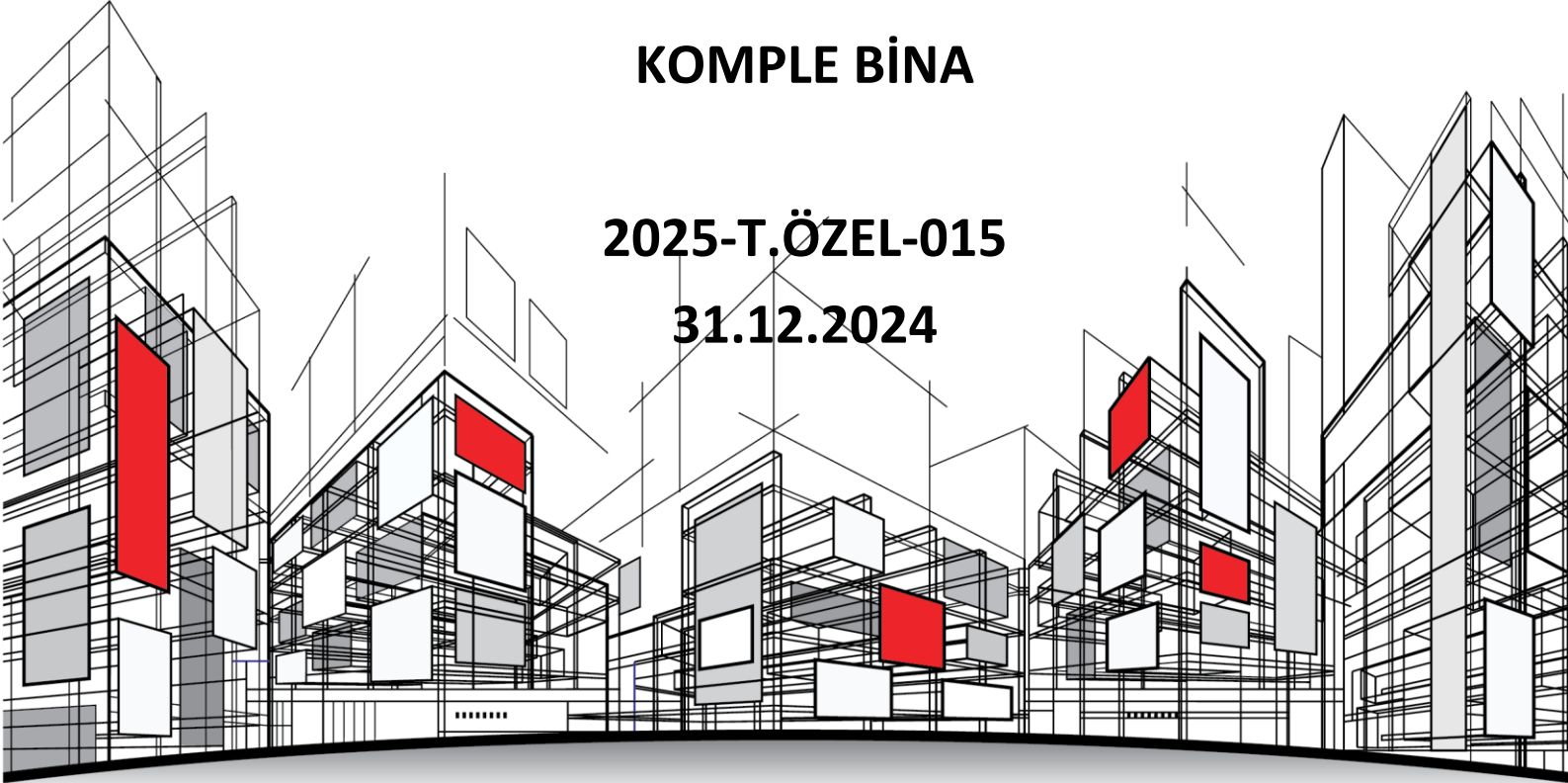


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.**

**İSTANBUL – SANCAKTEPE – SAMANDIRA
KOMPLE BİNA**

**2025-T.ÖZEL-015
31.12.2024**



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
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	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
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	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 25 -
7. SONUÇ	- 27 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 27 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -
8. RAPOR EKLERİ	- 29 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 29 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 32 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 33 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 42 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 45 -

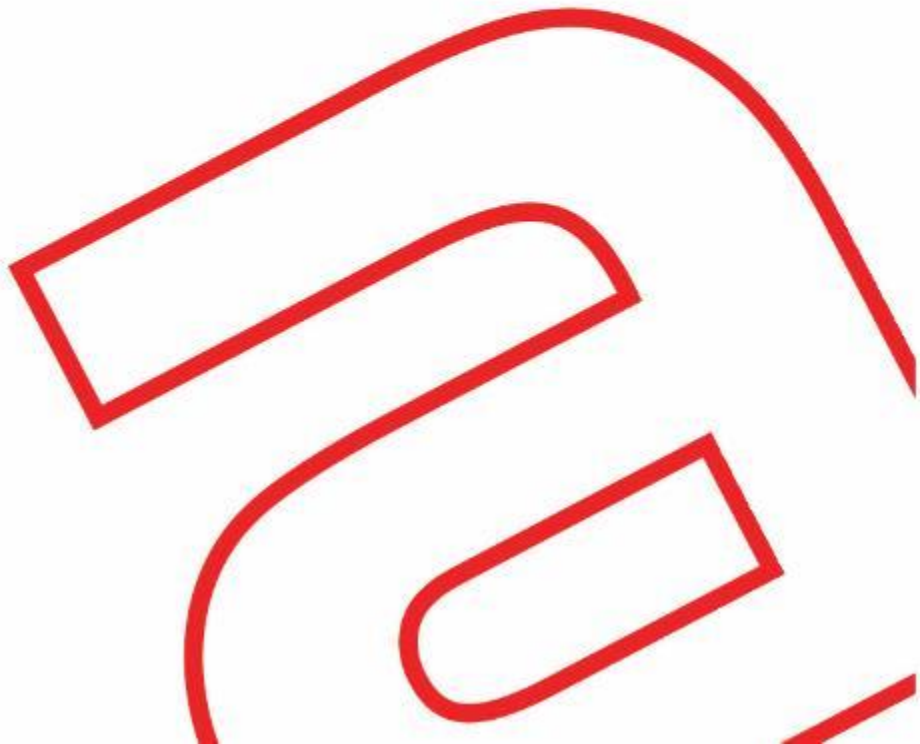
8.6.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 46 -
8.7.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 47 -
8.8.	LİSANS BELGELERİ	- 48 -
8.9.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 50 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 16.01.2025/A029-T
Değer Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 27.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-015
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 7860 Ada 4 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Aşgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda aşgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Ruhsat ve projesine aykırı alanların ruhsatlandırılmamış ve iskân alarak cins tahsisinin henüz yapılmamış olması.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak, Maliyet Yöntemiyle ise parsel üzerinde yer alan yapıların değer tespitinde bulunulmuştur.
Yasal Durum Değeri (TL)	: 31.930.000 TL OtuzBirMilyonDokuzYüzOtuzBin-TürkLirası
Yasal Durum Değeri (USD) ¹	: 903.411-USD DokuzYüzÜçBinDörtYüzOnBir-AmerikanDoları
Mevcut Durum Değeri (TL)	: 33.145.000 TL OtuzÜçMilyonYüzKırkBeşBin-TürkLirası
Mevcut Durum Değeri (USD)	: 937.788-USD DokuzYüzOtuzYediBinYediYüzSeksenSekiz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhal Cad. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 Maltepe/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 18 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.Y): Gülşah ŞENBAK 928246 Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

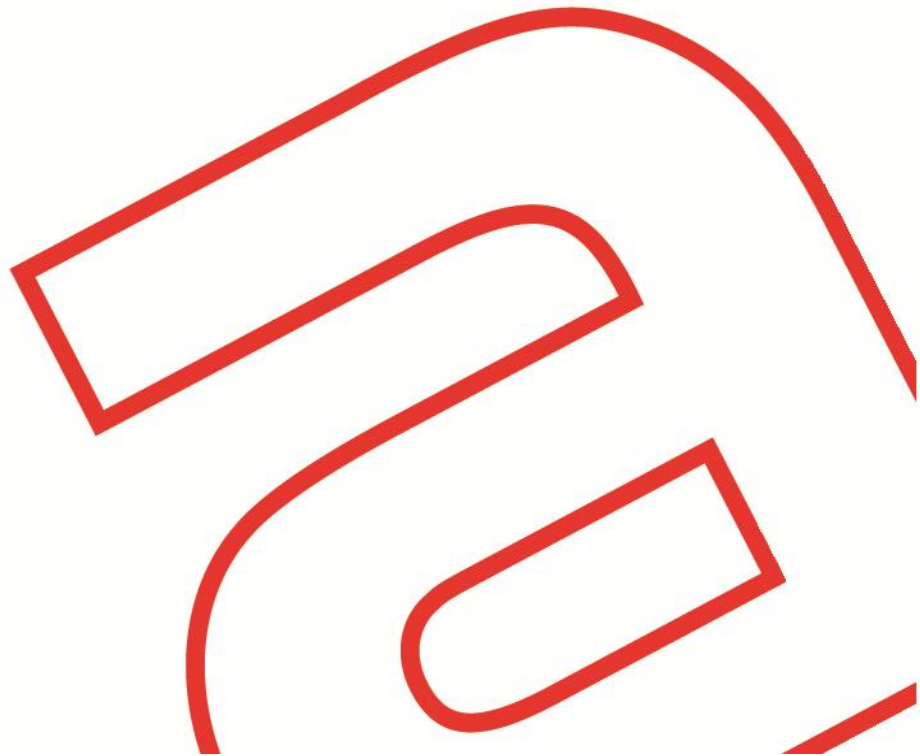
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2024 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 36,8024 TL, USD satış kuru 35,3438 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

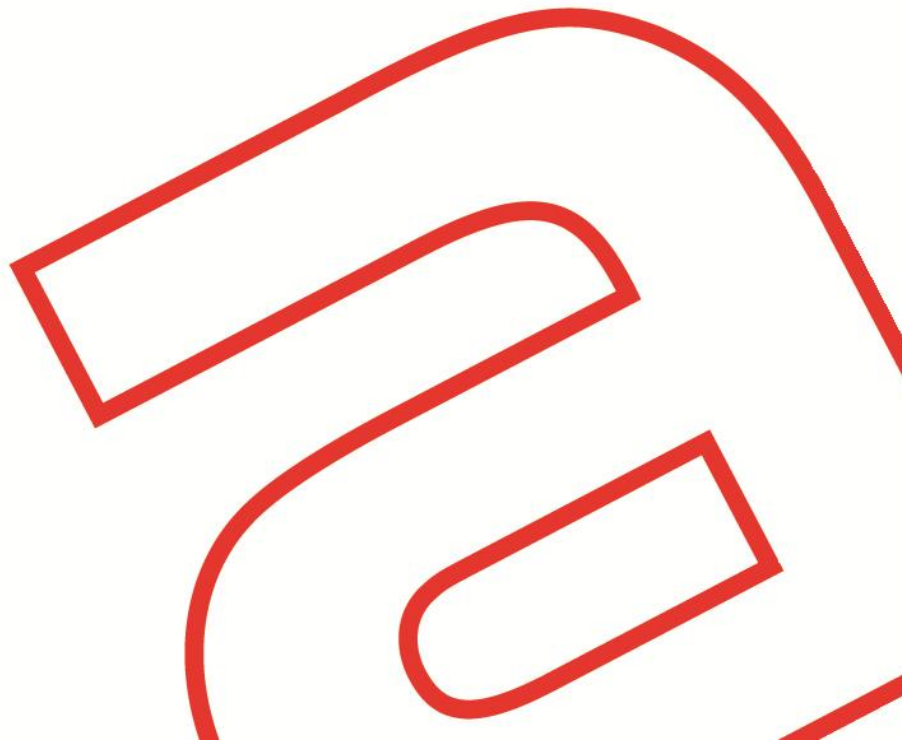


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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



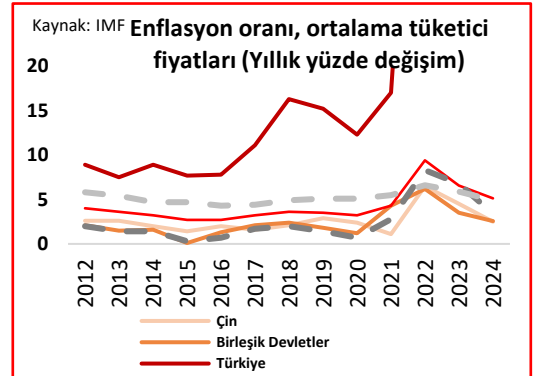
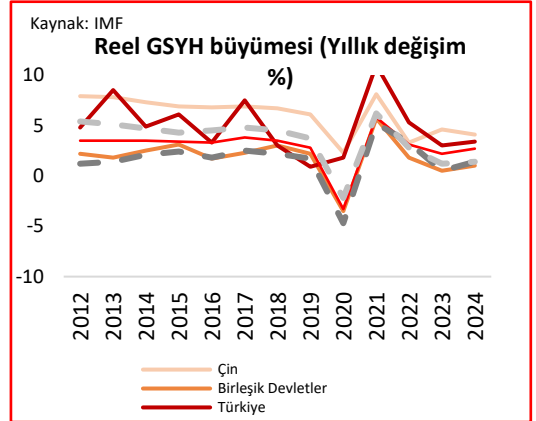
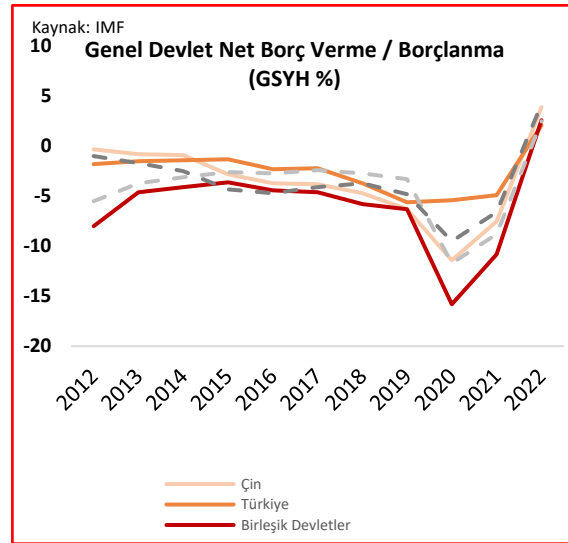
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.

Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna'daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.

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



Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin

tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

²IMF, World Bank, OECD

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti.

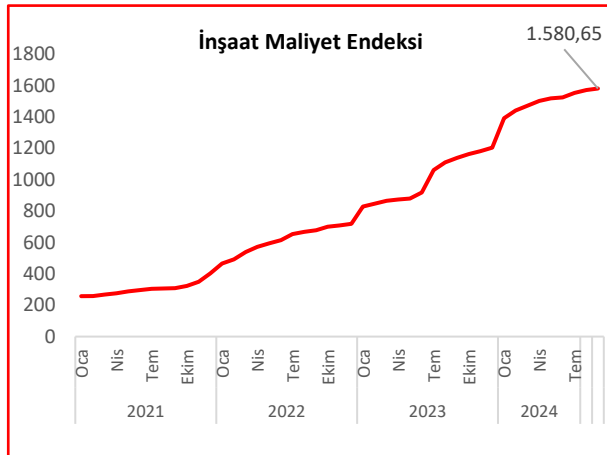
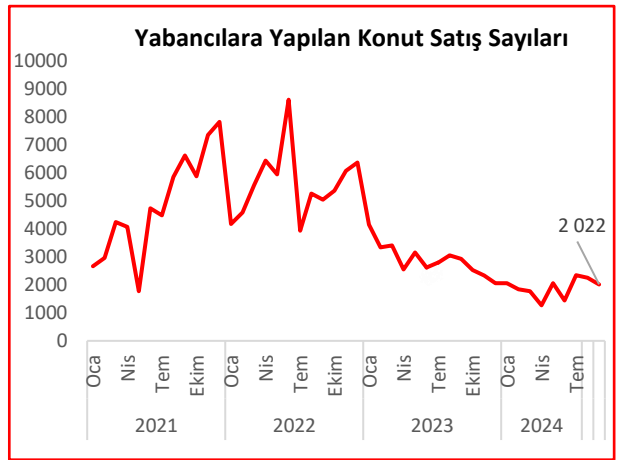
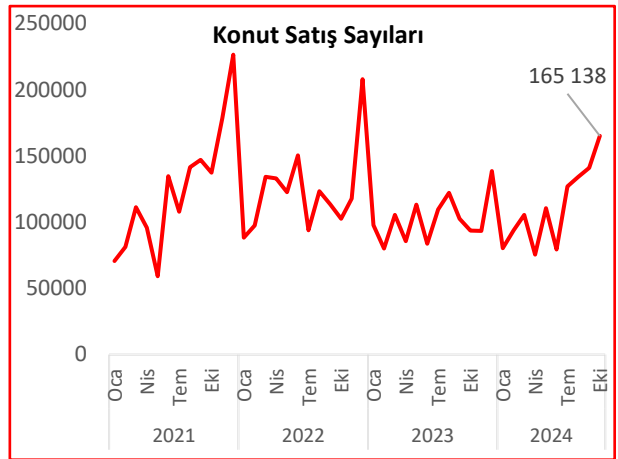
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Ekim ayında 5 bin 167; Ocak-Ekim döneminde ise 26 bin 869 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 oranında azalarak 2 bin 122 oldu. Ekim ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 750 ile Antalya, 724 ile İstanbul ve 148 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,2 oranında azalarak 19 bin 212 oldu. Ekim ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 373 ile Rusya Federasyonu, 172 ile İran ve 136 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



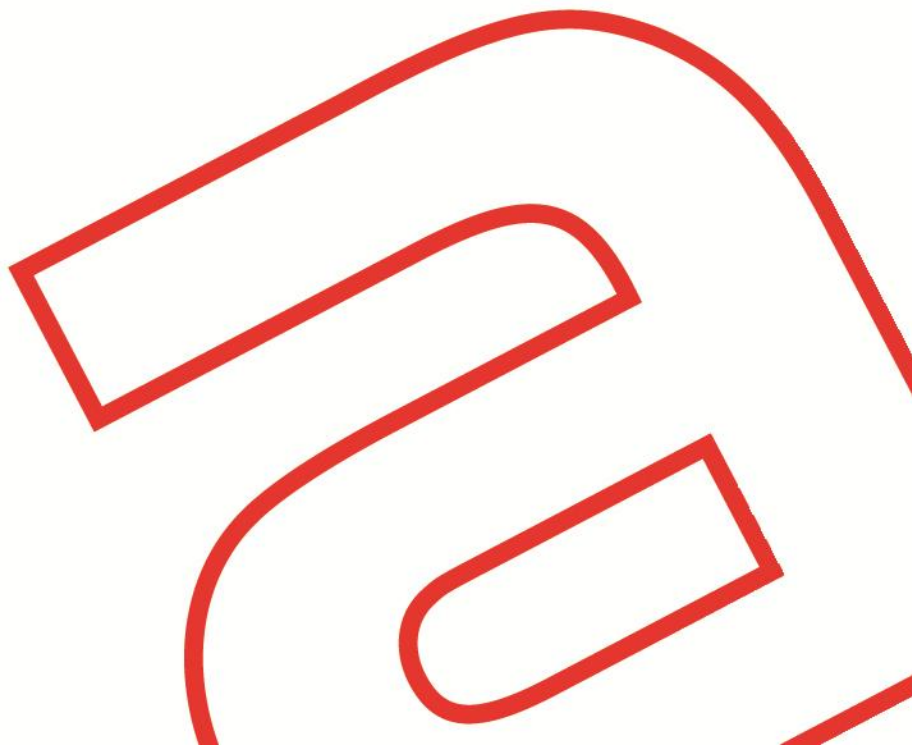
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı.

⁴TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Sancaktepe	Yüzölçümü	934,61 m ²
Mevkii	Baklılar	Tapu Tarihi	19.03.2021
Mahallesi	Samandıra Mah.	Yevmiye No	8410
Ada	7860	Cilt No	175
Parsel	4	Sayfa No	17579
B.B. No	-	B.B. Niteliği	-
Arsa Payı	-	Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ A.Ş. (1/1)
Koordinat	40.979500, 29.240500		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
7860/4	Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde 2 katlı yapı bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Detaylar aşağıda belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	7860 Ada 4 Parsel
İnceleme Tarihi ve Saati	09.01.2025- 17:37
Beyanlar Hanesinde	-

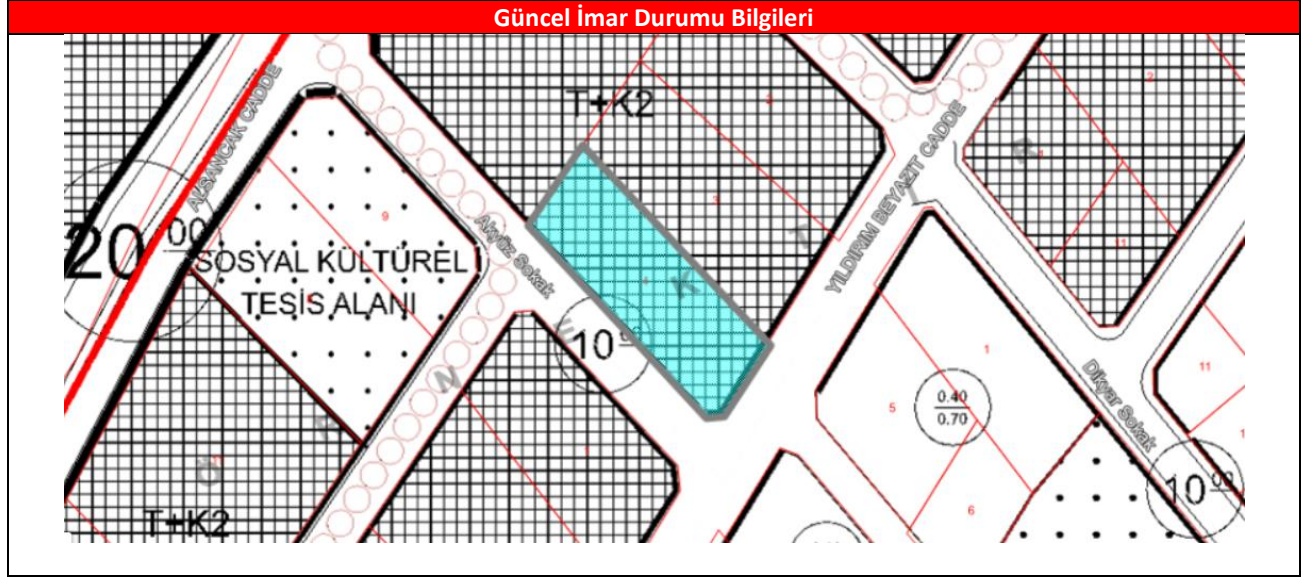
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini ve hukuki durumunu etkileyecek herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesinde taşınmazın 19.03.2021 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi yapılmış olduğu, herhangi bir sınırlama olmadığı görülmüştür.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel, 12.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Paşaköy Deresi Ve Kolları İle Yakın Çevresine Ait 12.07.2013 Tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında, “Konut + Ticaret Alanı” içinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayırık nizam, TAKS: 0,50, KAKS: 1,25 Hmax:4 kat, çekme mesafesi yandan 3 m olarak belirlenmiştir.



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

* Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür.

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 12.02.2009 tarihli onaylı mimari projesi Sancaktepe Belediyesinde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 13.02.2009 tarih, 2009/62 sayılı yeni yapı ruhsatı Sancaktepe Belediyesinde incelenmiştir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
12.02.2009	2009/170	194,42

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI		13.02.2009	2009/62	194,42

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

Taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazın ruhsatlı inşaat alanının 200 m² altında olması sebebiyle yapı denetiminden muaf tutulmuş olup. Sancaktepe Belediyesi'nde gerçekleştirilen çalışmada proje dışı gerçekleştirilen tadilatlarla ait yapı denetim bilgisi tespit edilememiştir.

➤ 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 değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup başka bir çalışma kapsamında değerlemesi 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

Ana gayrimenkul, 934,61 m² yüz ölçümüne sahip 7860 ada, 4 numaralı parsel üzerinde, ayrık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, zemin + 1 normal katlı olarak inşa edilmiştir. Binada asansör kullanımı bulunmamaktadır. Binanın dış cepheleri normal dış cephe boyalıdır. Binanın girişi Akyüz Sokak'a göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada bahçe kullanımı bulunmakta olup düzenleme yapılmıştır. Parselin çevresi yarım duvar üzeri tellerle çevrilmiş olup parsel sınırları boyunca ağaçlarla çevrelenmiştir.

Binanın onaylı mimari projesine göre zemin katında; bina girişi antre, mutfak, salon, banyo, kiler ve oturma odası, 1. Normal katında; antre, 5 adet yatak odası ve banyo bulunmaktadır. Mimari projesinden alınan ölçülerle gerçekleştirilen hesaplamalarda yapının zemin katı toplamda 120 m² kullanım alanına, 1. Normal katı ise 76 m² kullanım alanına sahiptir.

Yerinde gerçekleştirilen incelemelerde yapının projesindeki kullanım alanlarıyla uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın zemin katında; 4 adet oda, 1 adet mutfak ve 1 adet wc, 1. Normal katında; 5 adet oda ve 1 adet wc, çatı arası piyesinde; 2 adet oda kullanımı bulunmakta olduğu tespit edilmiştir. Yapının zemin katında zeminler antre ve ıslak hacimlerde fayans kaplı odalarda parke kaplıdır. Duvarlar ise iç cephe boyası ile boyanmıştır. Yerinde yapılan incelemelerde zemin katta toplam 120 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Yapının 1. Normal katında wc zemini fayans kaplı diğer zeminler parke kaplı duvarlar ise iç cephe boyası ile boyalıdır. Projesine göre 1. Normal katta 76 m² kullanım alanı belirlenmiş olmasına rağmen yerinde yapılan incelemelerde 1. Normal katın 120 m² kullanım alanına sahip olduğu görülmüştür. Ayrıca mimari projeye göre çatı katı olarak geçen alan yerinde kullanıma açılmış olup iki adet oda hacmi yapılmıştır. Çatı arası piyesinin toplam kullanım alanının 57 m² olduğu yerinde gerçekleştirilen incelemelerde tespit edilmiştir.

Ana taşınmaz haricinde 7860 ada 4 parsel sınırları içerisinde 1 adet 2 katlı ve 1 adet tek katlı betonarme karkas sistemde inşa edilmiş yapılar bulunmaktadır. Ofis alanı olarak kullanılan bu yapıların toplam inşaat alanı 70 m² olarak tespit edilmiştir.

YASAL ALAN				
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	ZEMİN KAT	1. NORMAL KAT	ÇATI KATI	TOPLAM
ANA TAŞINMAZ	120	76	0	196
MEVCUT ALAN				
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	ZEMİN KAT	1. NORMAL KAT	ÇATI KATI	TOPLAM
ANA TAŞINMAZ	120	120	57	297
EKLENTİ 1	25	25	0	50
EKLENTİ 2	20	0	0	20

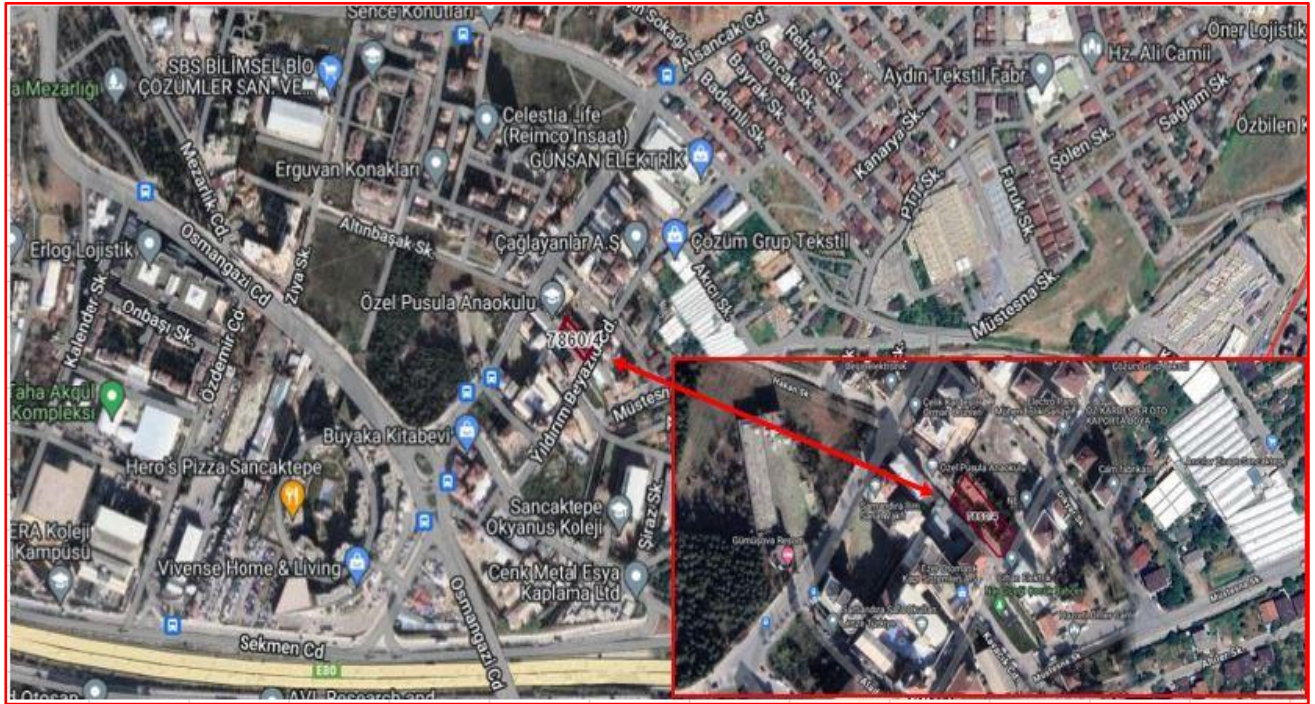
4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mahallinde yapılan incelemede, taşınmazın 1. Kat kullanım alanında yaklaşık 44 m² alanlı bir büyüme gerçekleştirilip 1. Normal kat zemin kat alanında genişletilmiştir. Ana taşınmazın çatı katı alanı 2 adet oda alanı olarak kullanıma açılmış ve yaklaşık 57 m² kullanım alanı sağlanmıştır. Ayrıca ana taşınmazdan bağımsız olarak parsel sınırları içerisinde biri 2 katlı 50 m², biri tek katlı 20 m² iki adet eklenti yapı yapılmıştır. Sancaktepe Belediyesi'nde gerçekleştirilen dosya inceleme çalışmasında gerçekleştirilen bu değişiklikler için alınan bir izin olmadığı tespit edilmiştir.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

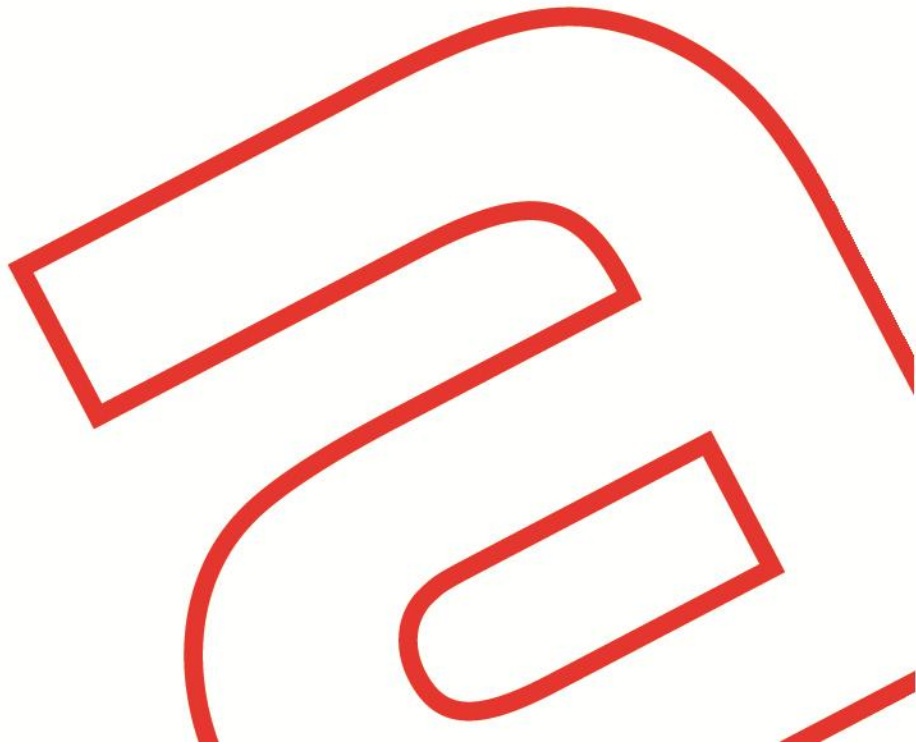
Değerleme konusu gayrimenkul Osmangazi (tapuda Samandıra) Mahallesi, Akyüz Sokak, No:3, Sancaktepe/İstanbul adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin, ana ulaşım arterlerinden olan O-4 Anadolu Otoyolu üzerinde doğu yönünde Kurtköy istikametine doğru ilerlerken sağa Sultanbeyli istikametine doğru yan yola bağlanılır. Yaklaşık 1 km ilerledikten sonra Fatih Bulvarı'na bağlanılır. Fatih Bulvarı üzerinde ilerledikten sonra Osmangazi Caddesi'ne bağlanılır. Osmangazi Caddesi üzerinde ilerledikten sonra sola Yıldırım Beyazıt Caddesi'ne bağlanılır. Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde ilerlenir ve sola Akyüz Sokak istikametine dönlür. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde sağ yol üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde: Tolga Çınar Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Hazreti Ömer Cami, Tolga Çınar Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Güvercin Parkı ve Samandıra Mezarlığı bulunmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

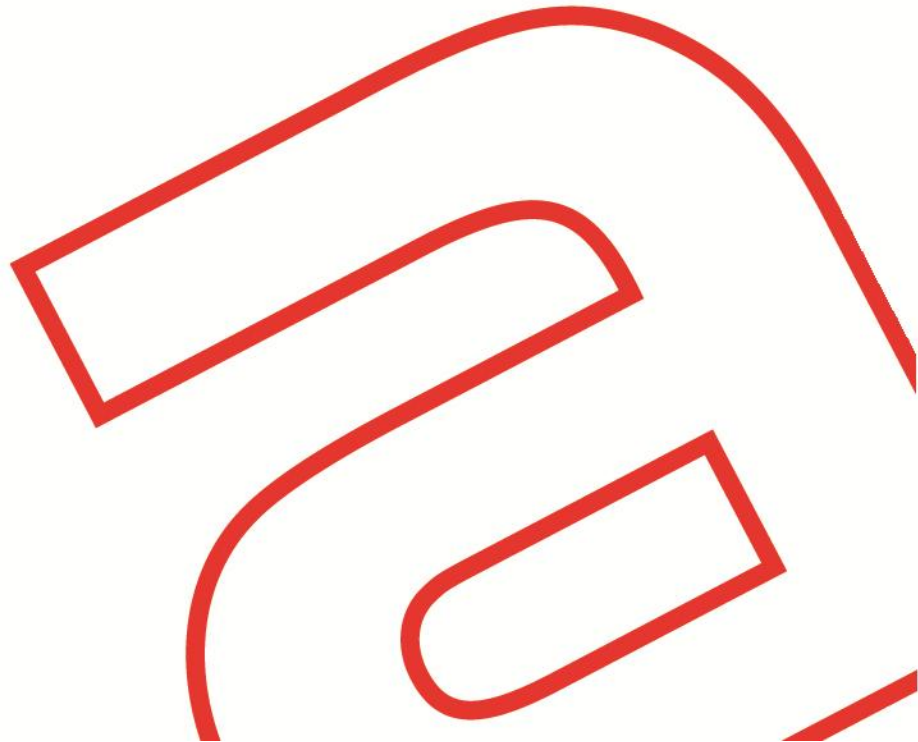
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti arsa değeri için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi", üzerindeki yapılar için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer yapılaşma şartlarına ait arsalar ile benzer konum ve özellikler gösteren komple binalar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer (Ticaret + konut imarlı KAKS :1,25) yapılaşma şartlarına sahip 7847 ada 6 parsel, 786 m ² yüz ölçümlü olan arsa 32.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konum itibarıyla şerefiyesi yüksektir.	Ticari + konut	786	32.000.000	40.712	27.000.000	34.351
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer (Ticaret + konut imarlı KAKS :1,00) yapılaşma şartlarına sahip 513 m ² yüz ölçümlü arsa 22.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın yapılaşma şartları şerefiyesi daha düşük ancak konumu itibarıyla şerefiyesi yüksektir.	Ticari + konut	513	22.000.000	42.885	18.000.000	35.088
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer (Ticaret + konut imarlı KAKS :1,00) yapılaşma şartlarına sahip 210 m ² net yüz ölçümlü arsa 7.750.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın yapılaşma şartları itibarıyla şerefiyesi yüksektir, konum şerefiyesi daha düşüktür.	Ticari + konut	210	7.750.000	36.905	6.500.000	30.952
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer (Ticaret + konut imarlı KAKS:1.00) yapılaşma şartlarına sahip parsel 415m ² net yüz ölçümlü arsa 15.400.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın yapılaşma şartları itibarıyla düşük, konumu itibarıyla şerefiyesi yüksektir.	Ticari + konut	415	15.400.000	37.108	14.000.000	33.735

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	34.351	35.088	30.952	33.735
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-2%	-3%	-7%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	5%	5%	5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-10%	0%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	33.664	32.281	30.333	30.361
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	31.660			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Değerleme konusu taşınmaz için değer belirlenirken taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık emsaller ve taşınmazın özellikleri de (konum, alan, yapılaşma şartları vs.) dikkate alınarak taşınmazın değeri hesaplanmıştır. Yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmaz ile benzer alan, konum ve yapılaşma şartlarına haiz “ticaret + konut” imarlı arsaların m² birim değerlerinin 30.000 – 35.000 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz tüm özellikler dikkate alındığında arsa birim m² değerinin **31.660 TL/m²** olabileceği takdir edilmiştir.

7860 Ada 4 Parsel**Arsa Değeri**

Taşınmazın Alanı (m ²)	934,61
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	31.660
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	29.589.660
Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)	29.590.000

Değerleme konusu taşınmazın “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile arsa değeri **29.590.000 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.

YASAL DURUM DEĞERİ					
Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Ana Bina	196	14000	2.744.000,00	15%	2.332.400
Bina Değeri (TL)					2.332.400
Toplam Bina Değeri (TL)					2.340.000

MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Yapı Adı	Kapalı Alan (m ²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
Ana Bina	240	14000	3.360.000,00	15%	2.856.000
Çatı Alanı	57	6500	370.500,00	15%	314.925
Eklenti Binaları 1-2	70	6500	455.000,00	15%	386.750
Bina Değeri (TL)					3.557.675
Toplam Bina Değeri (TL)					3.555.000

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır. Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

“Maliyet Yaklaşımı Yöntemine” parsel üzerinde yer alan yapı için **Yasal Durum Değeri 2.340.000 TL, Mevcut Durum Değeri 3.555.000 TL** olarak belirlenmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanmış emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün 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 arsa emsalleri incelenmiş, pazarlıklı birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, ruhsat durumu, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme Konusu taşınmazların tamamı tek bir yapıda konumlu olmasından kaynaklı ana taşınmaz için hem "Pazar Yaklaşımı" hem de "Maliyet Yaklaşımı" yönteminden yola çıkılarak değer takdir edilmiştir.

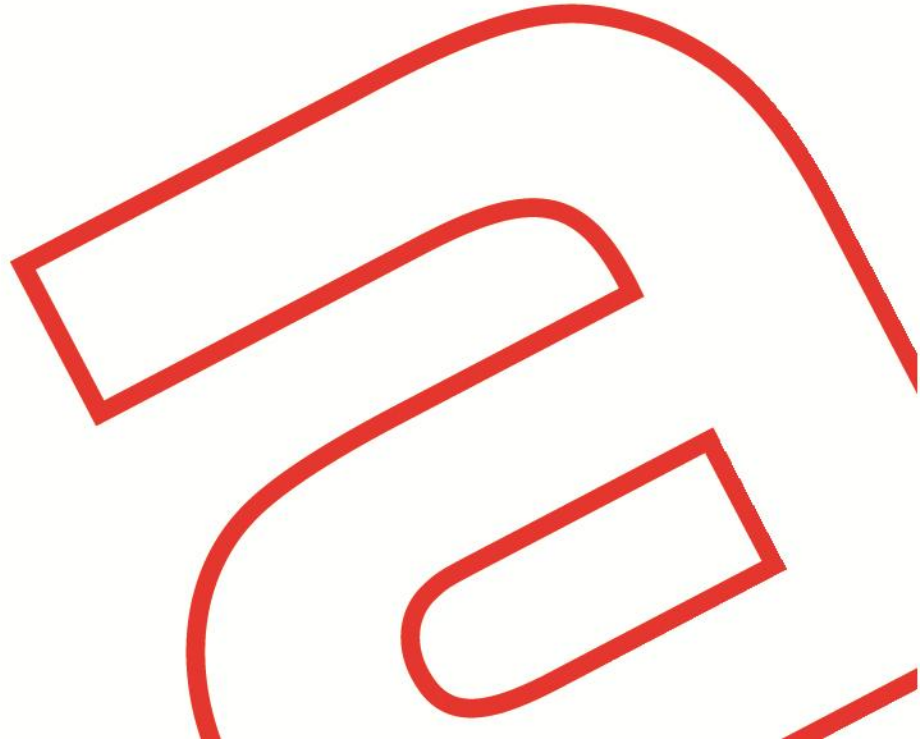
7860 Ada 4 Parsel	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Arsa Değeri (TL)	29.590.000	29.590.000
Bina Değeri (TL)	2.340.000	3.555.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	31.930.000	33.145.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bakımlı olması	– Gayrimenkulde proje harici tadilat olması
+ Gayrimenkulün kullanım alanının yeterli olması	– Yapı Kullanma İzin (İskân) belgesinin olmaması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	– Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanının yeterli, kullanım amacına uygun ve ticari faaliyetin olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazlarda proje harici tadilatlar olması olumsuz etkilerdendir. Değer belirlenirken bu kriterler dikkate alınmış ve taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık emsaller ve taşınmazın özellikleri de (konum, alan, yapılaşma şartları) dikkate alınarak arsa değeri hesaplanmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

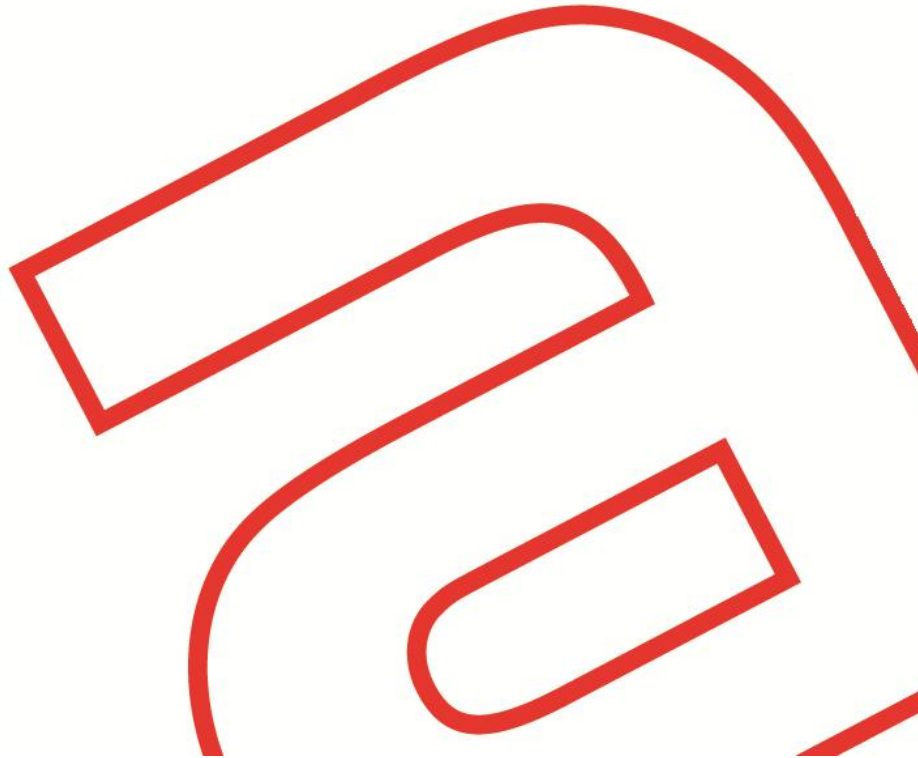
Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2024- 15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 36,8024 TL, 1 USD= 35,3438 TL’dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Değeri	31.930.000	903.411
Mevcut Durum Değeri	33.145.000	937.788

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gülşah ŞENBAK Jeofizik Mühendisi Lisans No: 928246	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

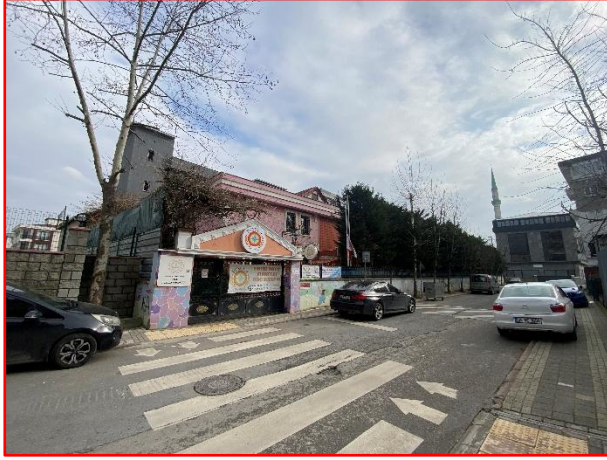
8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



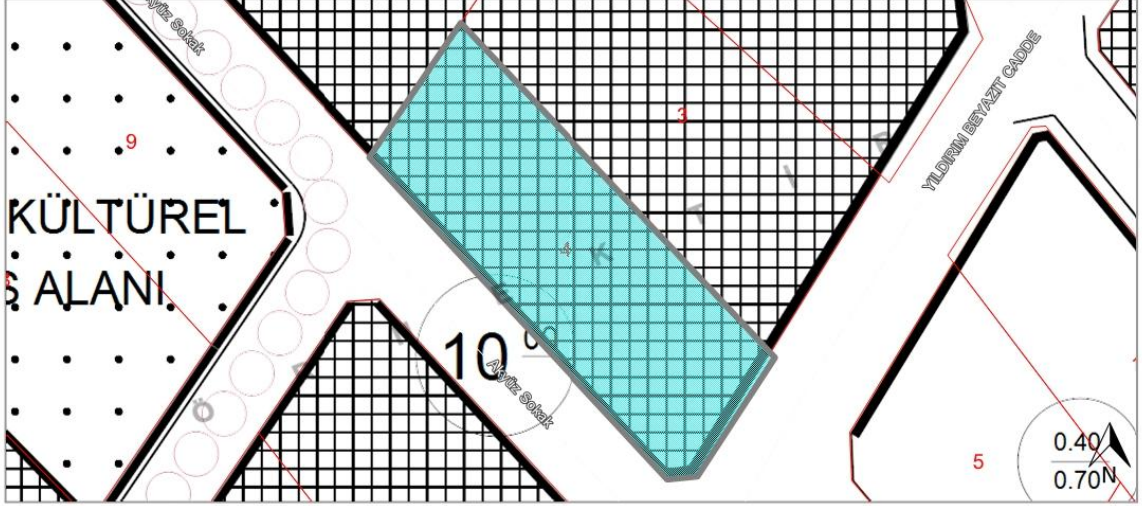




8.2. İmar Durum Belgesi**T.C. SANCAKTEPE BELEDİYESİ**

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

1. Plan kapsamında 'Mania Planı Kriterlerine' uyulacaktır.
2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal Ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. İmar planı iski içme suyu havzaları yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.
4. Büyüklüğü 750m² ve altında olan parsellerde uygulama plan notlarına göre yapılacaktır.



Mer'i İmar Planı	PAŞAKÖY DERESİ VE KOLLARI İLE YAKIN ÇEVRESİNE AİT 12.07.2013 TT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
FONKSİYON	Ticaret+Konut Alanı

Tasdik Tarihi	12.07.2013 00:00:00	Pafta	-
Ölçeği	1/1000	Ada	7860
İlçe	SANCAKTEPE	Parsel	4
Mahalle	-	Hesap Alanı	934,67 m ²

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ	
Projeksiyon:	ITRF96, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30°
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 436052.60m - YUKARI (X) = 4538583.62m
Coğrafi Koordinat	40°58'46.487" N 29°14'24.656" E

YALNIZCA BİLGİ AMAÇLIDIR

Herhangi bir resmi işlem için kullanılamaz

8.3. Resmi Belgeler**Proje Kapağı**

syd No: 2009 830018

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İ.S.K.İ.
İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sarımsandıran İlçesi 26.02.2009 tarih ve 22 sayılı Kararı

Proje Onayı

1) ATIKSU KANALİZASYON İŞİMLERİ İÇİN İZİN ALINMAK VE İ.S.K.İ. Kanalı Ruhsat Müdürlüğüne teslim edilmek üzere yapılır.

2) İ.S.K.İ. denetiminde yaptırılmayan atıksu kanalı bağlantılarına İ.S.K.İ. Tarife ve Yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre cezai işlem uygulanır.

Nazım YARAN
İmar ve Şehircilik
İmza

Lekman KARACIOĞLU
Belediye Su Kanalı ve Ruhsat Yrd.
İmza

Ali AYTEKİN
Suhanbeyli Şube Müdürü
İmza

T.C. Sarımsandıran İlçe Su Kanalı ve Ruhsat Yrd.
İmar ve Şehircilik
İmza

Projenin Kar Agamasından
Proje İhtilaf Sorumludur

GÖRÜLDÜ
Sarımsandıran İlçe Su Kanalı ve Ruhsat Yrd.
İmar ve Şehircilik
İmza

12 Şubat 2009

Mehmet ÇELİK
İmar ve Şehircilik Yrd.
İmza

Osman BEDİR
Teknik Başkan Yrd.
İmza

MÜELLİFLER	ADI SOYADI	ÖNÜVANI	ODA SİCİL	BEL. SİCİL	İMZA
MİMARİ					Remzi ŞANLI Mimar Etilim No: 23 Nisan Çarşısı No: 2009 / 2009 / 2009 Tel: 0212 231 2000 / Fax: 0212 231 2000 Faks: 0212 231 2000
STATİK					

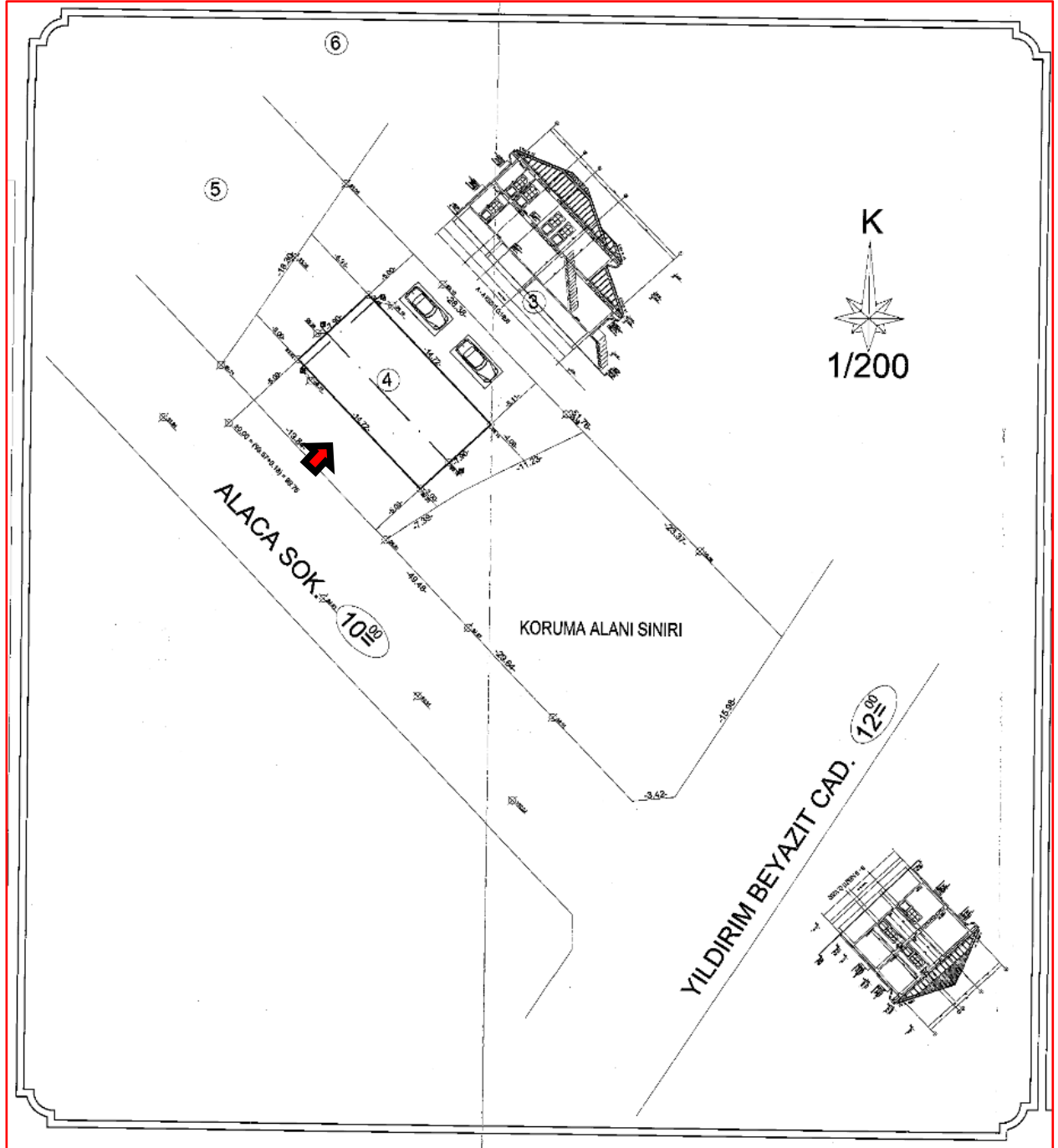
MAL SAHİBİ	ÖZ CİHAN GIDA	YAPI DENETİM ONAY
İLÇE	SANCAKTEPE	
MAHALLE	OSMAN GAZİ	
SOKAK	ALACA-SOK. No: 3 Yıldırım Beyazıt Cd. No: 11	
PAFTA	G22A05B3D	
ADA	7880	
PARSEL	4	
İNŞAATIN NEVİ	H:12.50 (İfali) yerde Zemin + Normal B.A.K Konut İnşaatı Projesidir.	

ODA VİZESİ	TESCİL	İSKİ ONAY
2009/120	BU 02.02.2009 TARİHİNDE 28.10.2009 TARİHİNDE RAPORU İLE BİRLİKTE DENTİNİ YAPILAN	

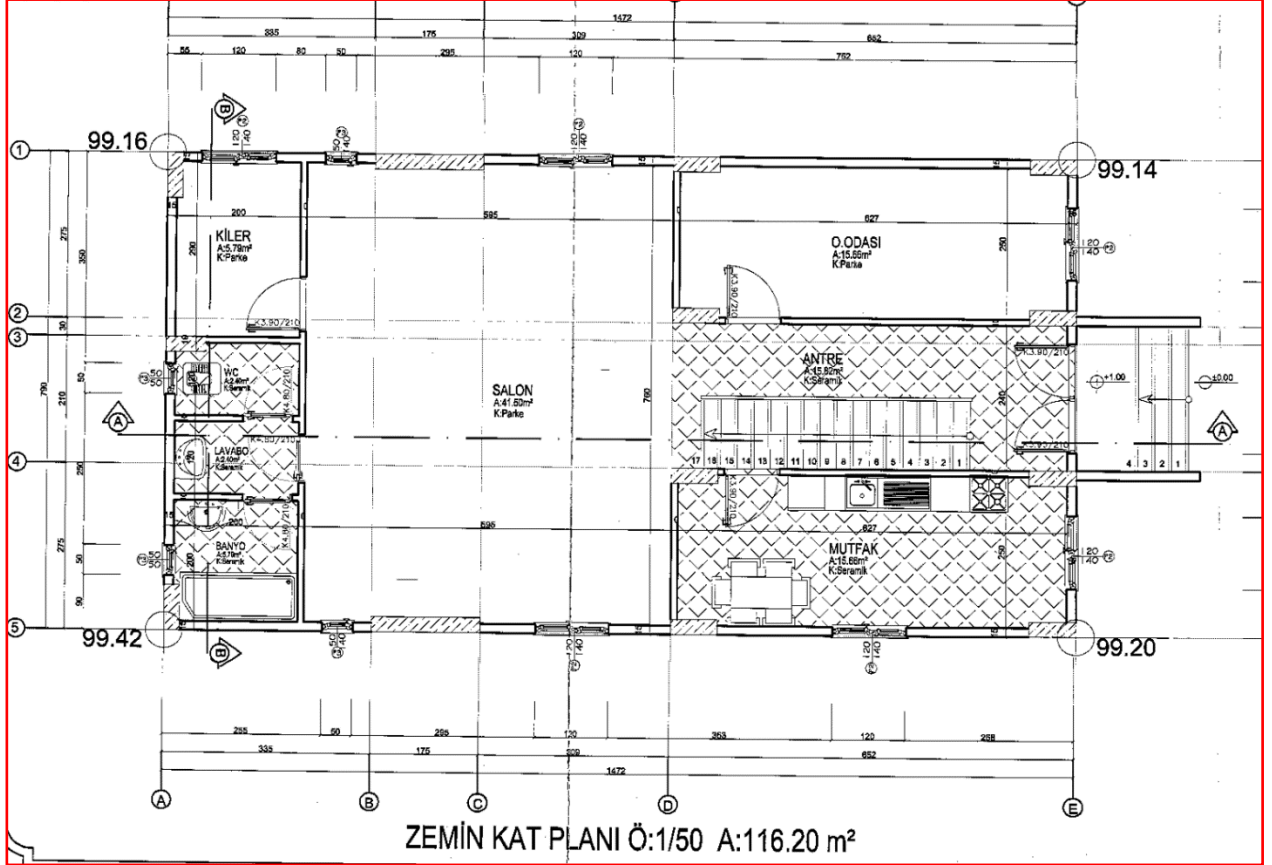
YAPININ		YAPININ		YAPININ		YAPININ		YAPININ	
MİMARİ HİZ. SINIFI	HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEİ	TAS. SİSTEM	İNŞAAT SÜRESİ	ALANI (m²)	EN BÜYÜK KAT YÖK.	EN BÜYÜK AÇIKLIK	HAREKETLİ YÖK.
3A	3	3	2	B.A.K.	12 AY				350 kg/m² 500 kg/m²
ÖLÇEK	1/50 - 1/200								

SAMANDIRA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ - PROJE NO:.....

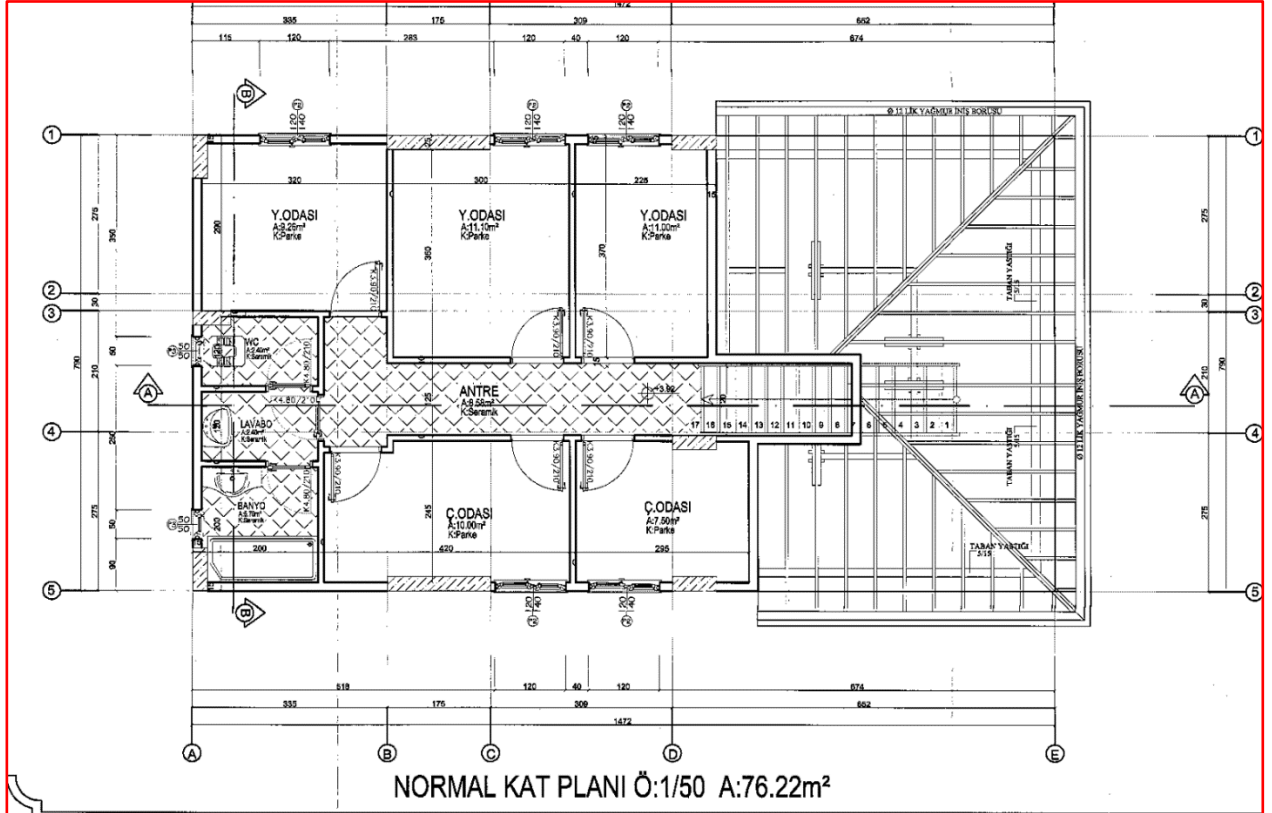
Vaziyet Planı



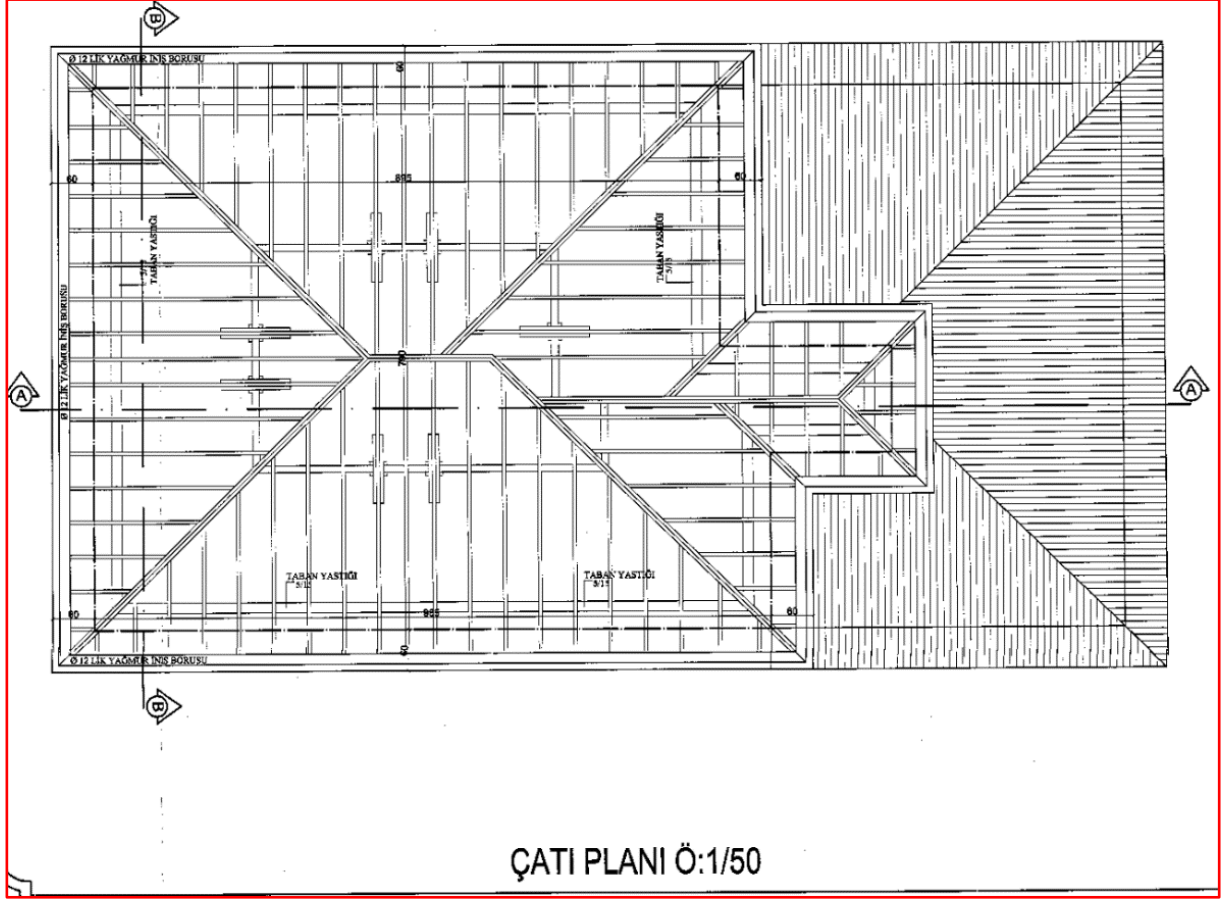
Zemin Kat Planı



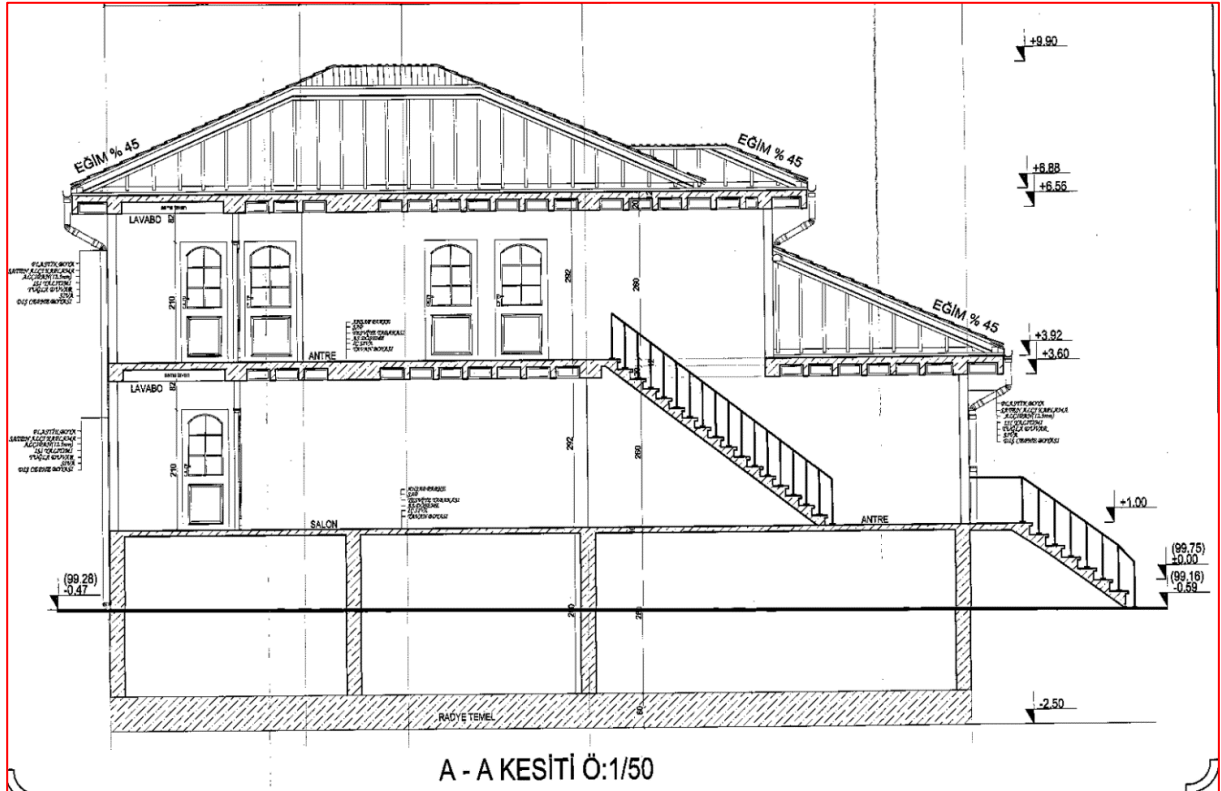
1. Normal Kat Planı

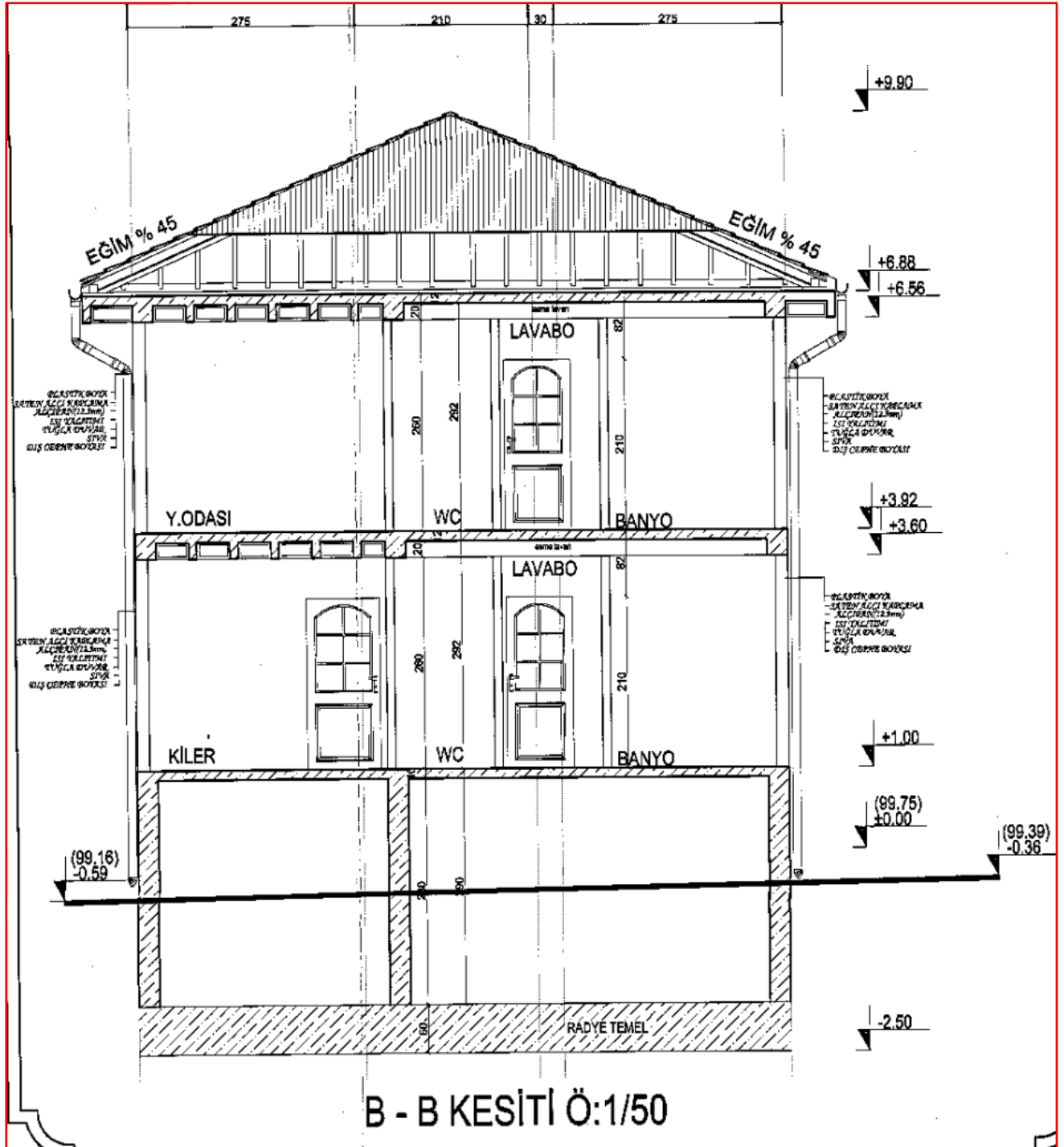


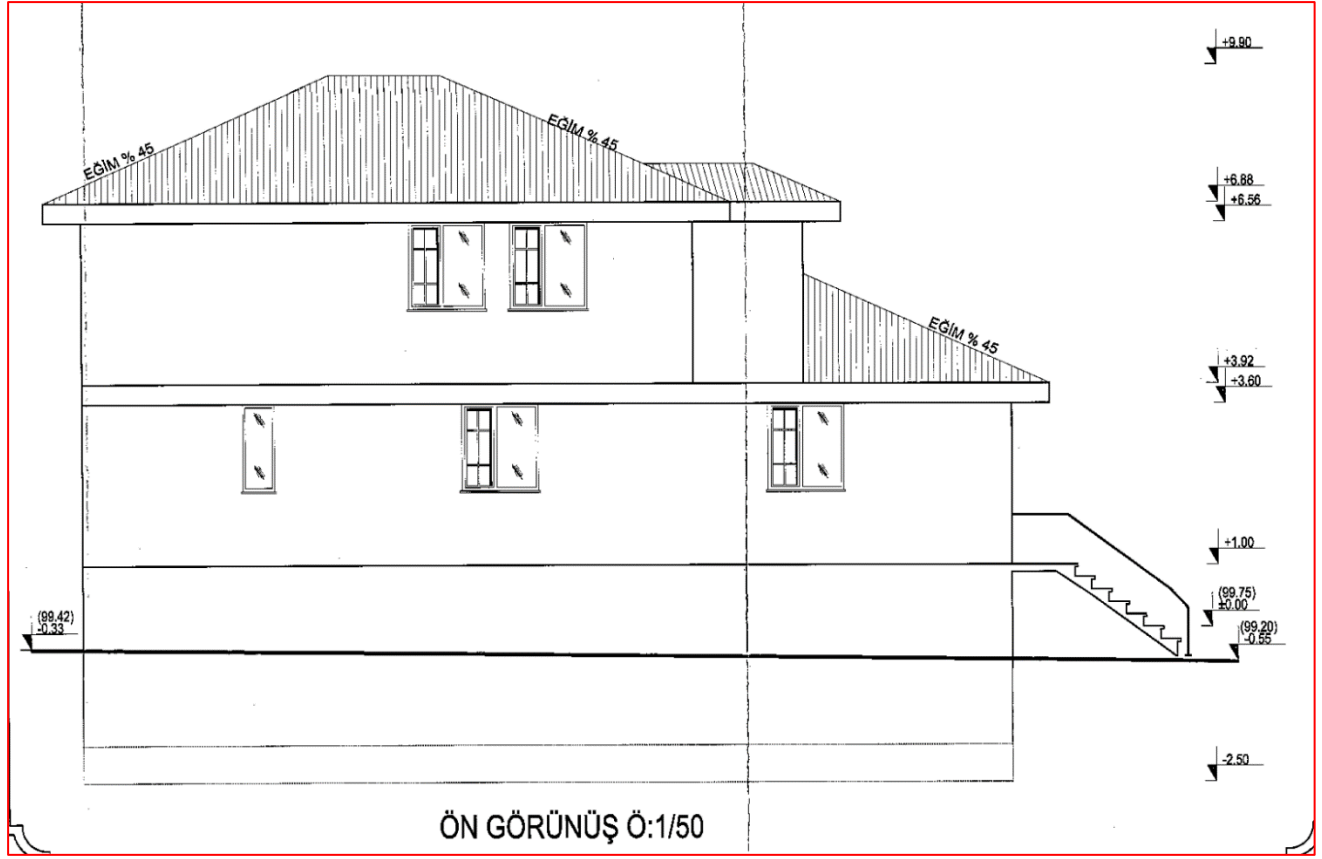
Çatı Kat Planı

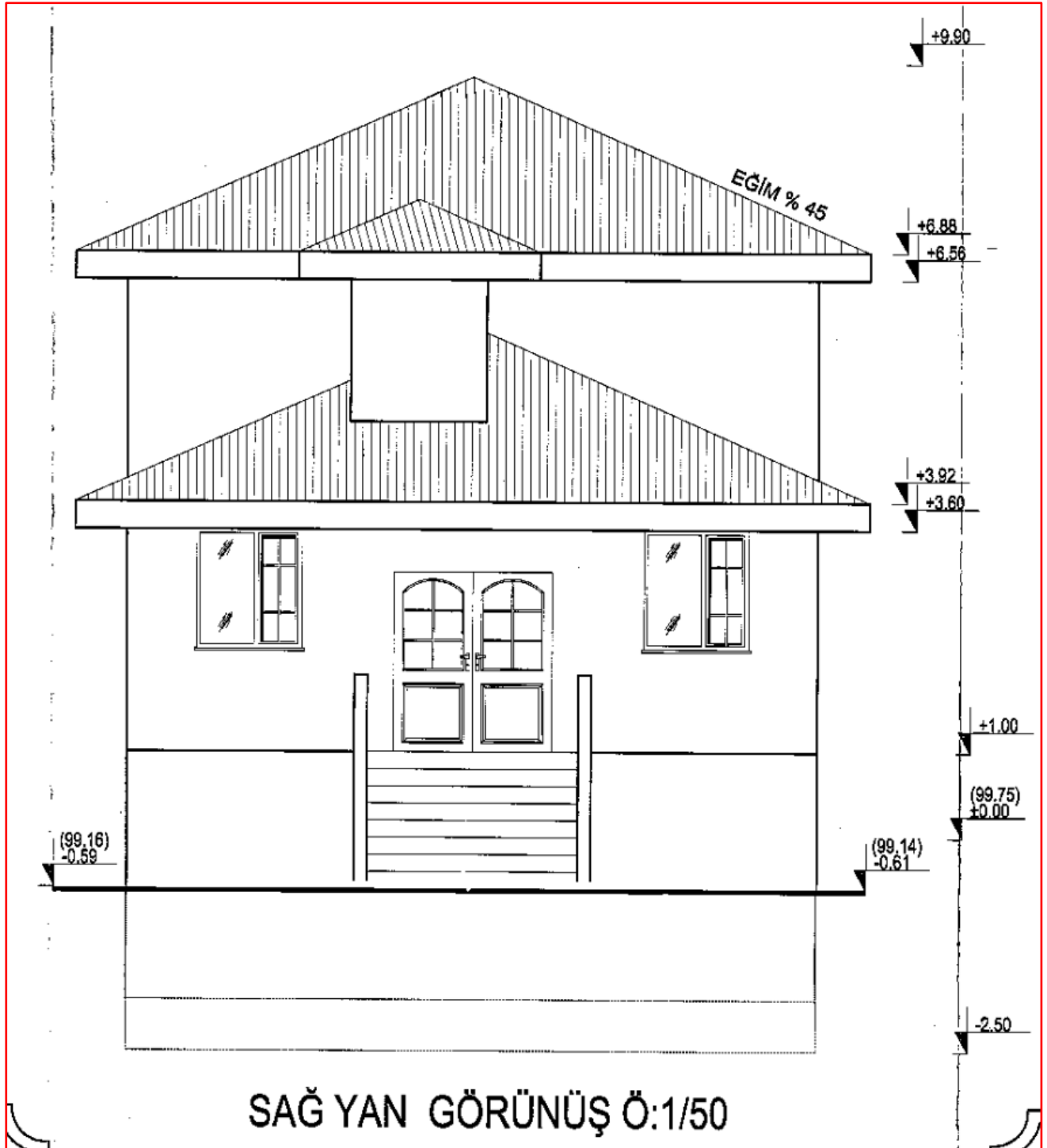


Kesitler









[illegible]

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:37

**Kayıd Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	7860/4
Taşınmaz Kimlik No:	19385946	AT Yüzölçüm(m2):	934.61
İl/İlçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sancaktepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	BAKLALITARLA	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	175/17579	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
574840009	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	934.61	934.61	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 19-03-2021	-

1 / 2

						8410	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) --k08btSiQv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



YBM
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

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

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation(GDPR)



TÜRKAK BDS NO
YS-8BE1-1A86

K 1012
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

04.04.2023/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu*
Certification Period

ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: **I 1315**

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbds.turkak.org.tr> document verification system.
*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period



TÜRKAK

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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. Gül Sok. No.:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul
Tel: 0212 547 31 00 Faks: 0212 547 76 00 info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/21
KADIKÖY/İSTANBUL

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

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

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



TÜRKAK BDS NO
YS-241B-B351



F-184(0)
Bilgi Güvenliği Y. S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir. Daha fazla bilgi için lütfen bizi arayınız.
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully. Please call us for more information.

I 1315
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

04.04.2023/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

03.04.2024

Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



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

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden 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 Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünün "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Bakışlık Yolu 8. İst. No:156 04530 ANKARA, Tel: (312) 3620090, Faks: (312) 3620093, İnternet: www.aden.com.tr
Halkiye Mh. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3542500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683 De-140e-48d9-ba15-bb4346d48002
<https://degirlemis.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Sayı Başk. ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
ucoklu@spk.gov.tr

1/2

1

[illegible]

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Firm Registration no. 832659

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice. 23/08/2

8.8. Lisans Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 17.11.2023	Belge No: 928246
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca	
GÜLŞAH ŞENBAK	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfüllah 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 İç Kapı No:18 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

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

İZMİR OFİS

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



-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**