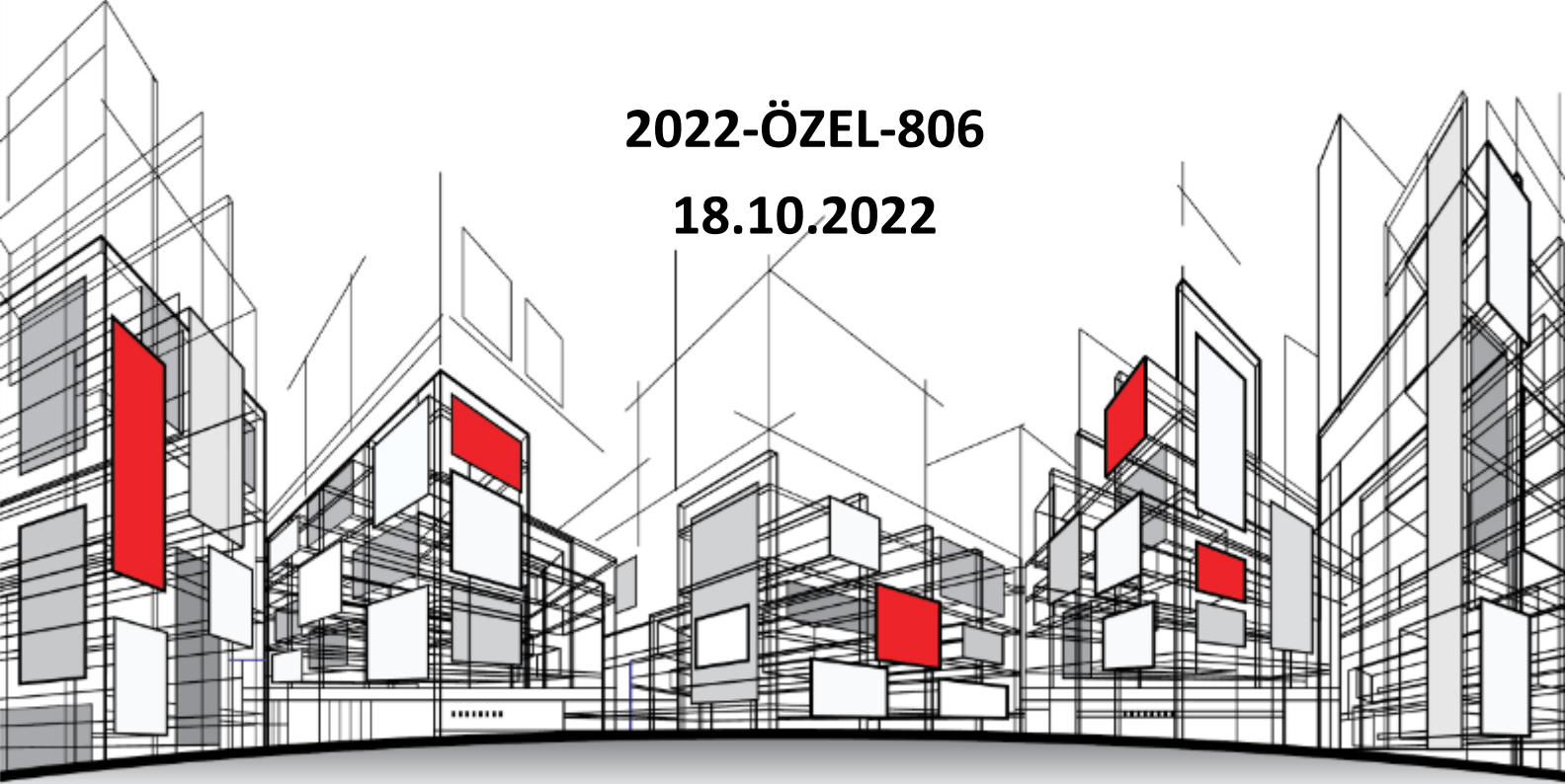


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**İSTANBUL – MALTEPE –
15906 ADA 78 PARSEL
1 ADET MESKEN**

**2022-ÖZEL-806
18.10.2022**



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	- 16 -
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	- 22 -
6.2.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3.	GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3.	DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4.	SWOT ANALİZİ	- 24 -
7	SONUÇ	- 26 -
7.1	ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2	ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3	SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 26 -
7.4	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8	RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1.	FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2.	İMAR DURUM BELGESİ	- 31 -
8.3.	RESMİ BELGELER	- 32 -
8.4.	BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 42 -
8.5.	BDDK YETKİLENDİRME	- 43 -

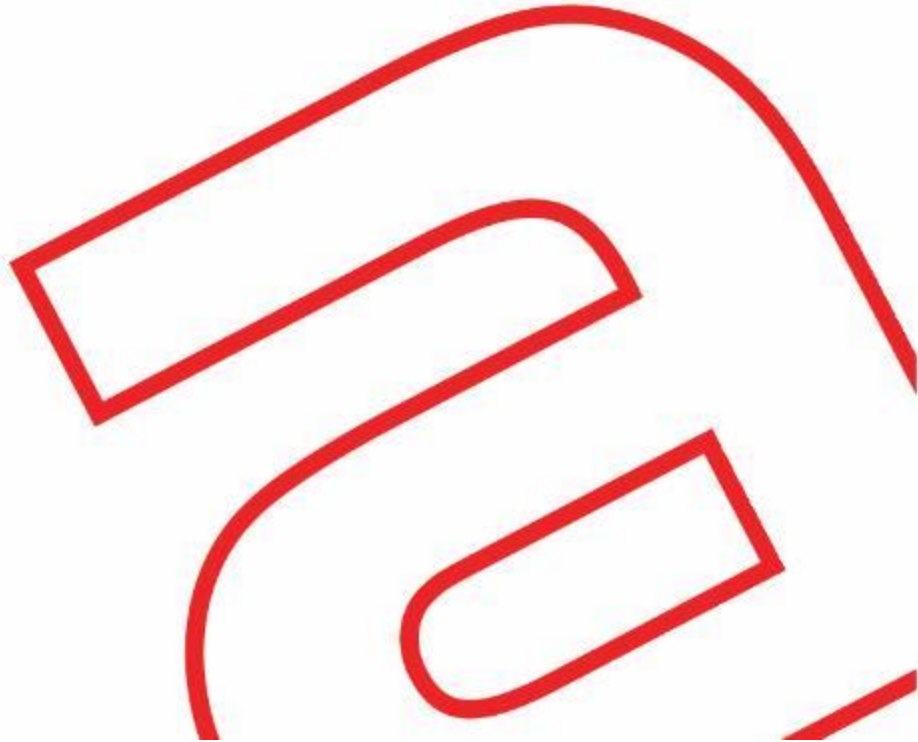
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 44 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 45 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 46 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 49 -

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 yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) 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	: 18.10.2022
Rapor Tarihi	: 18.10.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-806
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Maltepe Mahallesi, 15906 Ada 78 no.lu parsel üzerinde yer alan 19 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın 18.10.2022 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 Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 4.025.000-TL DörtMilyonYirmiBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 216.400-USD İkiYüzOnAltıBinDörtYüz-Amerikan Doları
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): Mustafa KARAMAN 921015 Denetleyen (D.U.): H. Barış ALIR 407853 Onaylayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823

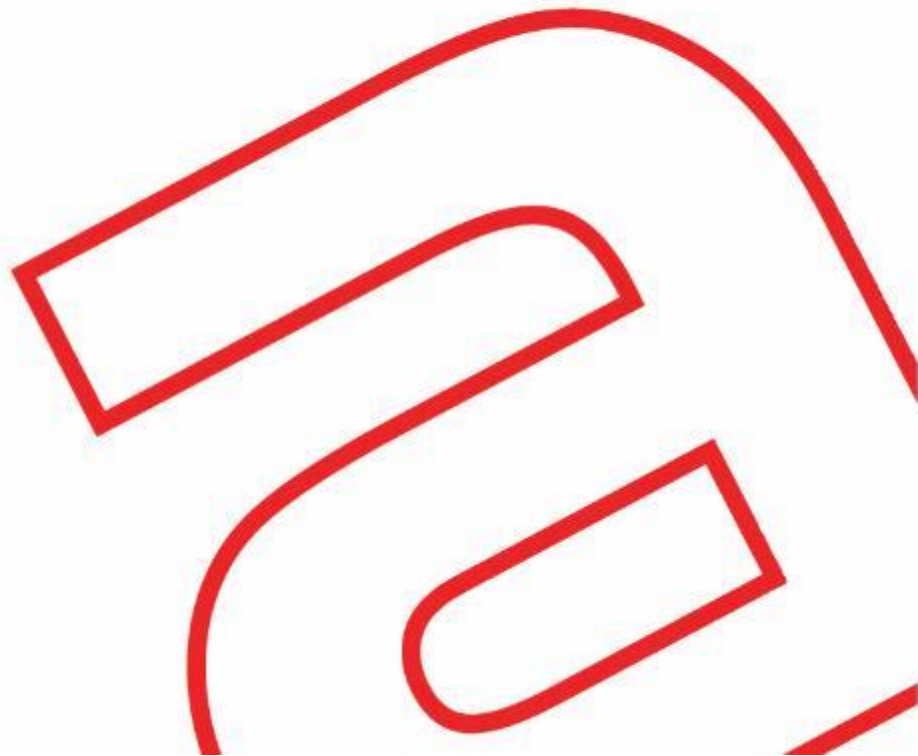
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporla kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın Bankası'nın 18.10.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 18.3025 TL, USD satış kuru 18.5998 TL olarak kabul edilmiştir.

2 BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

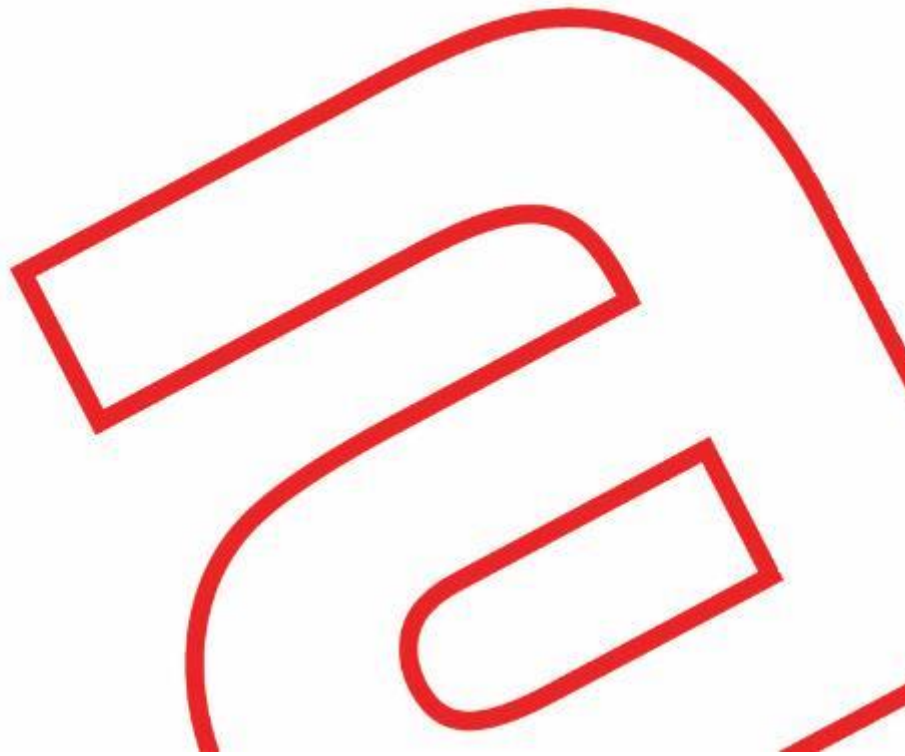


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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 edilmiştir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



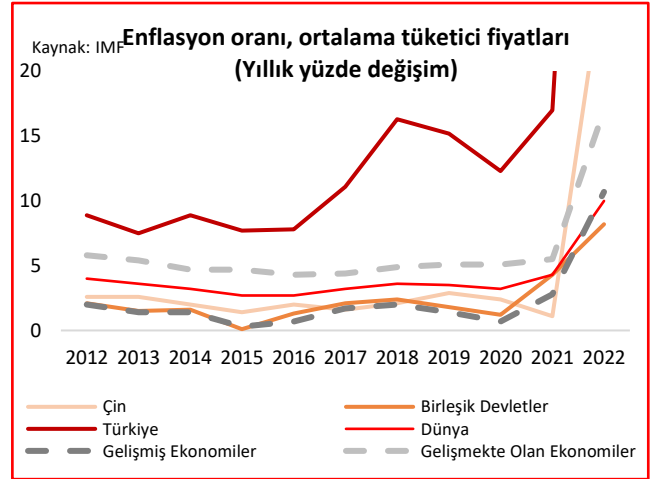
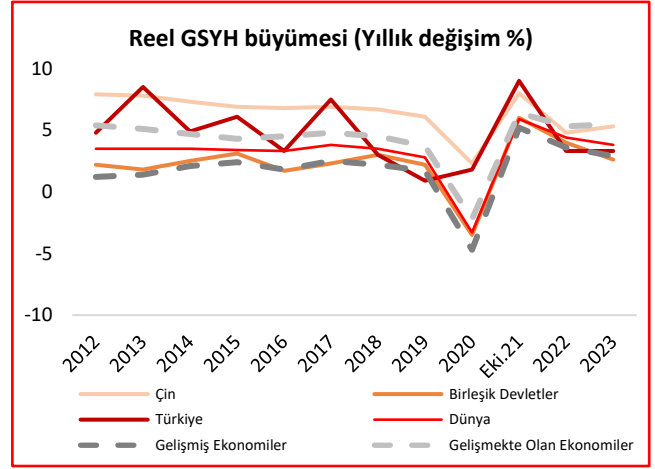
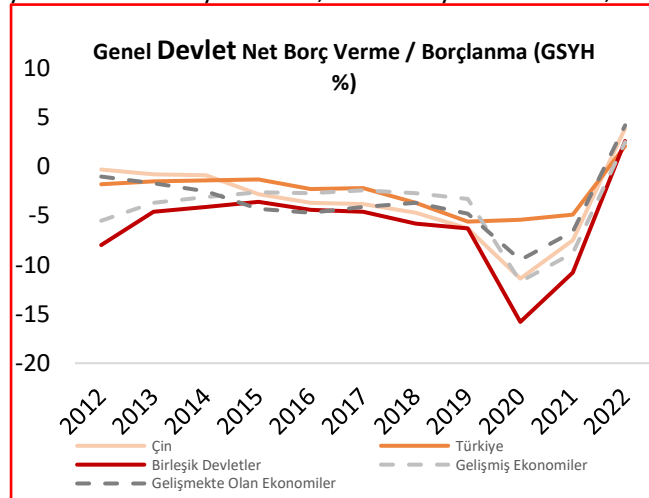
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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 sıkılaştırılan 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 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.

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.

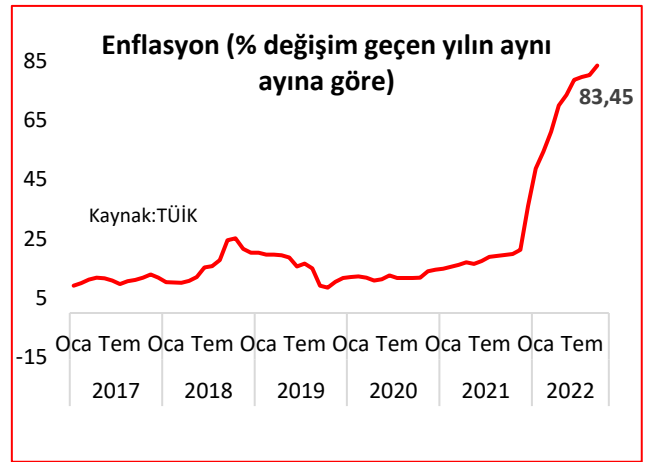
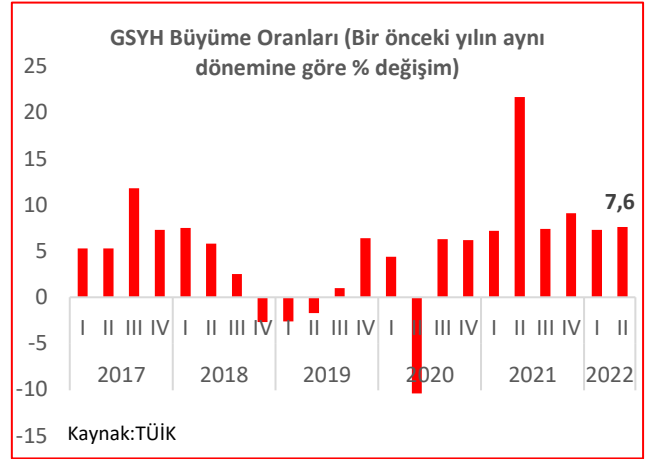
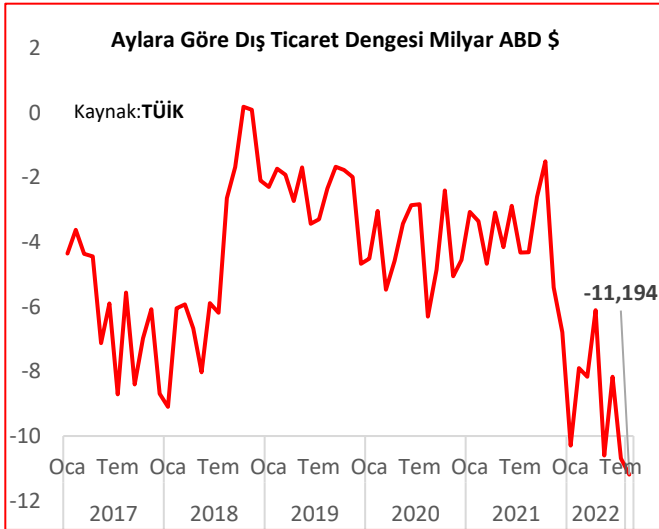
²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

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 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.

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.

³ TÜİK, TCMB

3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

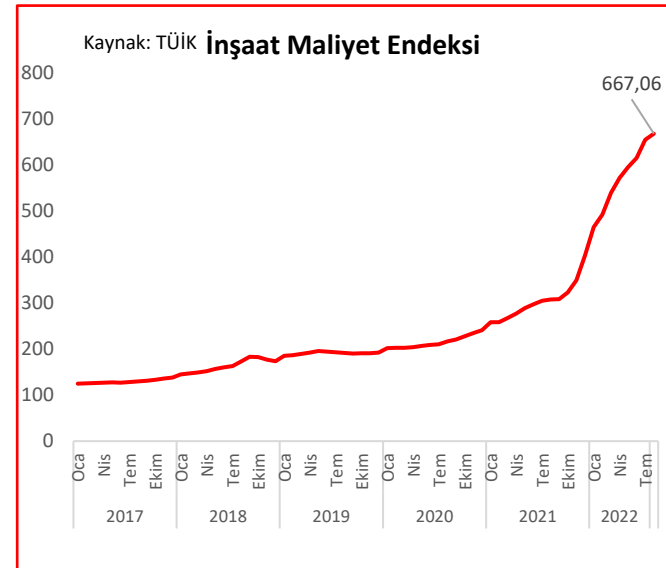
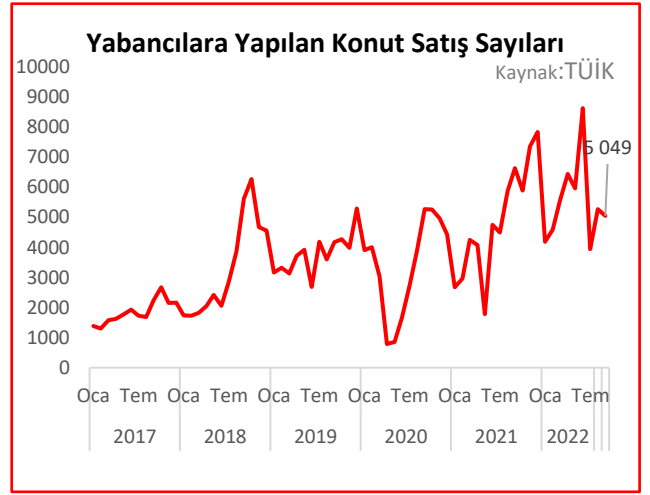
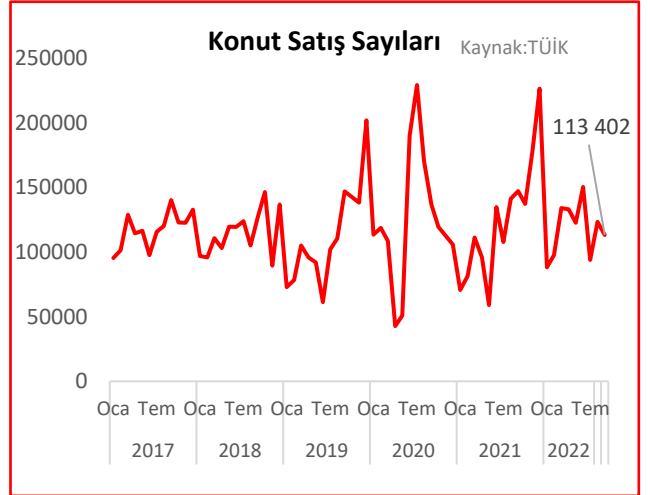
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut 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



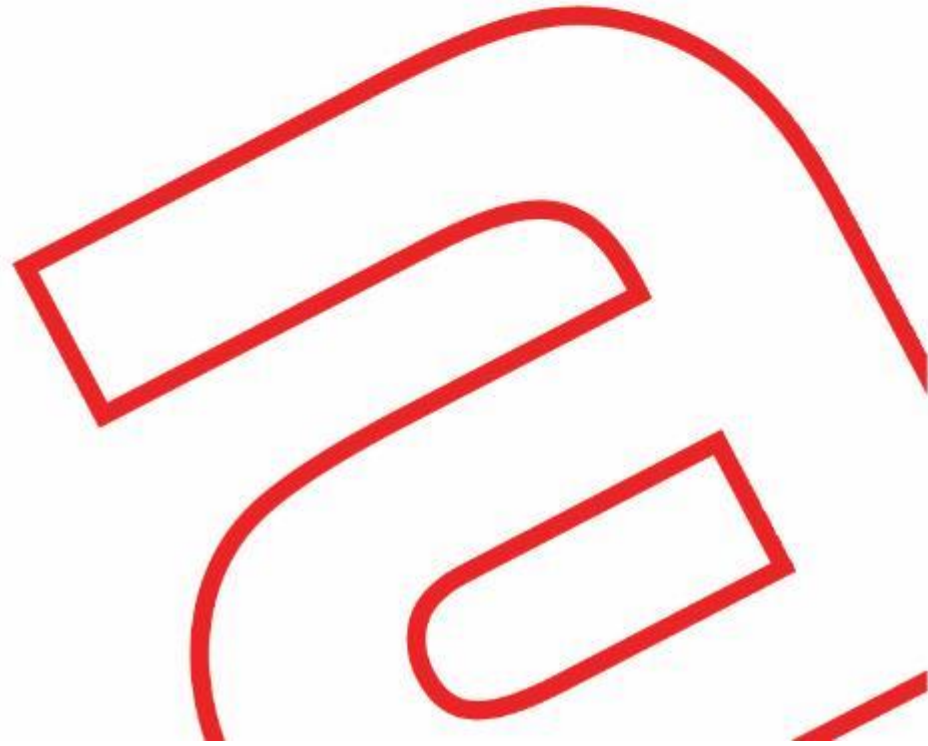
göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 artmıştır.

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 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	1.078,06 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	08.12.2017
Mahallesi	Maltepe	Yevmiye No	29469
Tapu Cinsi	Kat İrtifakı	B.B. Nitelik/Blok/Kat/No.	Daire/3./19
Ada	15906	Cilt/Sayfa No	83/8194
Parsel	78	Arsa Pay/Payda	2976/107802
Malik	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	40.937606, 29.119846		

4.2 Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada / Parsel No	Açıklamalar
15906/78	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz, geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde Zemin üzeri 5 kat bulunan yapı bulunmakta olup parsel sınırları belirgindir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında takyidatlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	15906/78
İnceleme Tarihi ve Saati	22.11.2022/09:51
Şerhler Bölümü	-KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV (Tarih:20.08.1993 Yev:3949) (Tapu kaydı, şerhler hanesinde tarih ve yevmiye numarası aynı olan 18 adet kira şerhi yazılmıştır.)
Beyanlar Bölümü	-Yönetim Planı: 22.06.2017 (Tarih: 23.06.2017 Yev:15917) -Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Tarih: 08.3.2017 Yev:5929) -3402 Sayılı Kanun'un Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. (Tarih:16.06.2015 Yev: 17043)

➤ 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-satım konu olmadığı tespit edilmiş olup herhangi bir sınırlama olmadığı düşünülmektedir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Maltepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel;

26.02.2007 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planına göre, Konut + Ticaret lejantlı, ayırık nizam, 5 Kat olacak şekilde yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Taşkın alanında kalmakta olup, İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.



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

MİMARİ PROJE				
TARİH	NO	ALAN (m ²)		
15.11.2016	487796	5.032		
YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	Mesken- İşyeri	22.02.2017	2017/38	5.032

Maltepe Belediyesi İmar arşivinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır.

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

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, riskli yapı tespiti vb. bulunmamaktadır.

➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerleme konusu taşınmaz Opsiyon Yapı Denetim LTD.ŞTİ. firması tarafından denetlenmiştir.

➤ 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 bir 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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yapı 2 Bodrum kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat + Çatı Arası 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, 1. Bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Mimari projesinde kuzey oku belirtilmiş yapılan incelemeler sonrası vaziyet planı ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Binanın; 2. Bodrum Katında; 2 adet dükkanlara ait depo, kapalı otopark, ortak alanlar ve 1.bodrum katta yer alan dükkanlara ait depo alanları, 1.Bodrum Katında; 2.bodrum katta deposu olan 2 adet dükkan, 1 adet dükkan, 2 adet daire ve bina girişi, Zemin Katında; 2 adet dükkan ve 4 adet daire, Normal katların her birinde 4'er adet daire olmak üzere, yapıda toplam 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 4.normal katta yer alan dairelerin çatı piyesleri bulunmaktadır.

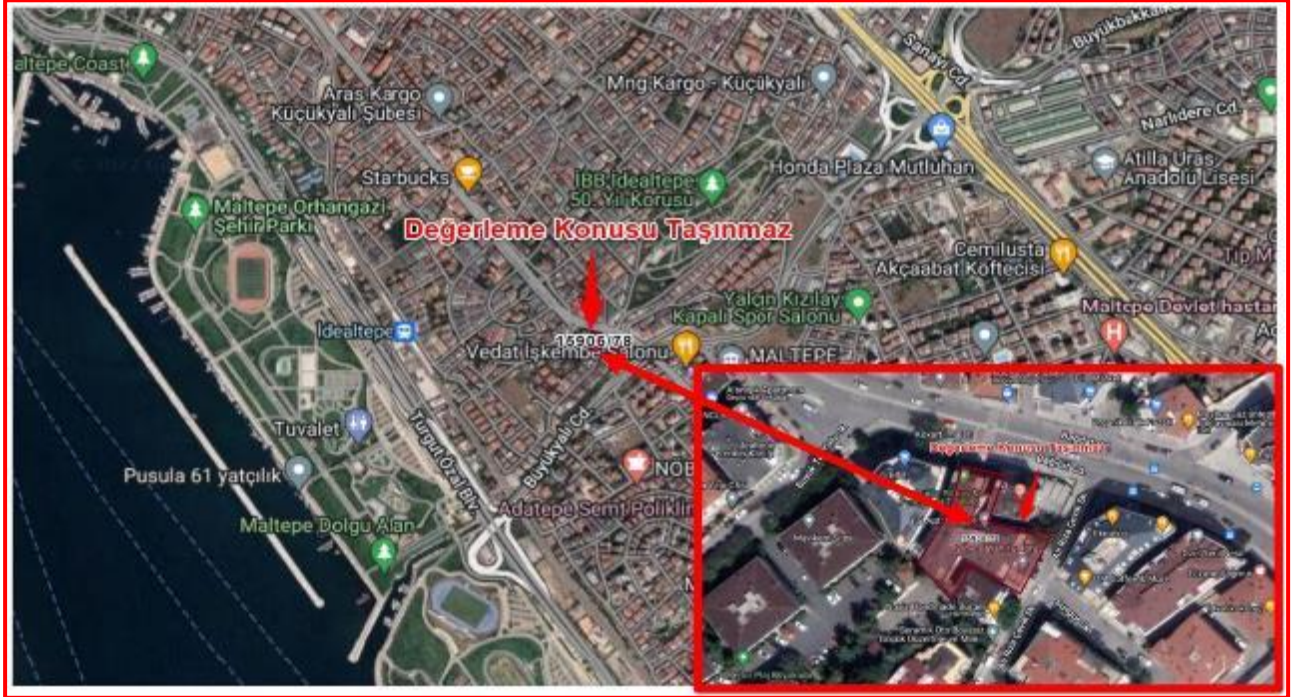
Değerlemeye konu 19 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 3.Normal katında, bina girişine göre sol ön tarafta, kuzey ve doğu cepheli meskenidir. Değerlemeye konu olan gayrimenkul, onaylı mimari uygulama projesine göre yaklaşık yasal brüt 110,00 m² kullanım alanına sahip olup; salon, 3 oda, mutfak, giriş, hol, banyo, wc 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 ve tezgahı laminant kaplıdır. Taşınmazın iç kapıları Amerikan doğrama panel kapıdır. Pencerelemeler ısı yalıtımlı beyaz renk PVC kaplamadır. Taşınmazın banyo bölümünde duşa kabin bulunmaktadır. Dairede ısınma ihtiyacı kombi sistemi ile sağlanmaktadır. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari uygulama projesine aykırı olarak herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın toplam yüz ölçümü 1.708,06 m² olup yapıya ait yapı ruhsat mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır. İlgili belediyede yapılan incelemede taşınmazın konumlu olduğu yapıya ait herhangi bir olumsuz evrak, zabıt, tutanak vb. rastlanılmamıştır.

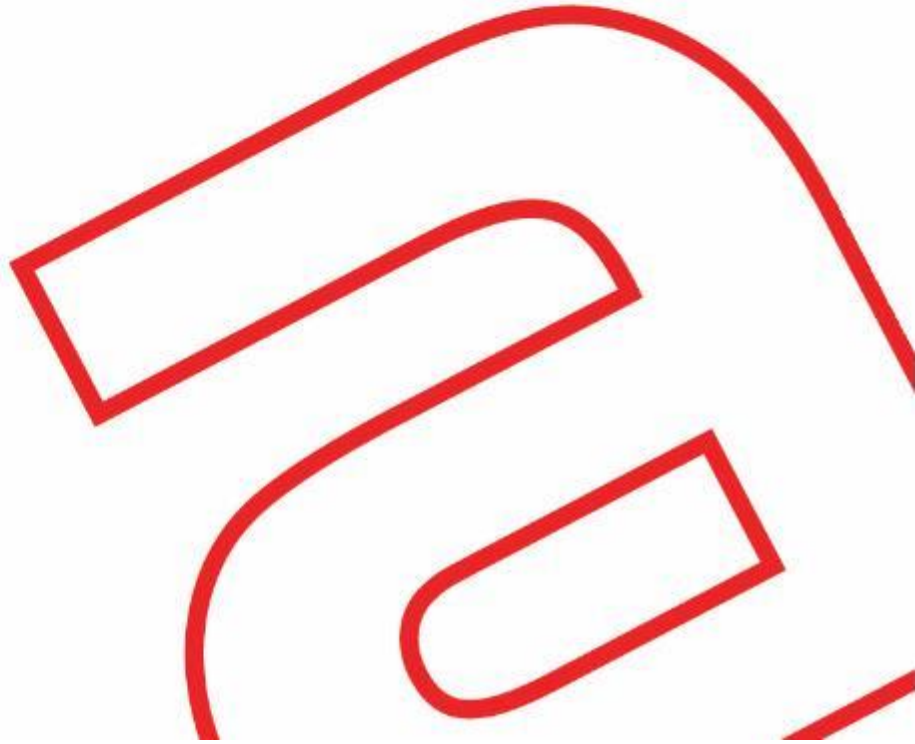
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul İstanbul İli, Maltepe İlçesi, İdealtepe Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 212/19 numaralı meskendir. Taşınmaza ulaşım; bölgenin ana arterlerinden olan Bağdat Caddesi (Minibüs Yolu) üzerinde Kartal istikametinde ilerlenilir. İdealtepe mevkiine gelindiğinde yolun sağ tarafında 212 numaralı binanın 3.normal katında yer alan 19 no.lu meskendir. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde: İBB İdealtepe 50.Yıl Korusu, İdealtepe Mahallesi Muhtarlığı, İstanbul Maltepe Hasan Şadoğlu Ortaokulu yer almaktadır. Bölge genelde orta ve üst 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 takdiridir. 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.

- 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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi yapılan 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 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

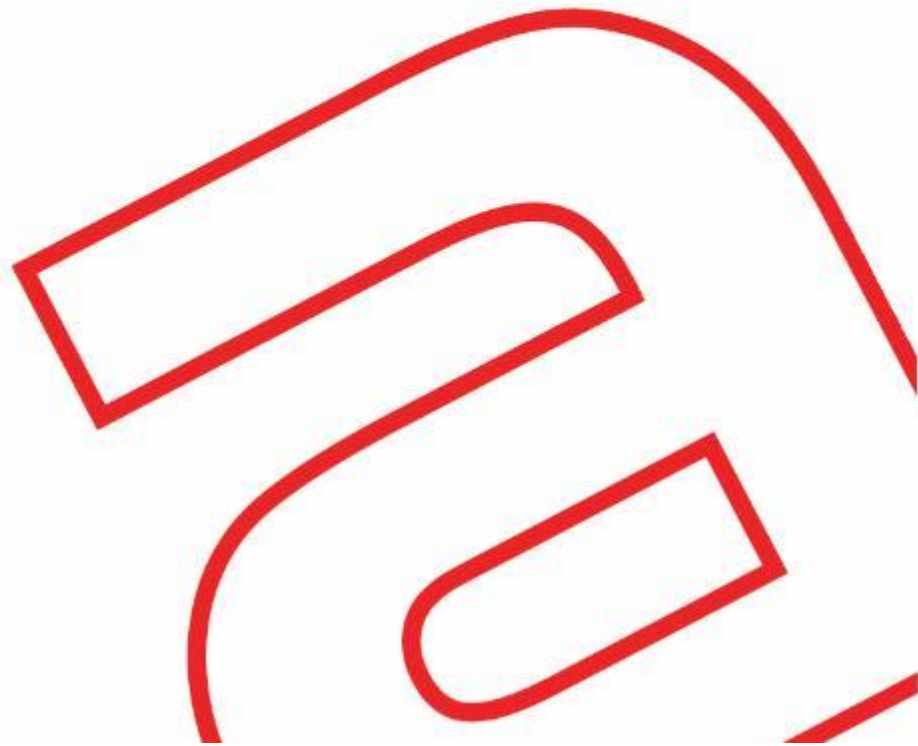
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 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" 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 işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

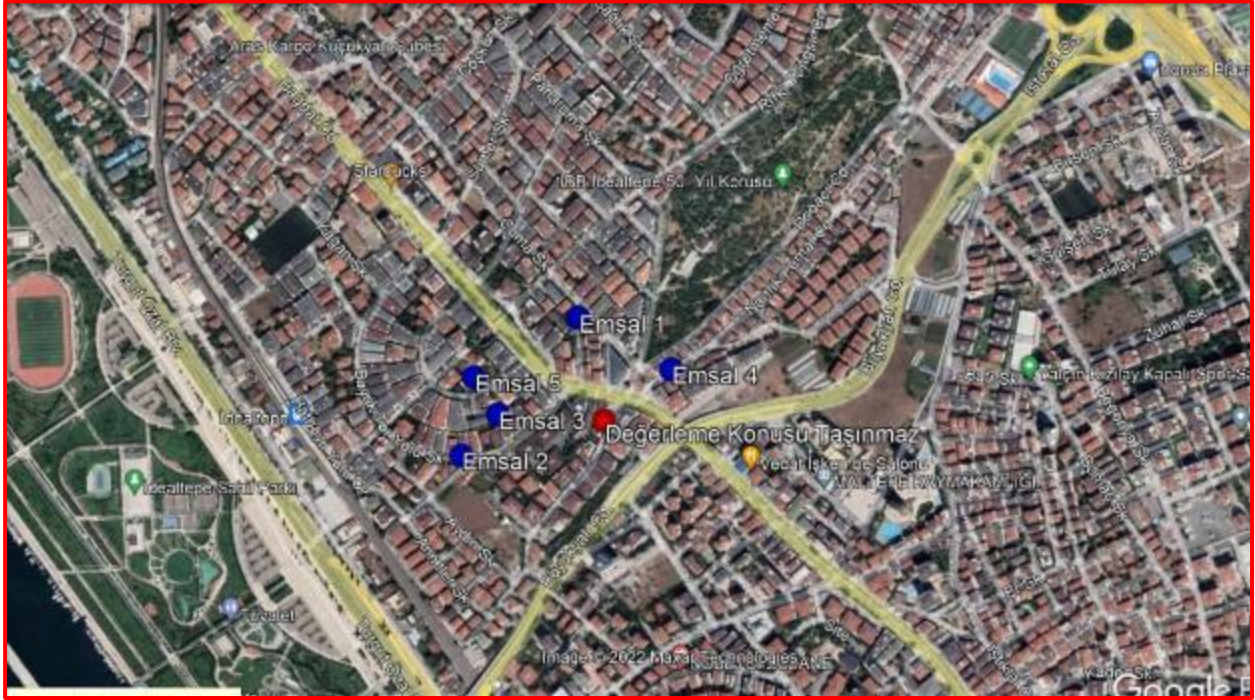
No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Taşınmaz ile yakın bölgede 4 yaş üzerinde giriş katta 3+1 daire 120 m ² olduğu beyan edilen ancak 110 m ² olduğu düşünülen daire 4.070.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	Zemin	110	4.070.000	37.000	4.000.000	36.364
2	Taşınmaz ile yakın bölgede 4 yaş üzerinde Giriş. Katta 3+1 daire 127 m ² olduğu beyan edilen ancak 115 m ² olduğu düşünülen daire 4.250.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	Zemin	115	4.250.000	36.957	4.200.000	36.522
3	Taşınmaz ile yakın bölgede 4 yaş üzerinde 1. Katta 3+1 daire 120 m ² olduğu beyan edilen ancak 110 m ² olduğu düşünülen daire 4.050.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	1	110	4.050.000	36.818	4.000.000	36.364
4	Taşınmaz ile yakın bölgede 3 yaş arasında 3. Katta 3+1 daire 130 m ² olduğu beyan edilen ancak 125 m ² olduğu düşünülen daire 4.650.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	3	125	4.650.000	37.200	4.600.000	36.800
5	Taşınmaz ile yakın bölgede 31 yaş üzerinde 1. Katta 3+1 daire 140 m ² olduğu beyan edilen ancak 125 m ² olduğu düşünülen daire 4.650.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	3+1	1	125	4.650.000	37.200	4.600.000	36.800

PPD* Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	36.364	36.522	36.364	36.800	36.800
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	36.364	36.522	36.364	36.800	36.800
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	36.600				

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 m² değerinin yaklaşık 36.000 – 40.000 TL civarında gerçekleştiği bilgisine ulaşılmıştır. Parsellin imarı, yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² 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.

Yapılan araştırmalar ve alınan görüşler neticesinde değerlendirme konusu 15906 ada 78 parsel 19 no.lu bağımsız bölümün birim satış değeri **36.600 TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)
10	110	36.600	4.026.000
Toplam Değer			4.025.000

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **~4.025.000 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 değerlendirme 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 kiralanmış 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 ofis 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.

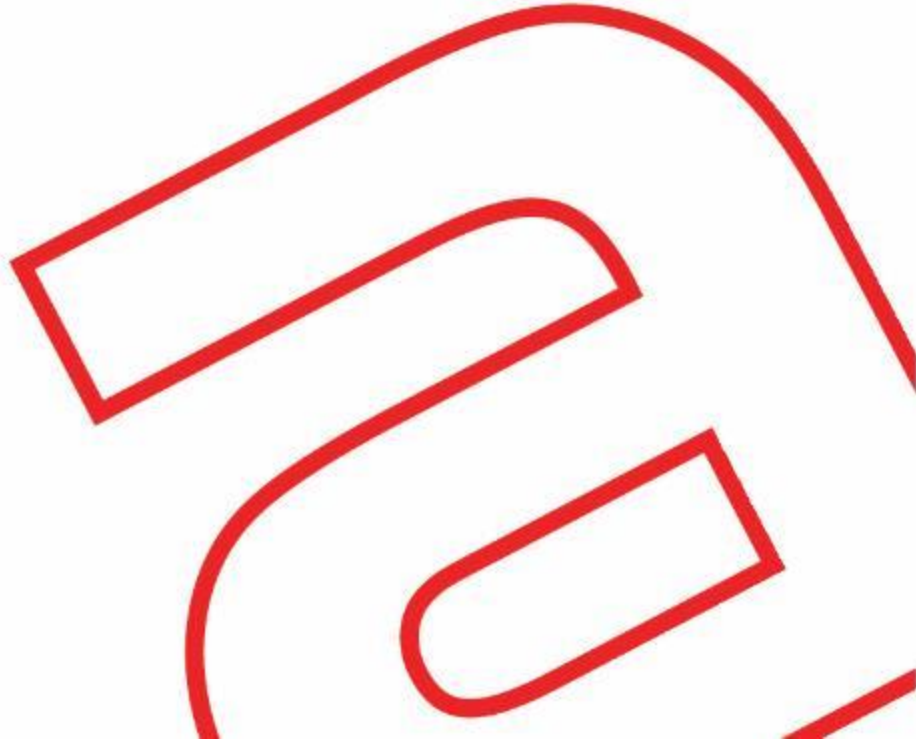
Pazar Değeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00	110,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	4.025.000	4.025.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Yeni bir yapıda yer alıyor olması + Cadde üzerinde yer alıyor olması + Otoparklı olması 	<ul style="list-style-type: none"> - Yapı Kullanma İzin Belgesinin olmaması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4 Nihai Değer Takdiri

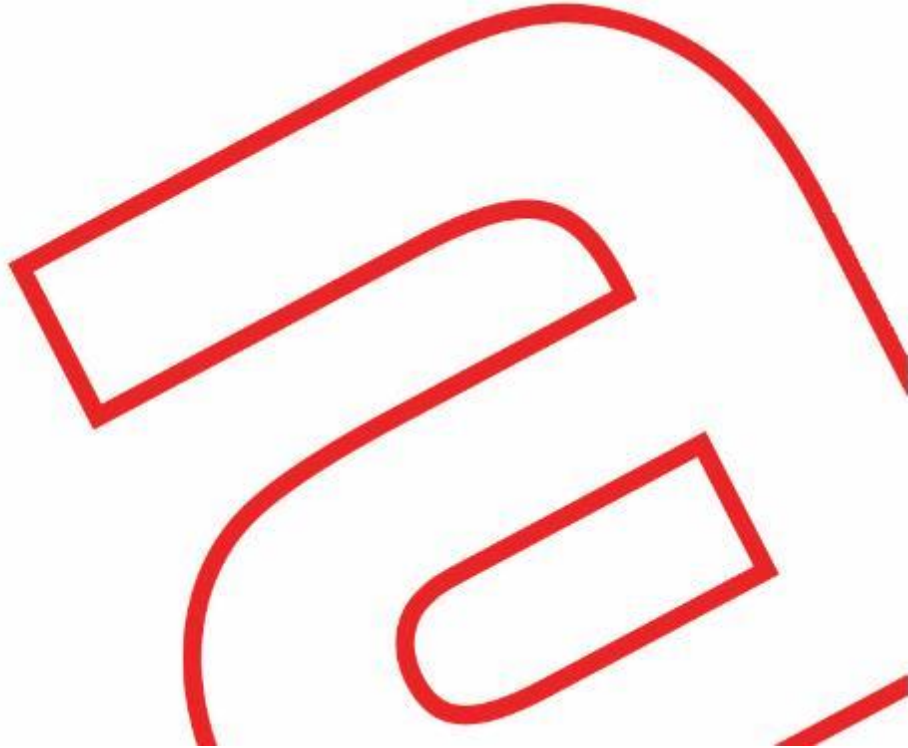
Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri			
Değer Tarihi:	18.10.2022		
Kur Bilgisi (Satış):	18.10.2022- TCMB verilerine göre 1 Euro= 18.3025 TL, 1 USD= 18.5998 TL'dir.		
	ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)		4.025.000	216.400

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

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi



T.C. MALTEPE BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Mer'i İmar Planı	1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	■ Ticaret Ve Konut Alanı (1056.624 m ²)

Tasdik Tarihi	26.2.2007 00:00:00
Ölçeği	1/1000
İlçe	MALTEPE
Mahalle	İDEALTEPE

Pafta	G22A08A3B
Ada	15906
Parsel	78
Hesap Alanı	1.058,12 m ²

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

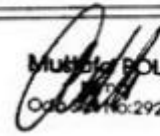
Kat Adedi	5
İnşaat Nizamı	A
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	- (-)
Kot Alınacak Nokta	-

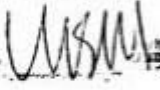
Açıklama	
Kısıtlama	

8.3. Resmi Belgeler

PROJE KAPAĞI

#DOSTA# (UYGULAMA PROJESİ)


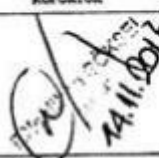
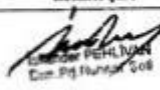
MİMARİ PROJE MÜBELLİFİNİN	ADI SOYADI MUSTAFA POLAT	ÖNYANI MİMAR	TMMOB SİCEL NO 18929	ODA SİCEL NO 29230	İMZA - KAPISI	 MUSTAFA POLAT Oda No: 18929 / 29230
ODA VİZESİ						
18-10-2016 2016/1615 Sicil Durum Belgesi İçerisinde						

YAPI DENETİM	BELEDİYE TESCİL	YAPININ NİTELİĞİ
 Nurhan DONMEZ Mimar Proje ve İmar Denetim Den. Den. No: 1007 / Sicil No: 13294	2 BODEM 14.11.16	Tescil Durum: 13.12.2016 Tarih: 14.11.2016 Sayın Malikçe Zihni Edinmiş F. Mesih Gökse

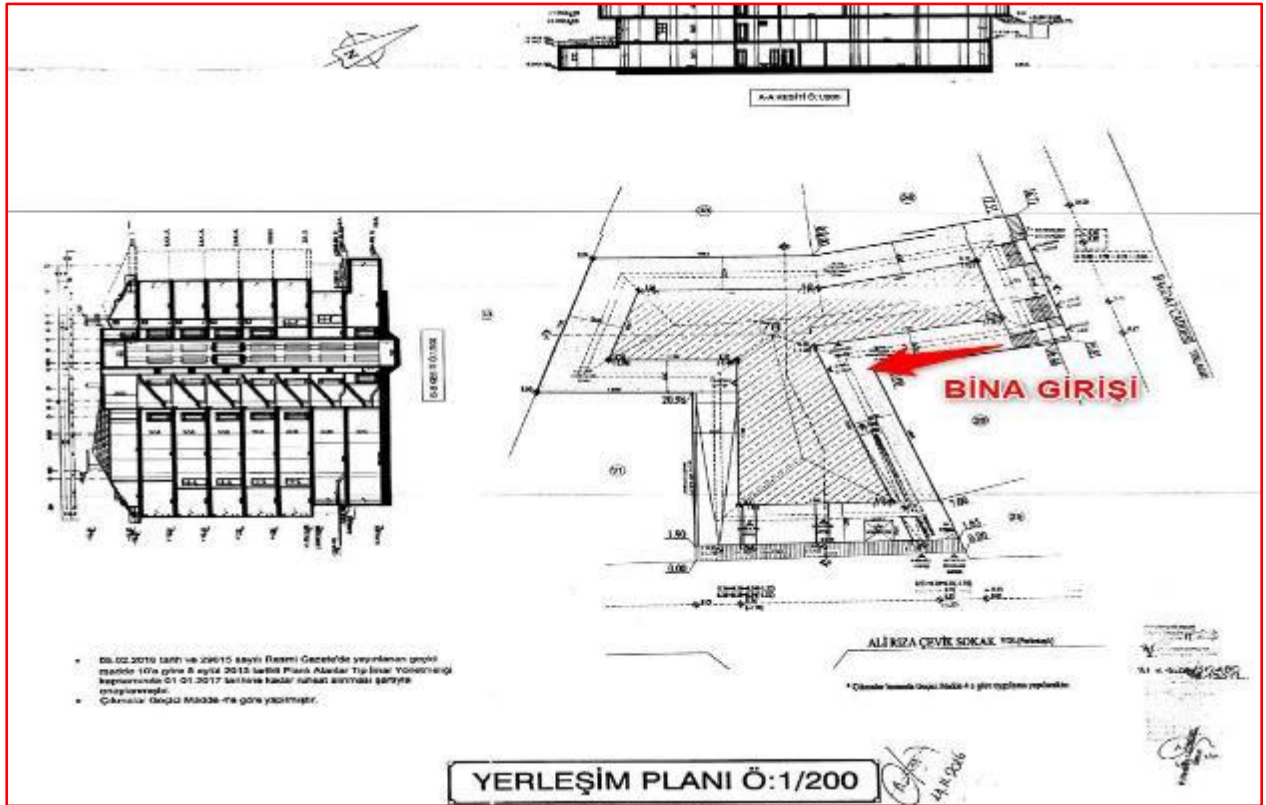
YAPININ	MALİKİ NURAY ÖZGÜR VE HISS.	ÖLÇEK 1/20-1/50-1/100 1/200-1/500							
	KULLANMA AMACI KONUT+DÜKKAN								
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ							
STANBUL	Maltepe	İdealtepe							
	CADDESİ	SOKAĞI							
	Beğler	Ali Rıza Çevik							
	PAFTA	ADA							
	26	E: 4296 Y: 15908							
	PARSEL	78							
MARİTİM	STATİK	MALİYET	KAT	TASIRICI	İNŞAAT	ALANI	EN BÜYÜK	EN BÜYÜK	HAREKETLİ
YERİ	HİZ. SINIFI	GÜRLÜBÜ	ADEDI	SİSTEM	SÜRESİ	#	KAT YÜK	ACIKLIK	YÜK
	2	3	7	BAK	12 AY	5031.89 m²	3.20 m		

ROJE NO = 487796

MALTEPE BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

PROJE NO	MİMARİ PROJİYİ KONTROL EDENİN		
STATİK PROJİYİ KONTROL EDENİN	REPÖRTÖR	İNŞAAT ŞEFİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
 31.01.2017	 14.11.2016	 15.11.2016	

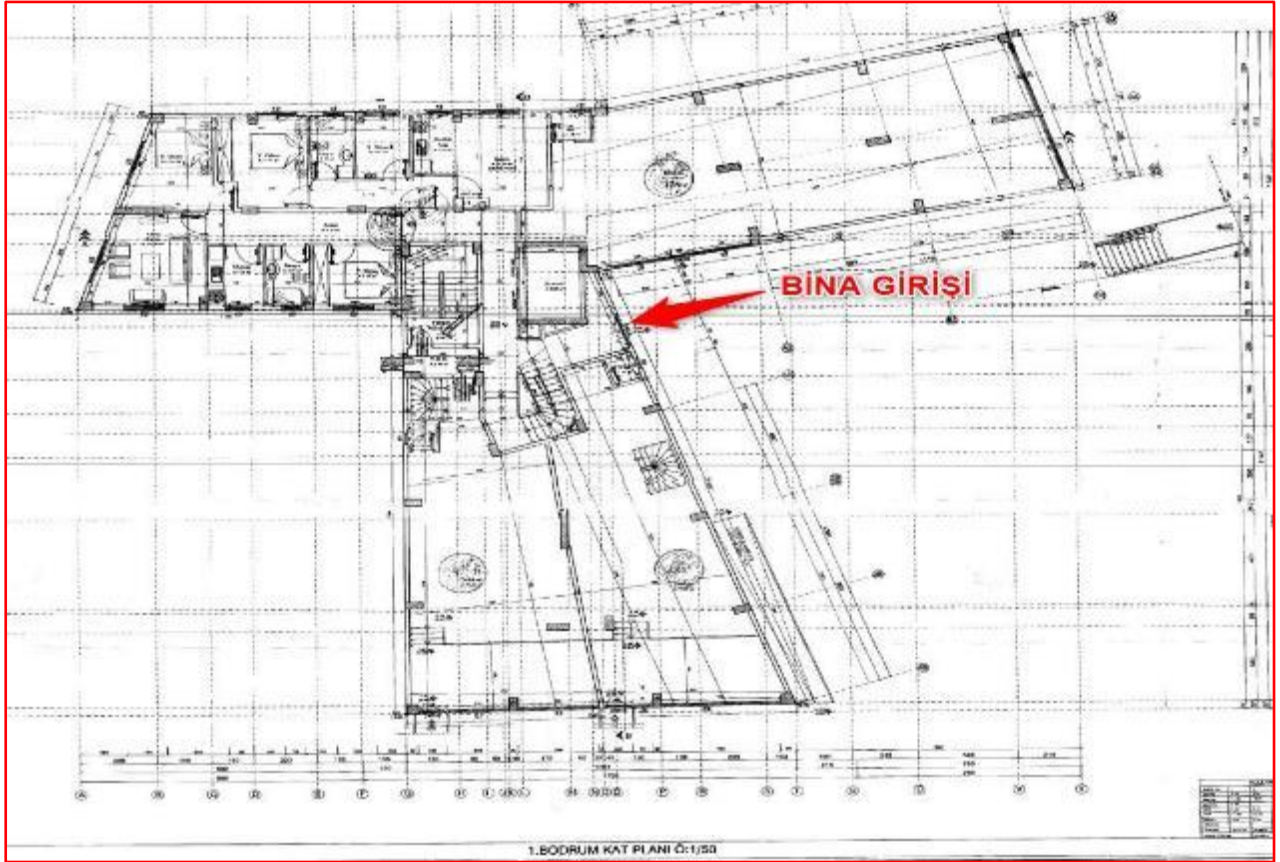
VAZİYET PLANI



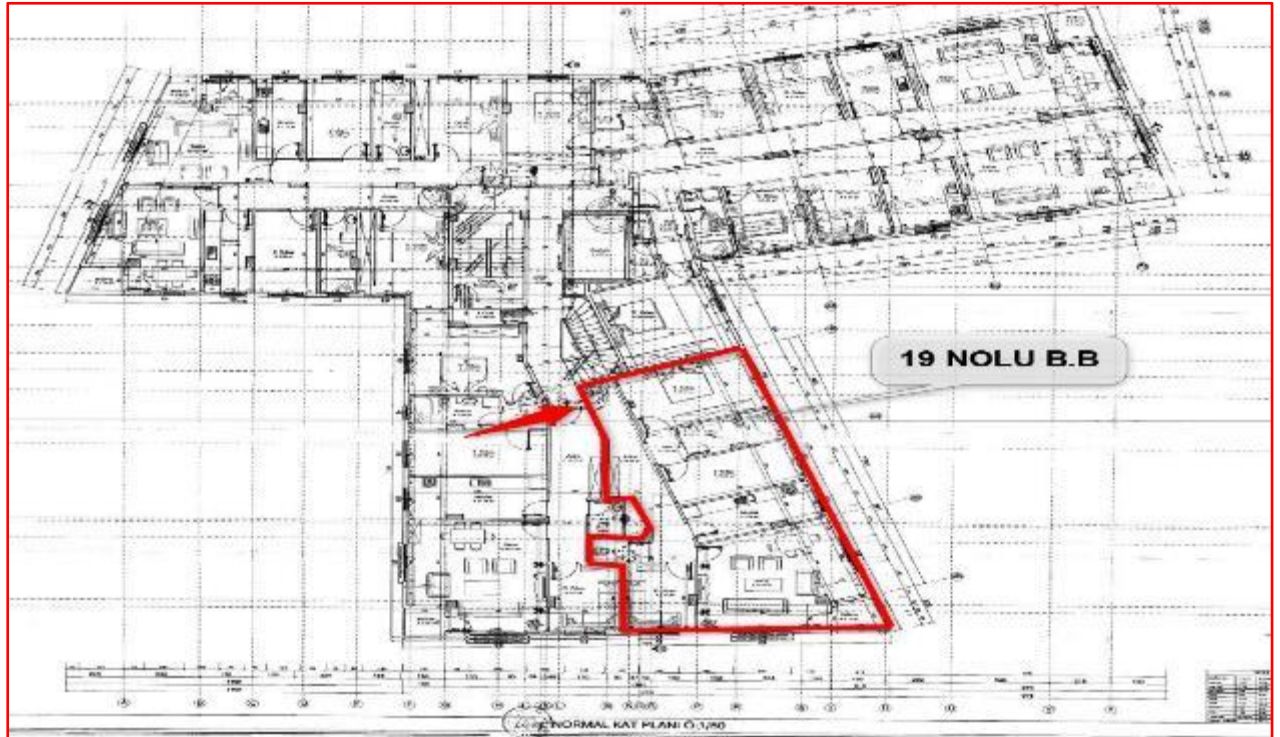
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

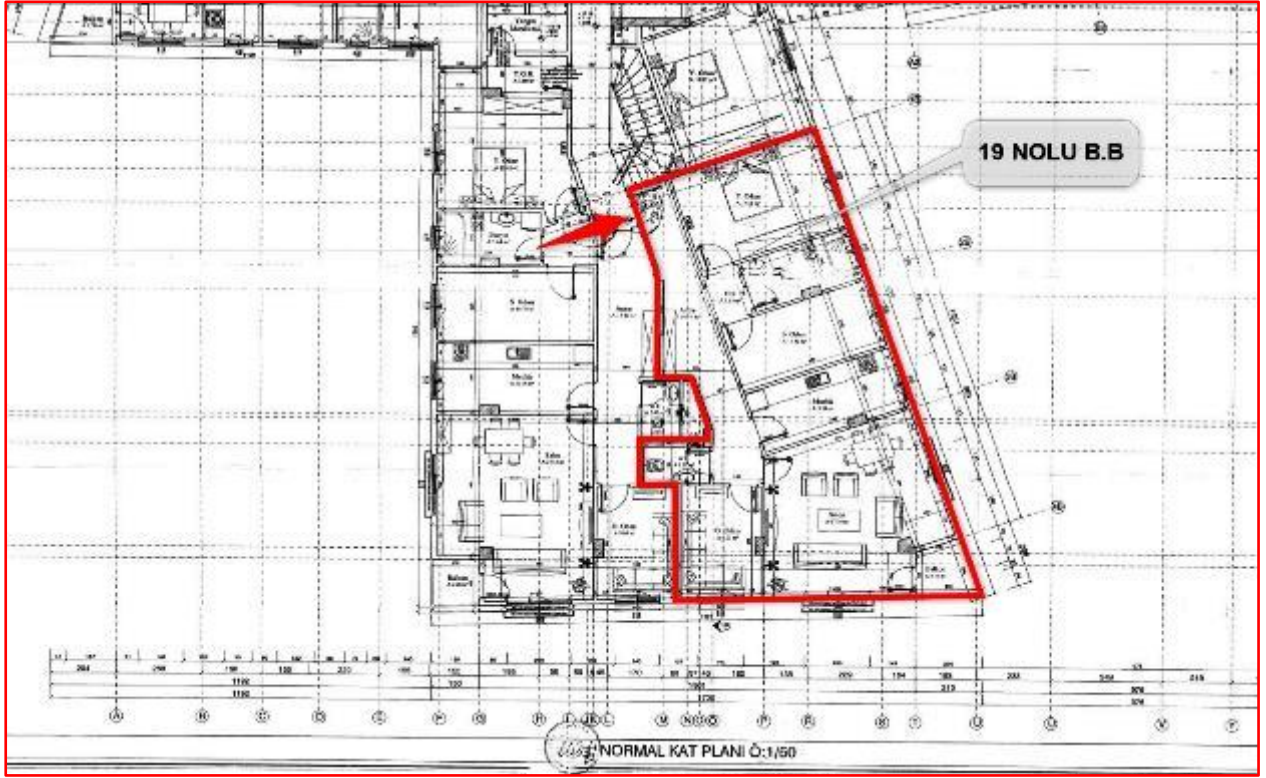
2.NORMAL	18	DAİRE	3215 / 107802	131,87	170,70	İKL. DÜMENLÜDÜZÜLÜ	TAM
3.NORMAL	19	DAİRE	2678 / 107802	87,79	105,96	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
3.NORMAL	20	DAİRE	3005 / 107802	98,45	110,00	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
2.NORMAL	21	DAİRE	1570 / 107802	86,27	75,79	BANU SAĞIN	TAM
3.NORMAL	22	DAİRE	3380 / 107802	98,98	72,40	DAİYE KÖRÜĞÜ İTİFAK HANCI SAĞIN AYRICI	TAM
3.NORMAL	23	DAİRE	3048 / 107802	102,28	115,28	MENAT SANDALI	TAM
3.NORMAL	24	DAİRE	3070 / 107802	131,87	118,70	SOĞUK HAVUZLU FLEŞİNG HANCI HANCI HANCI AYRICI	TAM
4.NORMAL	25	ÇATI ARASINDA FİYESİ OLAN DAİRE	4788 / 107802	132,69	185,18	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
4.NORMAL	26	ÇATI ARASINDA FİYESİ OLAN DAİRE	8544 / 107802	154,52	208,30	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
4.NORMAL	27	ÇATI ARASINDA FİYESİ OLAN DAİRE	3750 / 107802	124,27	132,06	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
4.NORMAL	28	ÇATI ARASINDA FİYESİ OLAN DAİRE	3124 / 107802	123,47	131,88	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
4.NORMAL	29	ÇATI ARASINDA FİYESİ OLAN DAİRE	3044 / 107802	154,32	201,32	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI
4.NORMAL	30	ÇATI ARASINDA FİYESİ OLAN DAİRE	4975 / 107802	184,75	179,90	1.BODURUM KAT 2 NOLU DÜKKAN İ.E AYNI	2.B.B. İ.E AYNI

1.BODRUM(GİRİŞ) KAT PLANI



3.NORMAL KAT PLANI





ENERJİ KİMLİK BELGESİ



bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Apartman	Veriliş Tarihi:	19.5.2022	
İnşaat Ruhsat Tarihi:	22.2.2017	Geçerlilik Tarihi:	19.5.2032	
Tadilat Tarihi:		Performans Sınıfı:	C	
Toplam Alan:	5.031,89	Emisyon Sınıfı:	C	
Ada/Parsel/Pafta:	15906 / 78 / G22A08A3			
UAVT Bina No:	502972342			
Adı:				
Adresi:	İDEALTEPE MAH. BAĞDAT CAD. NO: 212 MALTEPE/İSTANBUL			

Sahibinin Adı Soyadı: NURAY ÖZGÜR VE HISS.

ENERJİ PERFORMANSI
Yüksek

ORAN

A 0 - 39	
B 40 - 79	
C 80 - 99	98
D 100 - 119	
E 120 - 139	
F 140 - 174	
G 175 - ...	

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU
Düşük

32,96
kg eşdeğer CO₂/m²/yıl

ORAN

A 0 - 39	
B 40 - 79	
C 80 - 99	98
D 100 - 119	
E 120 - 139	
F 140 - 174	
G 175 - ...	

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0,00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	451.062,84	135,64	0,00	0,00	C
Jatma	317.194,27	95,39	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	59.686,63	17,95	0,00	0,00	C
Soğutma	46.357,69	13,94	0,00	0,00	D
Havalandırma	0,00	0,00			D
Aydınlatma	27.824,25	8,37			D
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	Y22341795F14B	Adı Soyadı:	HASAN TAHSİN KOSİF	
Veriliş Tarihi:	19.5.2022	Firma:	KSF MİMARLIK MÜHENDİSLİK YAPI SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	
Son Geçerlilik Tarihi:	19.5.2032			
İptal Edilen EKB No:	Y2234C3483904	Sertifika No:	MMO-34-0373	
		İmza:		



Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2022-ÖZEL-806
- 37 -

UAVT KODU

NUFUS VE WİYANDASLIK İŞLERİ

İSTANBUL / MALTEPE / İDEALTEPE MAHALLESİ / BAĞDAT (Caddesi) / 212 - Mesken - Bina Ana Giriş - İnşaat / İç Kapı No : 19 - Kullanım A

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pufları	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Deş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
502972342	15906	78	G22A08A3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	212	1089798225	19	Mesken	Özel	İnşaat	-

Doğru

✎ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1089798225

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 7 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 22-11-2022 09:51

webtapu
Tapunun Kısacası

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katİrtifaki	Ada/Parsel:	15906/78
Taşınmaz Kimlik No:	96447727	AT Yüzölçümü(m2):	1078.06
İl/ilçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DAİRE
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MALTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3./19
Cilt/Sayfa No:	83/8194	Arsa Pay/Payda:	2976/107802
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/06/2017(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 23-06-2017 11:24 - 15917	-
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi)		Maltepe - 08-03-2017 12:09 - 5929	-
Beyan	3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir.(Şablon:		Maltepe -	-

1 / 7

3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Belirtme)	16-06-2015 14:55 - 17043
---	--------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
406372557	(SN:785991) KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 08-12-2017 29469	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	

2 / 7

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC. VE A.Ş. LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TRH. Y:3949	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC. VE A.Ş. LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH Y:3949	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL	KALESERAMİK	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK	Maltepe 2.Bölge	

3 / 7

	SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş TİTİBİNİ 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	(Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş TİTİBİNİ 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC. A.Ş. LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH Y:3949	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN	KALESERAMI K, ÇANAKKALE	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00	

4 / 7

	İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	
Serh	KİRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEY	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949	

5 / 7

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		
Serh	KIRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949
Serh	KIRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YIL V	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949
Serh	KIRA ŞERHİ:99 YILLIĞI 1 TL DEN 99 YIL SÜRE İLE AKTAŞ ELEKTRİK TİC VE A.Ş LEHİNE 09/08/1993 TARİHİNDEN İTİBAREN 20/08/1993 TARİH 3949 YEV	KALESERAMI K, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5312245) AKTAŞ ELEKTRİK TİCARET A.Ş. VKN:8790013397	Maltepe 2.Bölge (Kapatıldı) - 20-08-1993 00:00 - 3949

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HKLWJg967k kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

6 / 7



7 / 7

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

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 belgelemek 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 kullanıldığı 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

F. Coşkun


TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B


Bilgi Güvenliği Y.S.
TSE EN ISO/IEC 27001-1
AB-0094-YS

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: 11.01.2022

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 Şerheteç İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-S2VY 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 DEĞERLEME VE 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 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,

Bölge: Yolu 8. no No:106 0600 ANKARA, Tel: (312) 3929000, Faks: (312) 3929000, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3343000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72000De-106-4809-ke15-00-040048000
<https://oguslari.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.


Bilgi için: Gayri Emlak ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
ucan@spk.gov.tr

1/2

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



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.com