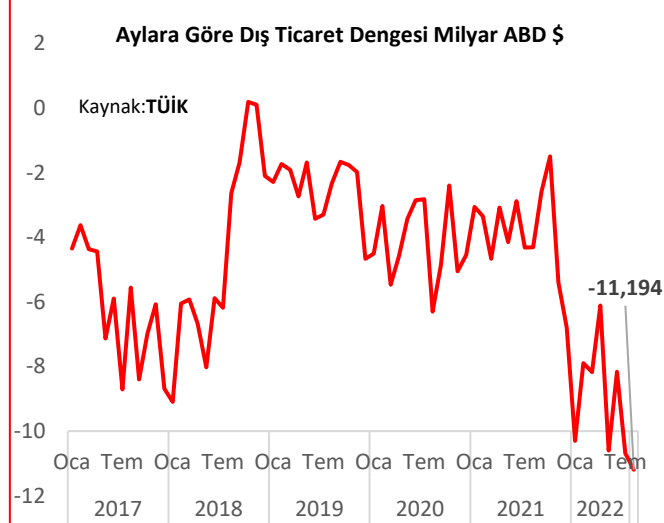
Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

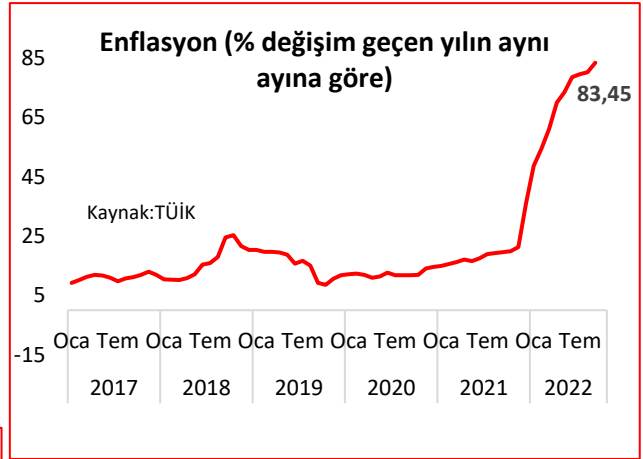
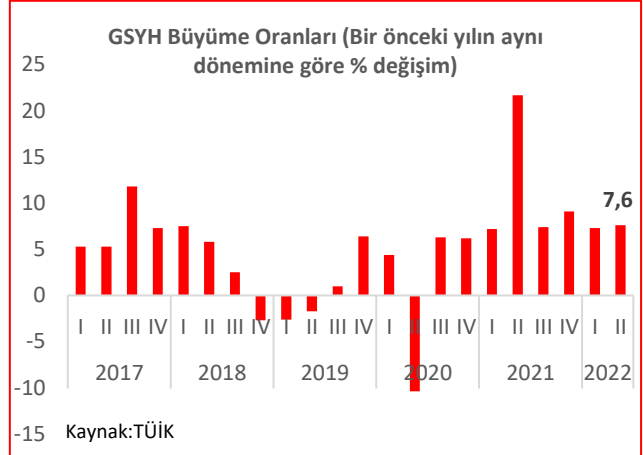
GSYH 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,9 küçülürken, sanayi sektörü yüzde 7,8 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,4 ve yüzde 2,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,8 oranında artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 83,45 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 3,08 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 83,45 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Eylül ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 23,55 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 17,24 ile Ulaştırma grubu, yüzde 13,09 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 2,65 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 127,69 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 664 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 483 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 258 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 104 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 949 milyon dolar ile Rusya Federasyonu takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ocak-Ağustos döneminde Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 38 milyar 413 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 28 milyar 34 milyon dolar ile Çin, 15 milyar 328 milyon dolar ile Almanya, 10 milyar 295 milyon dolar ile ABD, 9 milyar 132 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,3'ünü oluşturmuştur.



göre yüzde 159,9 artarak 4 milyar 307 milyon dolardan, 11 milyar 194 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ağustos ayında yüzde 81,4 iken, 2022 Ağustos ayında yüzde 65,6'ya gerilemiştir.

Ocak-Ağustos döneminde dış ticaret açığı yüzde 146,3 artarak 29 milyar 817 milyon dolardan, 73 milyar 435 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ağustos döneminde yüzde 82,5 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 69,3'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %95, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,5, madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı %2 olmuştur.

<sup>3</sup> TÜİK, TCMB

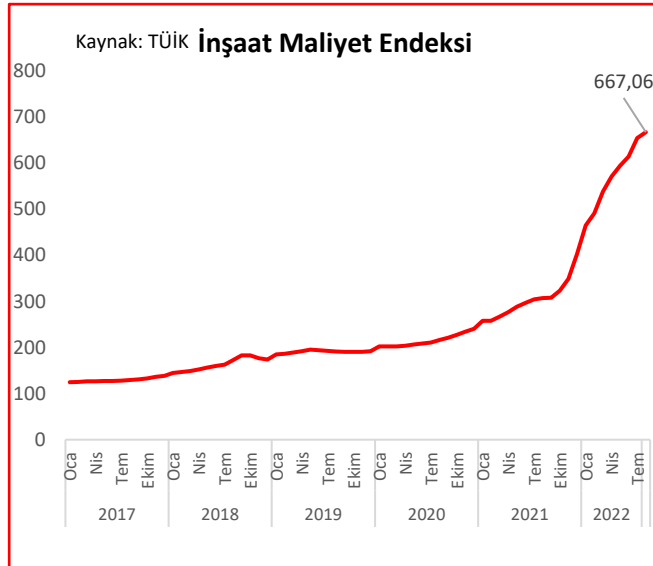
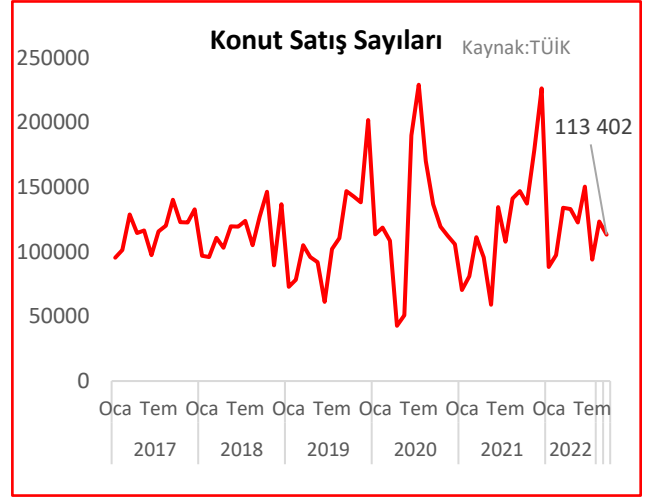
### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan, 98 konut ile Gümüşhane olmuştur.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %43 azalış göstererek 16 bin 970, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 ikinci el konut satışları ise %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya, 335 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Temmuz ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 196 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 592 konut ile İran, 433 konut ile Irak vatandaşları izlemiştir.



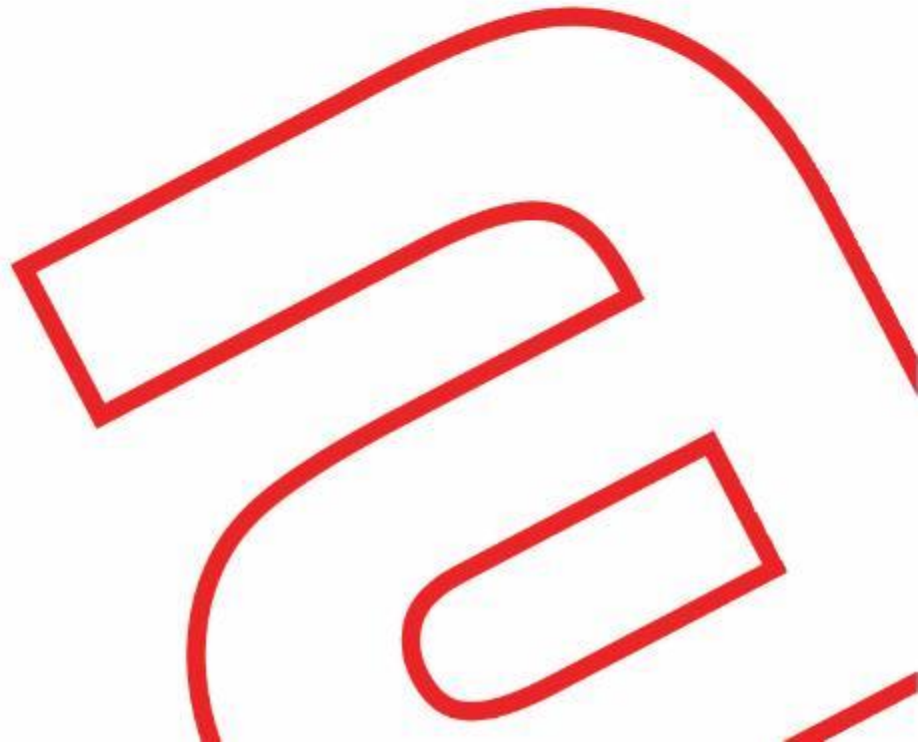
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10 bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,51, işçilik endeksi %0,86 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

# 4 BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

### 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A B VE C BLOK OLMAK ÜZERE ZEMİN VE ÇEKME KAT DAHİL BEŞ KAT A VE B BLOKLARDA ONSEKİZER VE C BLOKDA DOKUZ DAİRELİ KARGİR APARTMAN
İlçesi	Küçükçekmece	Yüzölçümü	1017,00 m <sup>2</sup>
Mevkii	K.ÇEKMECE	Tapu Tarihi	18.10.2016
Mahallesi	Küçükçekmece	Yevmiye No	35731
Tapu Cinsi	Kat Mülkiyeti	Bağımsız Bölüm/Blok/Kat/No.	B/2/10
Ada	0	Cilt/Sayfa No	1/63
Parsel	6537	Arsa Pay/Payda	20/1080
Malik	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A B VE C BLOK OLMAK ÜZERE ZEMİN VE ÇEKME KAT DAHİL BEŞ KAT A VE B BLOKLARDA ONSEKİZER VE C BLOKDA DOKUZ DAİRELİ KARGİR APARTMAN
İlçesi	Küçükçekmece	Yüzölçümü	1017,00 m <sup>2</sup>
Mevkii	K.ÇEKMECE	Tapu Tarihi	18.10.2016
Mahallesi	Küçükçekmece	Yevmiye No	35731
Tapu Cinsi	Kat Mülkiyeti	Bağımsız Bölüm/Blok/Kat/No.	B/2/11
Ada	0	Cilt/Sayfa No	1/63
Parsel	6537	Arsa Pay/Payda	20/1080
Malik	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada / Parsel No	Açıklamalar
0/6537	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde Zemin üzeri 3 kattan oluşan bir yapı bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.

#### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında ipotek, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	0/6537- 10 no.lu Bağımsız Bölüm
<b>İnceleme Tarihi ve Saati</b>	22.11.2022/09:50
<b>Şerhler Bölümü</b>	İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 19.03.2013 tarih 2013/1425 sayılı Resmi Yazı (Tarih:22.03.2013 Yev: 9049) -İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. Küçükçekmece 3. İcra Dairesinin 16.04.2015 tarih 2015/1198 TLMT sayılı Resmi (Tarih:21.05.2015 Yev: 18239)
<b>Beyanlar Bölümü</b>	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih:28.03.2019, Yev:10665)
<b>Rehinler Bölümü</b>	- KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1. Dereceden 220.000 TL alacaktır. (Tarih:09.08.2006 Yev:6462)

Tapu Takyidat Bilgileri	
<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	0/6537- 11 no.lu Bağımsız Bölüm
<b>İnceleme Tarihi ve Saati</b>	22.11.2022/09:51
<b>Şerhler Bölümü</b>	-İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İstanbul 10. İcra Müdürlüğü'nün 19.03.2013 tarih 2013/1425 sayılı Resmi Yazı (22.03.2013 tarihli ve 9049 yevmiye numaralı) -İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. KÜÇÜKÇEKMECE 3. İCRA DAİRESİ nin 16/04/2015 tarih 2015/1198 TLMT sayılı Resmi (16.04.2015 tarihli ve 13589 yevmiye numaralı)
<b>Beyanlar Bölümü</b>	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (28-03-2019 tarihli ve 10665 yevmiye numaralı)
<b>Rehinler Bölümü</b>	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 1. Dereceden 220.000 TL alacaktır. (09.08.2006 tarihli ve 6463 yevmiye numaralı)

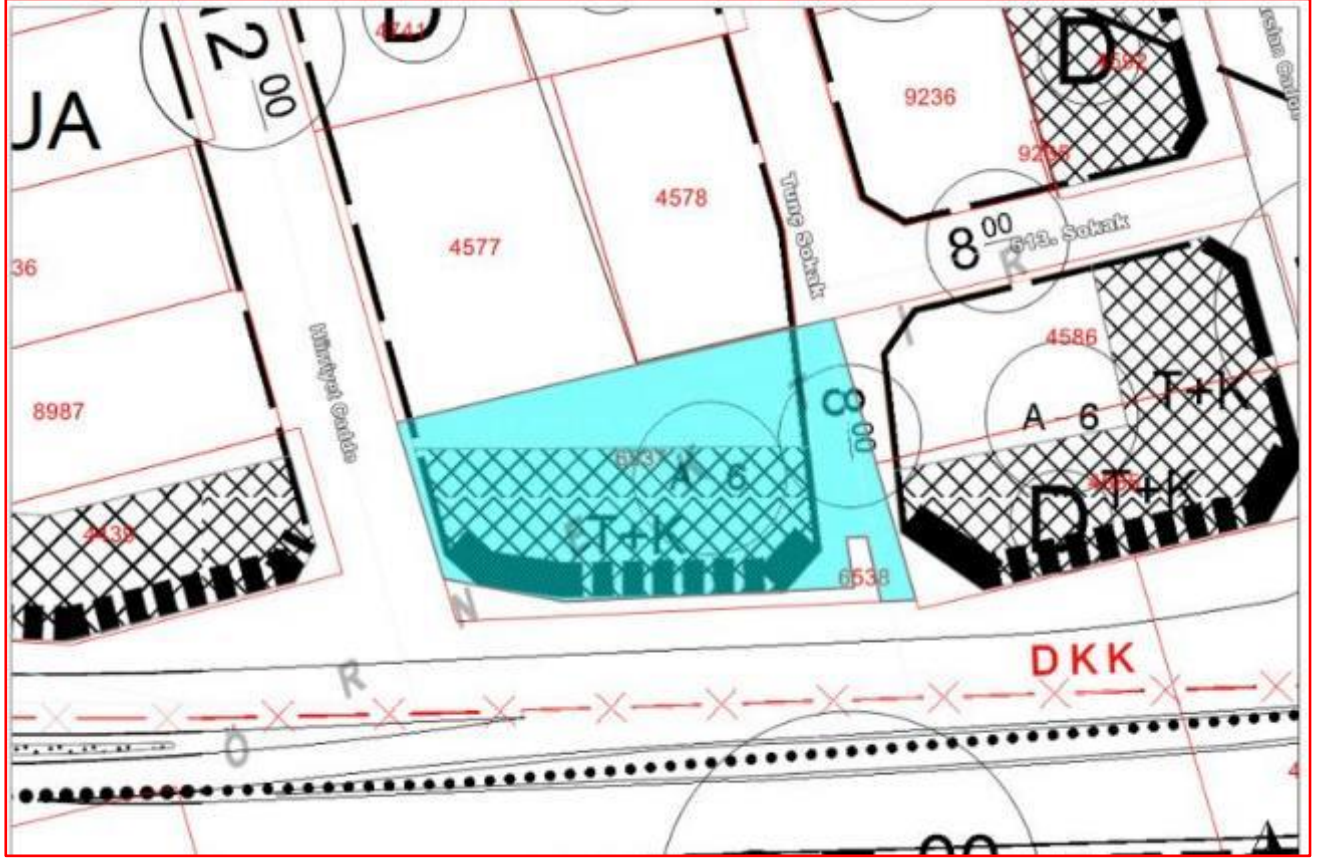
#### ➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün mülkiyetinin son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım-satışa konu olmadığı tespit edilmiş olup herhangi bir sınırlama olmadığı düşünülmektedir.

#### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel;

15.12.2006 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Küçükçekmece Merkezi Uygulama İmar Planına göre, Konut+Ticaret lejantlı, ayırık nizam, 6 Kat olacak şekilde yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Ayrıca parselin 187 m<sup>2</sup> yola terki olduğu şifahi bilgisi edinilmiştir.



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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 1/1000 ölçekli imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Küçükçekmece Belediyesinde yapılan dosya incelemesinde, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bina için mimari proje, iskan, yapı ruhsatı bilgileri aşağıda özetlenmiştir. Yapı tatil tutanakları bulunmakta olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ait olmadıkları için değerlendirme çalışmasında yer verilmemiştir.

MİMARİ PROJE			
TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )	
30.01.1986	129/36	-	
YAPI RUHSATI ve YAPI KULLANMA İZİNİ			
Veriliş Amacı/Açıklama	TARİH	NO	Alan
İlave Çekme Katı	11.11.1964	-	375
Bina bodrum+zemin + 3 normal kat + çekme kattan ibarettir. Zemin katta 6 dükkana verilmiş ruhsat ve iskandır.	30.01.1986	119/36/6251	131
Bina bodrum + zemin + 3 normal kat + çekme katlı Betonarme Karkas binanın çekme katının tam kata iblağ edilmiş haline ve çekme katındaki iki adet daireye verilmiş ruhsat ve iskandır	02.01.1987	164/32/261	109



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

Değerleme konusu taşınmazlar, 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapı olarak tespit edilmiş olup yapı ile ilgili yıkım kararı bulunmaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmaz için yapı denetim firması bilgilerine ulaşılamamıştır.

➤ **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 bulunmamaktadır.

➤ **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 değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda 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**

Belediyede dosyasında bulunan röleve projesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu yapı 1 bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çekme katlı olarak inşa edilmiştir. Yapının tüm dış cepheleri sıva üzeri dış cephe boyalıdır. Binanın giriş holü, kat holleri ve merdiven zeminleri mermer plaka kaplı, duvarları saten boyalıdır. Yapı girişi kuzey cephe, Zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Düzenlenmiş onaylı röleve projesi bulunmaktadır. Ancak rölöve projesi üzerinde herhangi bir onay ya da bağımsız bölüm listesi/ blok numarası gibi bilgiler bulunmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nün Web Tapu sisteminden yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir onaylı mimari projesine rastlanamamıştır. Mevcutta yer alan binanın röleve projesinde projelendirilen binanın dış konturları ve kat adeti mevcut durum ile uyumlu olduğu görülmüştür. Blok girişlerinin konularının proje ile uyumlu olması, kattaki bina girişlerinin kat girişine uygun olması sebebiyle değerlendirme konusu gayrimenkullerin doğru kat ve konumda olduğu varsayımı ile değerlendirme çalışması yapılmıştır. Mimari projesinde kuzey oku belirtilmemiş yapılan incelemeler sonrası vaziyet planı ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Binanın; Bodrum Katında, kömürlükler, Zemin Katta 4 adet dükkan ve bir daire, Normal Katlarda 4'er adet daire ve Çekme Katta 2 daire olmak üzere toplam 19 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

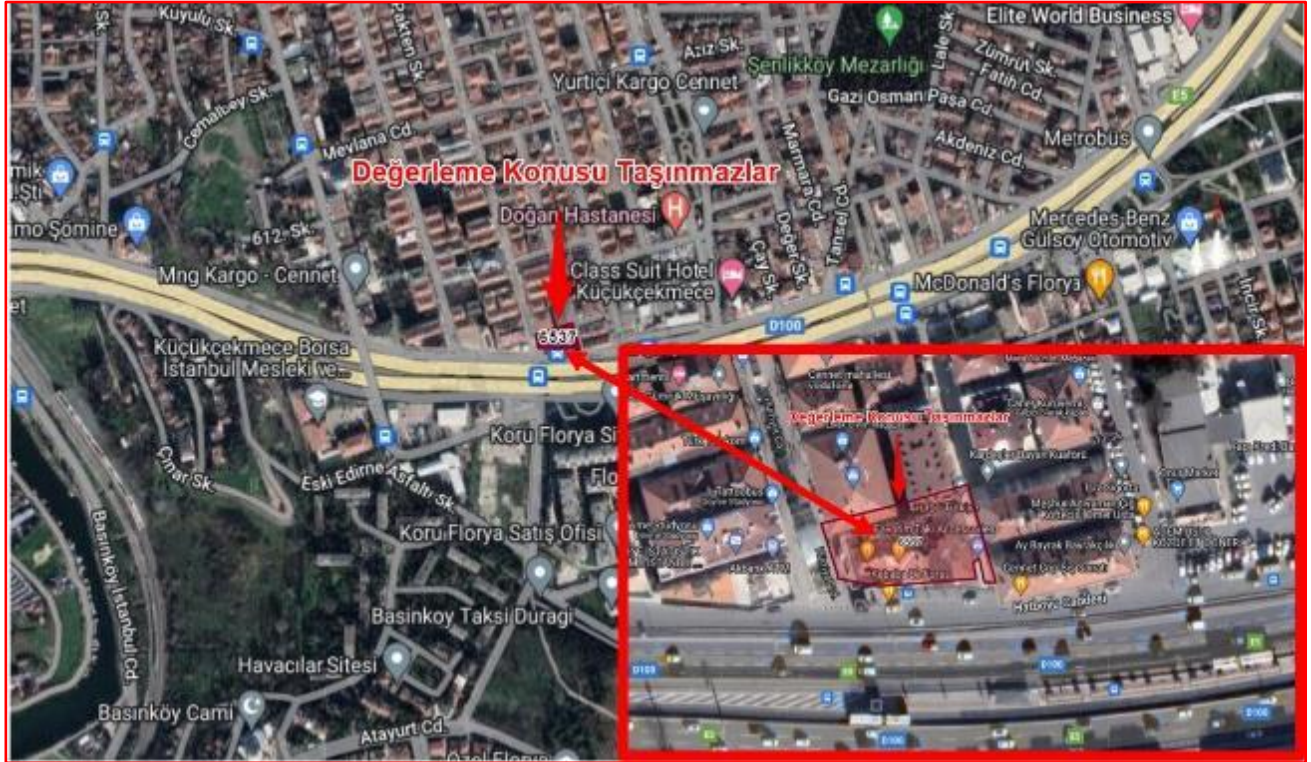
Değerlemeye konu 10. Ve 11. bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 2.Normal katında, bina girişine göre arka tarafta ve güney cephe meskenidir. Değerlemeye konu olan gayrimenkul, onaylı mimari uygulama projesine göre yaklaşık yasal brüt 50,00 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; salon, oda, mutfak, hol, banyo ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın girişi kapısı çelik doğrama kapıdır. Islak hacim ve giriş zemini seramik kaplı olup, geri kalan tüm zeminler laminant parke kaplıdır. Islak hacim duvarları fayans kaplı olup, geri kalan duvarlar plastik boya ile kaplıdır. Taşınmazın mutfak dolapları laminant ve tezgahı mermerdir. Taşınmazın iç kapıları Amerikan doğrama panel kapıdır. Pencere ısı yalıtımlı beyaz renk PVC kaplamadır. Taşınmazın banyo bölümünde duşa kabin bulunmaktadır. Dairede ısınma ihtiyacı kombi sistemi ile sağlanmaktadır. 11 no.lu taşınmaz yerinde yapılan araştırmada 12 no.lu daire ile birleştirildiği tespit edilmiştir ancak değerlemede 12 no.lu daire dikkate alınmamıştır. Taşınmazın bulunduğu bina riskli yapı olduğundan binanın boşaltılma kararı vardır. Elektrik, su tesisatları kullanılabilir vaziyettedir. Değerleme konusu taşınmazın röleve projesine aykırı olarak herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın toplam yüz ölçümü 1.017,00 m<sup>2</sup> olup Küçükçekmece Belediyesinde yapılan dosya incelemesinde taşınmazın konumlu olduğu yapıya ait riskli yapı beyanı vardır.

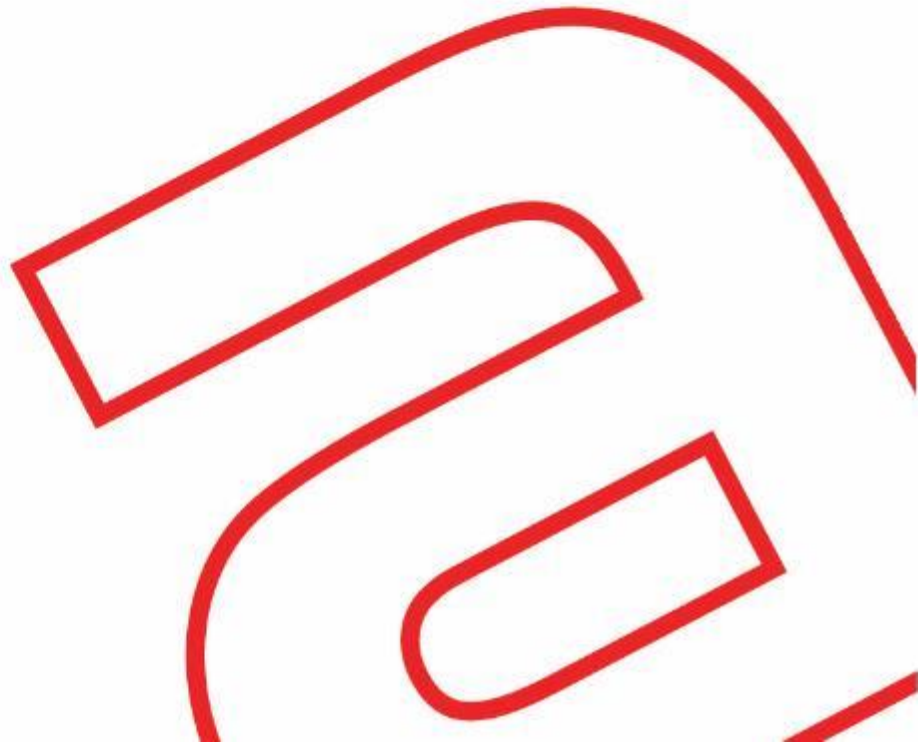
#### 4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Cennet Mahallesi, Hürriyet Caddesi, No: 2 iç kapı:10 ve 11 numaralı meskendir. (UAVT 10: 1318979463, UAVT 11: 1318679477) Taşınmazlara ulaşım; bölgenin ana arterlerinden olan E5 yan yol üzerinde Florya istikametinde ilerlenir ve Yeşilova yan yoluna sapılır. Küçükçekmece Petrol Ofisini geçtikten yaklaşık 200m sonra Barbaros Caddesi ve Hürriyet Caddesi keşişimdeki köşe parseldir. 2 numaralı binanın 2.normal katında yer alan 10 ve 11 no.lu meskenlerdir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde: TC Bakırköy 15. Noterliği, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü Ek Hizmet Binası, Cennet Mahallesi Muhtarlığı, Koru Florya Sitesi ve Petrol Ofisi gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır. Bölge genelde orta gelir grubu yerleşim amaçlı olarak tercih etmekte olup, yakın çevresinde genellikle emsal nitelikli, 4-5 katlı binalar ve yüksek katlı yapılar bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.



# 5. BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, 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 eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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.

- Değerleme 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 göstere 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 tahmini yapar. Genel olarak değerlendirilen 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, değerlendirilen varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 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 değerlendirilen 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 değerlendirilen 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 değerlendirilen tarih 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.

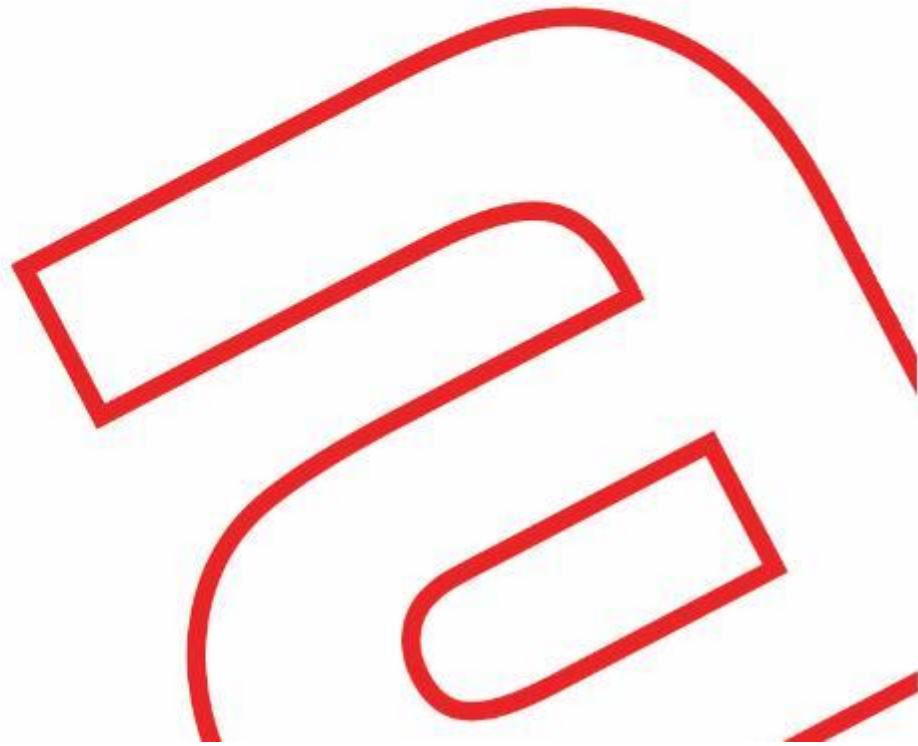
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirilen durumda, 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 ulaştırılan en olası kullanımıdır.

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

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

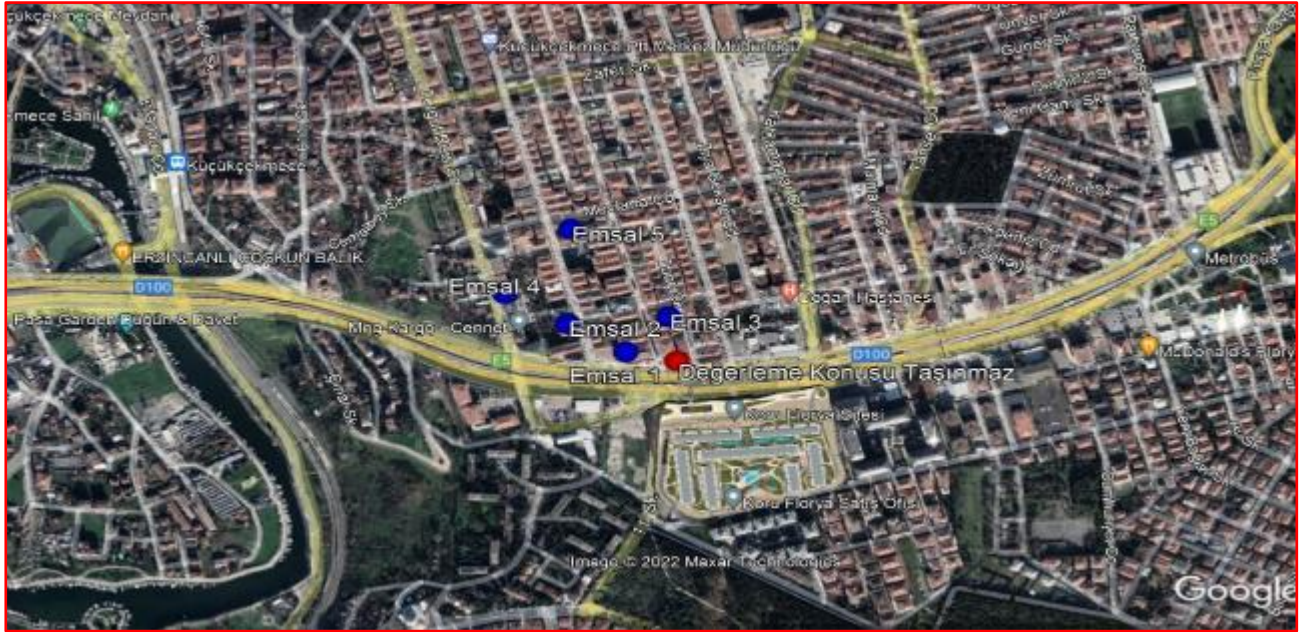
No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Taşınmaz ile yakın bölgede 31 yaş üzerinde 1. Katta 2+1 daire 95 m2 olduğu beyan edilen ancak 90 m2 olduğu düşünülen daire 1.800.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	2+1	1	90	1.800.000	20.000	1.700.000	18.889
2	Taşınmaz ile yakın bölgede 31 yaş üzerinde 1. Katta 2+1 daire 85 m2 olduğu beyan edilen ancak 80 m2 olduğu düşünülen daire 1.470.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	2+1	4	80	1.470.000	18.375	1.400.000	17.500
3	Taşınmaz ile yakın bölgede 31 yaş üzerinde yüksek giriş. Katta 3+1 daire 128 m2 olduğu beyan edilen ancak 110 m2 olduğu düşünülen daire 1.520.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	Zemin	110	1.520.000	13.818	1.500.000	13.636
4	Taşınmaz ile yakın bölgede 21-25 yaş arasında 2. Katta 3+1 daire 110 m2 olduğu beyan edilen ancak 100 m2 olduğu düşünülen daire 1.800.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	2	100	1.800.000	18.000	1.700.000	17.000
5	Taşınmaz ile yakın bölgede 31 yaş üzerinde Zemin. Katta 2+1 daire 80 m2 olduğu beyan edilen ancak 75 m2 olduğu düşünülen daire 1.400.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	2+1	Zemin	75	1.400.000	18.667	1.300.000	17.333

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş Değer

**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	18.889	17.500	13.636	17.000	17.333
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	15%	0%	0%
Büyükölçüm Şerefiyesi(%)	0%	5%	15%	10%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	18.889	18.375	18.034	18.700	17.333
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>					<b>18.300</b>

**Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita**



**Sonuç;** Pazar Karşılaştırma Yaklaşımı, bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer konum şerefiyesine ve benzer özelliklere sahip dairelerin birim m<sup>2</sup> değerinin yaklaşık 16.000-18.000 TL civarında gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Parselin imarı, yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Satışa konu emsallerin tamamı alan olarak daha büyük olduklarından değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeye sahiptirler. Emsaller konum, mülkiyet özellikleri bakımından detaylı incelenerek avantaj ve dezavantaj durumlarına göre şerefiyelendirilerek birim satış değeri hesabı yapılmıştır.

Yapılan araştırmalar ve alınan görüşler neticesinde değerlendirme konusu 6537 no.lu parselde bulunan 10 ve 11 no.lu bağımsız bölümlerin birim satış değeri **18.300 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
10	50	18.300	915.000
11	50	18.300	915.000
<b>Toplam Değer</b>			<b>1.830.000</b>

Değerleme konusu mülklerin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile toplam değeri **~1.830.000 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.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi 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 santrallerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada santrale benzer nitelikte kiralanılan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık daire emsalleri incelenmiş, görüşler alınmış, birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumu, manzarası, dekorasyon özellikleri vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

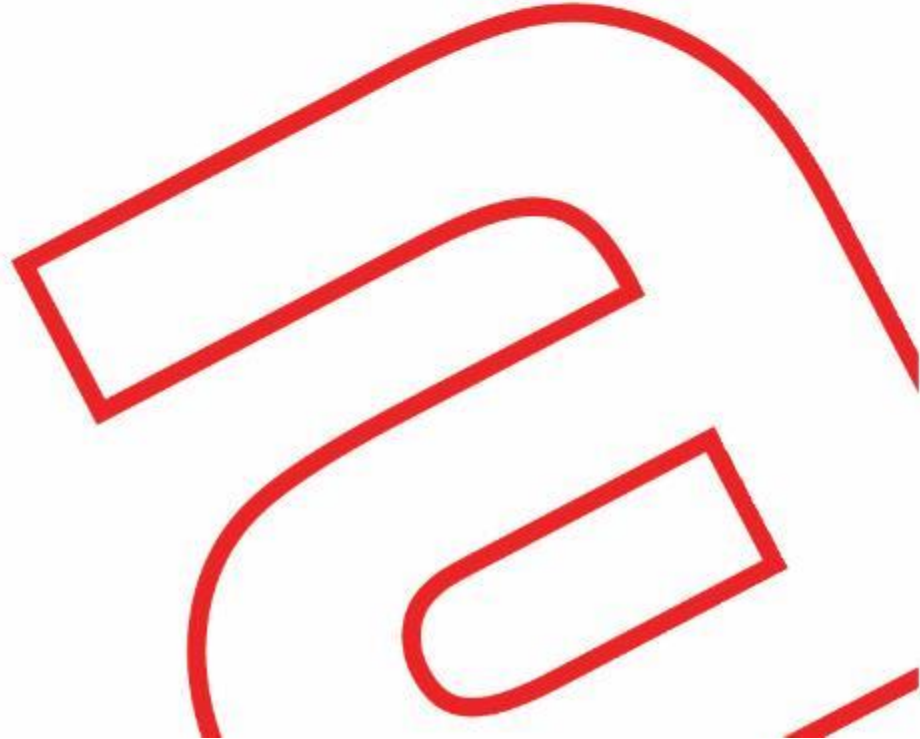
Pazar Değeri (10 Numaralı Taşınmaz)	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	50
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	915.000

Pazar Değeri (11 Numaralı Taşınmaz)	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	50
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	915.000

#### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+ Cadde üzerinde yer alıyor olması		- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olmaması	
		- Riskli yapı olarak tespit edilmiş olup yıkım kararının bulunması	
		- Yapının eski tarihli ve bakımsız olması	
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
+ Kentsel dönüşüm imkanının bulunması			Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

**SONUÇ**



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, katı, manzarası olup/olmaması, kullanım amacı gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

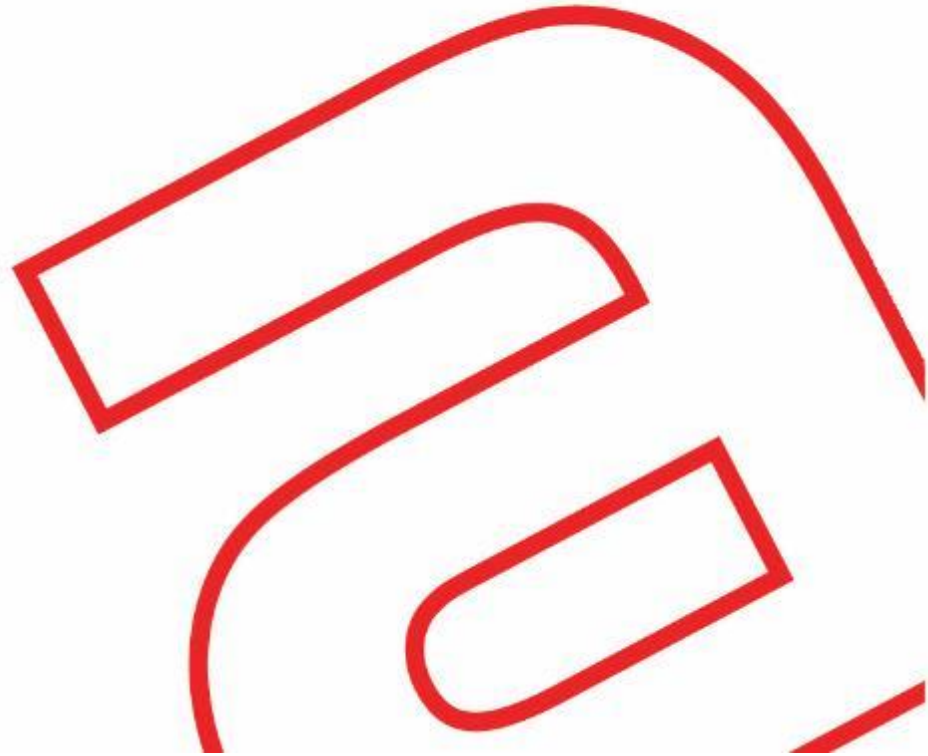
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	19.10.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	19.10.2022- TCMB verilerine göre 1 Euro= 18.2485 TL, 1 USD= 18.5996 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.830.000	98.389

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	------------------	--------------------------

Mustafa KARAMAN İşletme Lisans No:921015	H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
--	--	--

**RAPOR EKLERİ**



## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Fotoğraflar

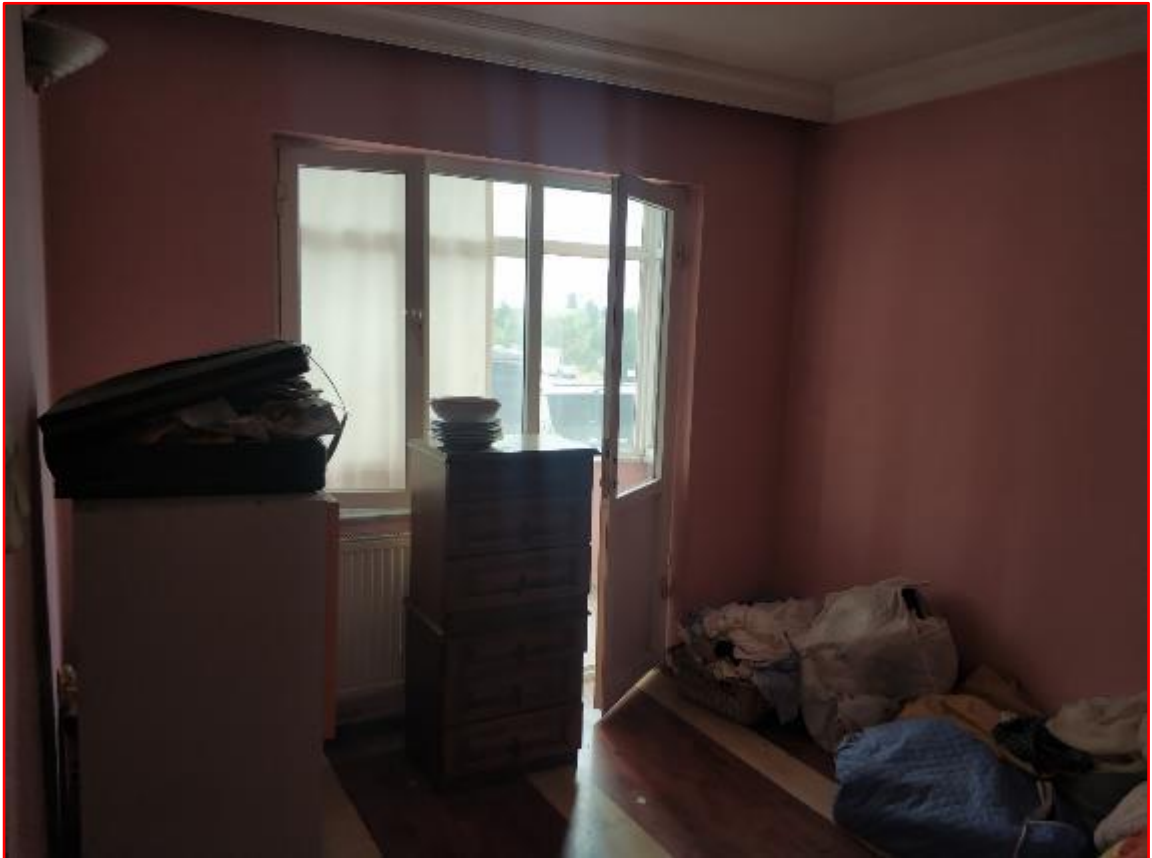




10 Numaralı Daire





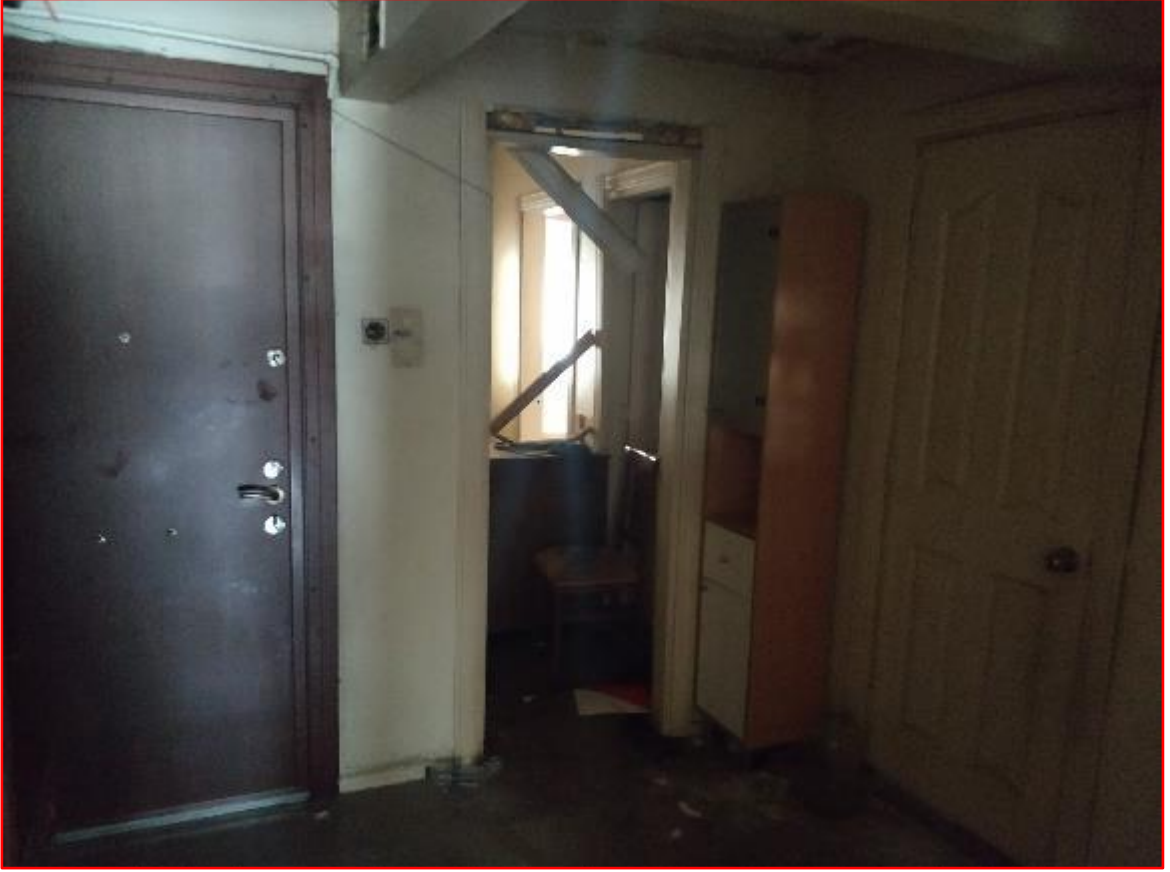





11 Numaralı Daire





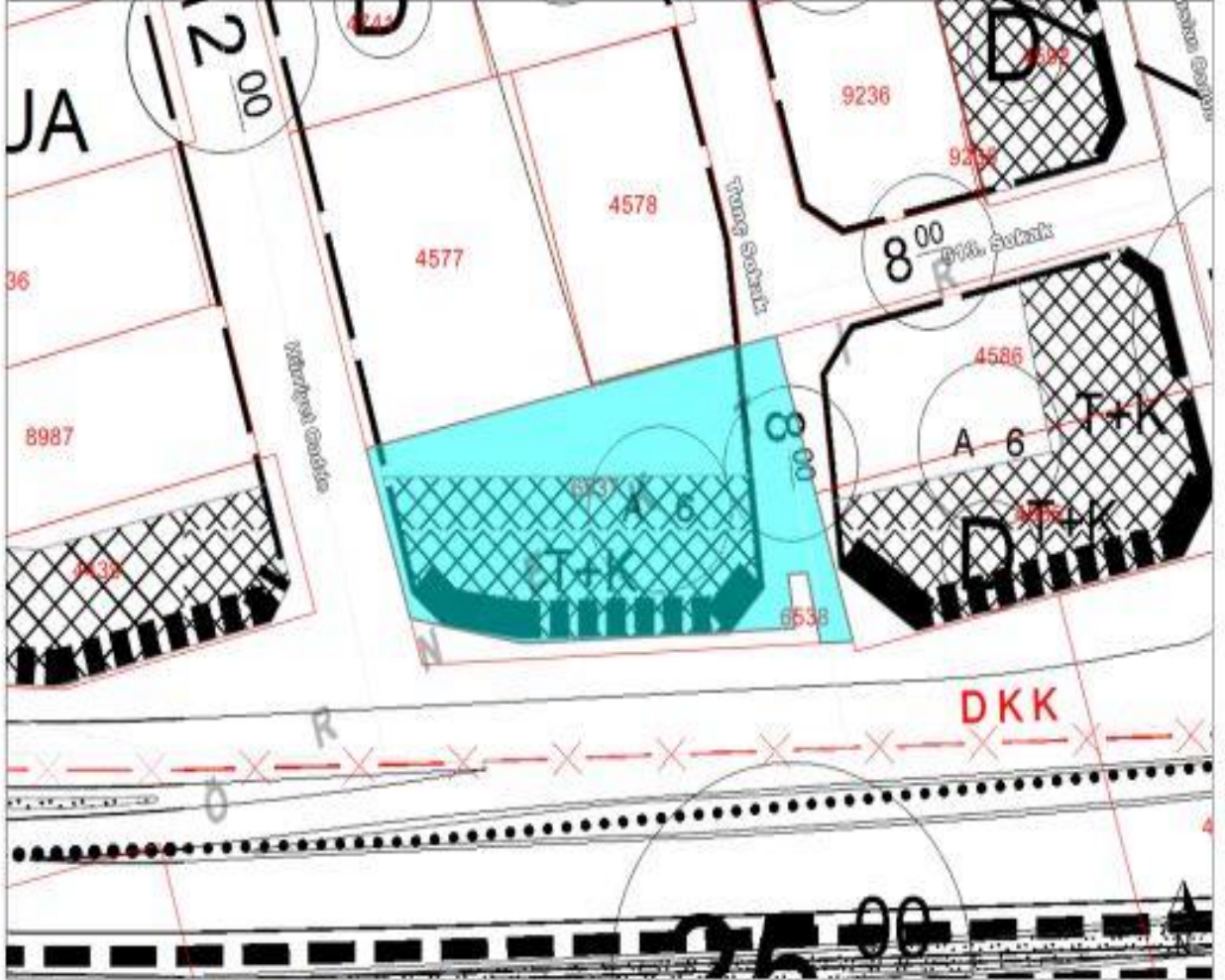


## 8.2. İmar Durum Belgesi



**T.C. KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ**  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ



Harita, Küçükçekmece Belediyesi İmar Durum Belgesi için hazırlanmıştır. Harita, bir parselin (6537) ve komşularının (4577, 4578, 9236, 9238, 8987, 4586) planını göstermektedir. Harita, bir sokak (Tunc Sokak) ve bir alan (A 6 T+1) ile etiketlenmiştir. Harita, bir DKK (Düzenli Konut Alanı) alanını da göstermektedir.

Meri İmar Planı	KÜÇÜKÇEKMECE MERKEZ RUIP		
Fonksiyon	<input type="checkbox"/> Kısmen Ticaret Ve Konut Alanı	<input checked="" type="checkbox"/> Kısmen Konut Alanı	
Tadilat Onay Tarihi	26.02.2018,22.03.2021,26.05.2022		
Tadilat Adı	Küçükçekmece Merkez UIP Plan Notlarının 60-1057403 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu değişikliği (bütünüleştirme),Küçükmece Merkez Bölgesine ait 1/1000 ölçekli ulp plan notu değişikliği,Küçükçekmece Merkez Bölgesine ait 22.03.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin UIP değişikliği		
Tasdik Tarihi	15.12.2006	Pafila	G21B01B4B
Ölçeği	1/1000	Ada	0
İlçe	KÜÇÜKÇEKMECE	Parsel	6537
Mahalle	KÜÇÜKÇEKMECE	Hesap Alanı	1014.80 m²

8.3. Resmi Belgeler

PROJE KAPAĞI

2981 SK. 8. MADDESİNE GÖRE Y.O.T.B'CA HAZIRLANAN

## RÖLÖVE PROJESİ

**YAPININ**

MÜRACAATCI	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL
122ET ULUDRE - SEBASTİA ULUDRE	Bakırköy	Çarraf	Hürriyet	24	-	6537

**YEMİNLİ ÖZEL TEKNİK BÜRONUN**

ADI-SOYADI	ÜNVANI	KARNE NO	İMZASI
Emrah Perker Elmas	İns. Yık. Mühendisi	6-3122	

YUKARIDA ADRESİ ve SORUMLUSU YAZILI YAPI ..... Bodrum, Zemin  
..... Normal Kat'lar ibaret olup imar mevzuatına aykırı hususlar aşağıdadır.

Yapının kat irtifaki / kat mülkiyeti  kurulmuştur  Tarih: ..... yemine no.....  
 kurulmamıştır

Rehabetli ve rekareti Bodrum, Güneş, Brüksel kat. Çarraf katları ibaret olan yapı  
nın zemini katında bulunan Hürriyet Parkine bakau daireleri tarınamı,  
4 dükkan, 155 korayoluna bakau dairelerden bakau daireleri,  
diğer dairelerinde bir dükkan olarak tadilat edilmiştir.

① Nolu dükkan: 12 m<sup>2</sup> ..... Her planın başlangıcında belirtilen ölçülerde tadilat.  
② Nolu dükkan: 15.50 m<sup>2</sup> ..... ruhsatı ve .....  
③ Nolu dükkan: 27 m<sup>2</sup> ..... verilmesi .....  
④ Nolu dükkan: 26 m<sup>2</sup> .....  
⑤ Nolu dükkan: 26 m<sup>2</sup> .....  
⑥ Nolu daire: 24 m<sup>2</sup> .....

T.C  
İSTANBUL İLİ  
..... İLÇESİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR ve PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI 251 / 179 / 36 TARİH 30.1.1986

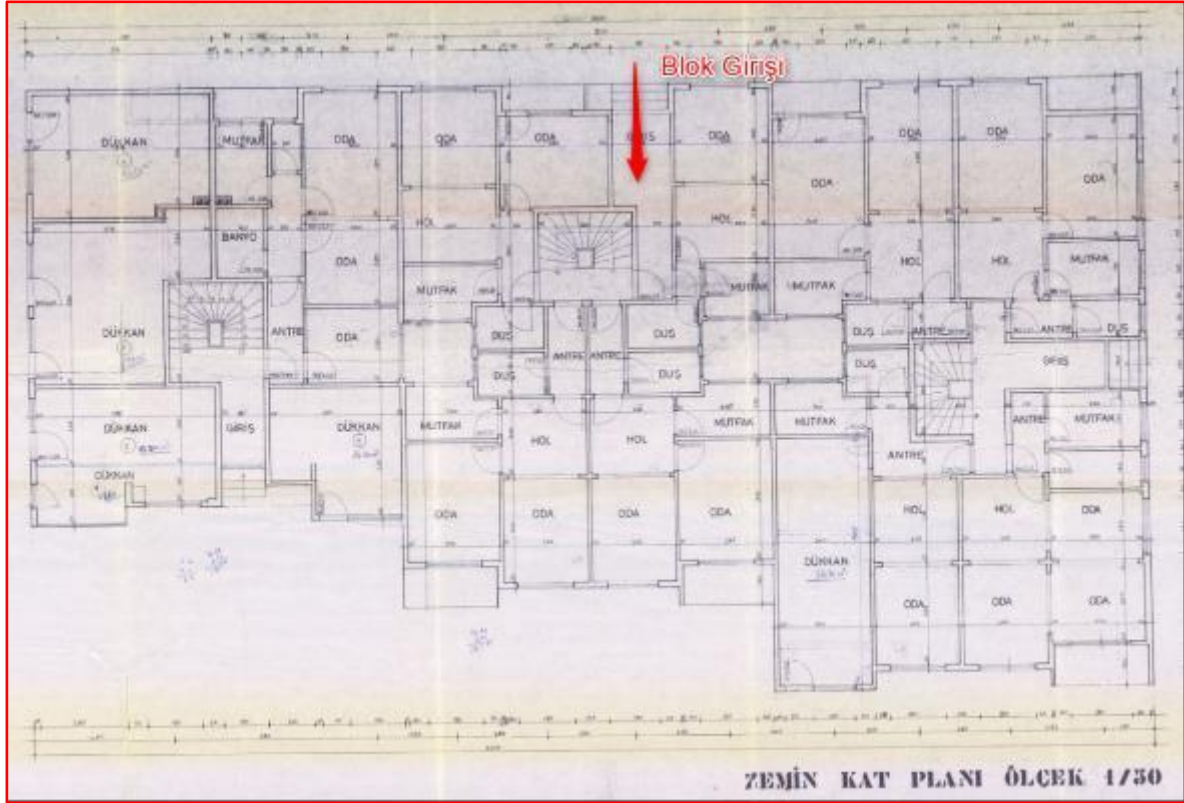
TEKNİK ELEMAN	ŞEF	MÜDÜR	MUAVİNİ	MÜDÜR

964-41-37

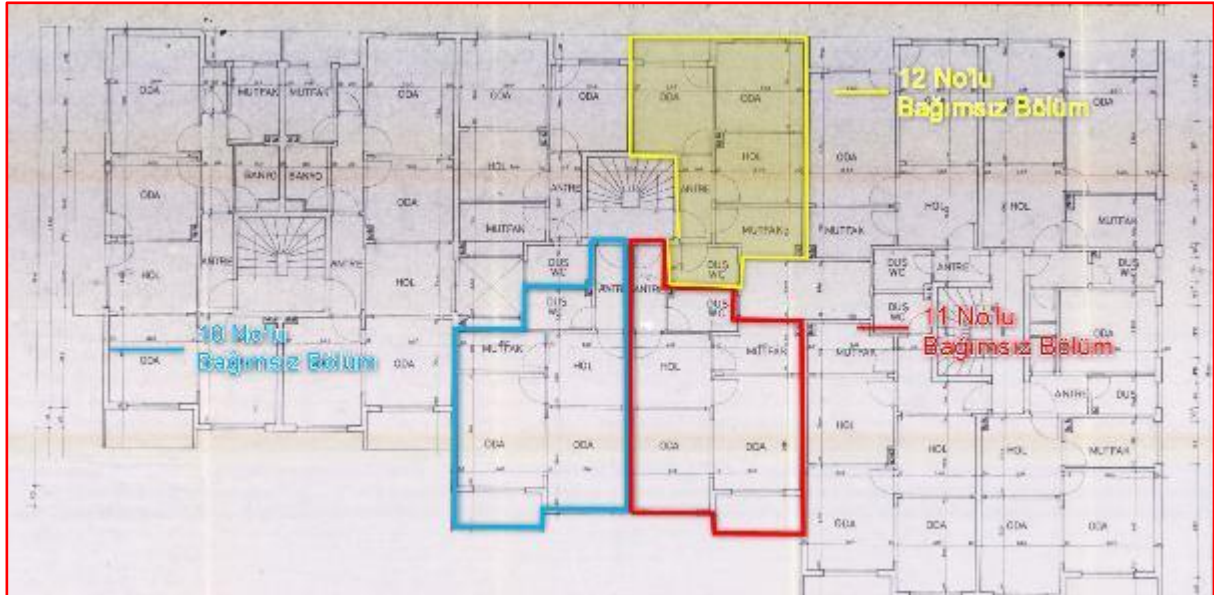




## ZEMİN (GİRİŞ) KAT PLANI



## 2.NORMAL KAT PLANI



## UAVT KODU

**NUFUS VE VAKUF İŞLERİ**  
MÜHÜR

İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKMECE / CENNET MAHALLESİ / HÜRRIYET (Cadde) / 2 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 10 - K

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
284259777	-	6537	24	-	Bina Ana Giriş	PAKTEN COŞKUN SİTESİ	B BLOK	2	1318879463	10	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1318879463

**NUFUS VE VAKUF İŞLERİ**  
MÜHÜR

İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKMECE / CENNET MAHALLESİ / HÜRRIYET (Cadde) / 2 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 11 - K

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
284259777	-	6537	24	-	Bina Ana Giriş	PAKTEN COŞKUN SİTESİ	B BLOK	2	1318879477	11	Mesken	Özel	Bilinmeyen	-

➤ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1318879477

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

**IFIKA • CERTIFICATE • SERTİFİKA • CERTIFICATE**

**CI|cert**

**SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION**

**Bu Sertifika, - This Certificate**

**Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**

**Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi  
Apt. No:97/21 34742 Kadıköy İSTANBUL**

Uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sisteminin  
To certify that the implemented Information Security Management System complies with

**ISO/IEC 27001:2013**

Standardına uygunluğunu belgelendirmek amacıyla,  
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği  
Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - Statement of Applicability Date/Rev: 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**  
Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

**Onay / Approval**  
*Z. Çaprazoğlu*

**TÜRKAK**  
Bilgi Güvenliği Y.S.  
İSTANBUL ISO/IEC 27001:2013  
AB-0094-YS

**TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B**

Bu Sertifika kuruluşun, Ccert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Ccert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Ccert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev. G Rev Tarihi: 13.01.2022

**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 tarafları, 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-İmzalıdır**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şişli/Beşiktaş İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kp : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi: <https://ehultra.bddk.org.tr/ehyssorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

## 8.6.SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.  
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 Serf: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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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 çıkarılan "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/İstanbul  
Rakıbağ Mah. Akmerkez Kat:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342506  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72018 De-146-4823-ku19-00-014048903  
https://dogrulama.spk.gov.tr adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Etiler/Beşiktaş/İstanbul  
BAŞUZMAN  
ocul@spk.gov.tr

1/2

8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS



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 valid from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 23/08/2022




REG 01

ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

## 8.8. Lisans Belgeleri



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



**SPL**  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022

Belge No: 921015

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

## MUSTAFA KARAMAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 18.01.2018

No : 407853

## 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

**Hüseyin Barış ALIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

**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

**Mustafa Lütfüllah MAZMANCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*  
K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

## 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

**Sayın Hüseyin Barış ALIR**  
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

**Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI**  
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

## İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11  
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502  
Karşıyaka/İzmir



-  [adendegerleme](#)
-  [@adendegerleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adendegerleme](#)
-  [www.adendegerleme.com](http://www.adendegerleme.com)