

09.01.2026

Sermaye Piyasası Kurulu

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 Çankaya/Ankara

Şirketimiz Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu İzahname'nin bir parçası olan aşağıda bilgileri bulunan Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş. için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor Tarihi	Rapor Numarası
31.01.2025	2025-ÖZEL-034
21.01.2025	2025-T.ÖZEL-014
27.01.2025	2025-T.ÖZEL-015
28.01.2025	2025-T.ÖZEL-016
28.01.2025	2025-T.ÖZEL-017
25.01.2025	2025-T.ÖZEL-018
07.02.2025	2025-T.ÖZEL-019
28.05.2025	2025-T.ÖZEL-020
21.01.2025	2025-T.ÖZEL-021

Saygılarımızla,

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. adına

Erhan SARAÇ

Sorumlu Değerleme Uzmanı


ADEN GAYRİMENKUL DEĞ. VE DAN. A.Ş.
Kozyatağı Yolu, Gülbahar Sok. PSR Plaza
No: 19 Kat: 3 34398 Kadıköy - İstanbul
Tel: 0216 380 23 36 Faks: 0216 380 23 37
Erenköy V.D. 007 064 55 27 Tic.Sic.: 27261-S
Mersis No : 000706455270017

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

Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilgiim San. ve Tic A.Ş. / Araç Parkuru Değerleme Listesi													
Sıra No	Sabit Kıymet Numarası	Plaka No	Araç Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Motor No	Şasi No	Aktifleşme Tarihi	Aktifleşme Bedeli	Model Yılı	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1	254-01-0345	34ACL713	Otomobil (Sedan)	Dizel, 100 kW, 1598 cm³	OPEL - ASTRA NB 1,6 136AT DESIGN	A2171715GU7X01111VL	W0VPO5E32HG188435	19.04.2021	144.067,80	2017	1	790.000	790.000
2	254-01-0350	34EJ720	Kamyonet (Brandalı)	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBM268912	KNC5XK76AM7549524	12.08.2021	168.120,76	2021	1	780.000	780.000
3	254-01-0393	34ERT717	Motorlu Bisiklet	Elektrikli, 6,0 kW	CITROEN - AMI 9	521001816	VR79A2ZCAM5847925	22.11.2021	78.583,21	2021	1	290.000	290.000
4	254-01-0394	34ERT675	Motorlu Bisiklet	Elektrikli, 6,0 kW	CITROEN - AMI 9	521001807	VR79A2ZCAM5847926	22.11.2021	78.583,21	2021	1	290.000	290.000
5	254-01-0398	34EZK253	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C192727	VF1AG000X68651418	14.02.2022	440.791,31	2021	1	860.000	860.000
6	254-01-0399	34EZV439	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C192163	VF1AG000568651472	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
7	254-01-0400	34EZV471	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C184658	VF1AG000468565733	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
8	254-01-0401	34EZV484	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C184381	VF1AG000468565747	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
9	254-01-0402	34EZV459	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C183667	VF1AG000668540915	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
10	254-01-0403	34EZV448	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C190828	VF1AG000768651487	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
11	254-01-0406	34EZV428	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C190835	VF1AG000868651465	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
12	254-01-0407	34EZV445	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C191988	VF1AG000868651482	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
13	254-01-0408	34EZV466	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C183992	VF1AG000658540879	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
14	254-01-0409	34EZV417	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C190584	VF1AG000368651440	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
15	254-01-0410	34EZV452	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C183043	VF1AG000468565697	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
16	254-01-0411	34EZV421	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C191687	VF1AG000568651441	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
17	254-01-0412	34EZV411	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C191701	VF1AG000468651429	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
18	254-01-0414	34EZV451	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C184746	VF1AG000668565717	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
19	254-01-0415	34EZV399	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C182579	VF1AG000268565679	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
20	254-01-0419	34EZV413	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C190761	VF1AG000568651438	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
21	254-01-0420	34EZV431	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C191551	VF1AG000368651471	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
22	254-01-0421	34EZV520	Otomobil (Hatchback)**	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE ZEN 80 KW ZE 50	5AQ605C184318	VF1AG000768565726	23.02.2022	441.398,65	2021	1	860.000	860.000
23	254-01-0451	34FVS496	Otomobil (Sedan)** - HASARLI	Benzinli, 70 kW, 1368 cm³	FIAT - EGEE SEDAN EASY 1.4 FIRE 95 E6D	843A10002956963	NM435600006Y06892	27.10.2022	194.476,56	2022	1	260.000	260.000
24	254-01-0480	34EOS205	Otomobil (Sedan)**	Benzinli,103 kW, 1332 cm³	RENAULT - MEGANE SEDAN JOY 1.3 TCE 140 FAZZ	HSHE490D136105	VF1RF800768218396	31.01.2023	576.271,19	2021	1	1.030.000	1.030.000
25	254-01-0482	34GSP989	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBP520818	KNC5XK769P7695142	13.06.2023	449.152,54	2023	1	920.000	920.000
26	254-01-0484	34GUU165	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP522494	KMFZCX7KAPU043661	13.06.2023	449.152,54	2023	1	900.000	900.000
27	254-01-0486	34GVM204	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP526139	KMFZCX7KAPU046016	14.06.2023	516.949,15	2023	1	900.000	900.000
28	254-01-0489	34GYU504	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP532067	KMFZCX7KAPU049931	19.06.2023	500.231,69	2023	1	900.000	900.000
29	254-01-0490	34GYU505	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP532082	KMFZCX7KAPU050165	19.06.2023	500.231,69	2023	1	900.000	900.000
30	254-01-0500	34HPP885	Otomobil (Sedan)**	Elektrikli,378 kW	TESLA - MODEL Y LONG RANGE	TG323062006C44GF82316500142J	XP7YGC6K9PB166743	12.08.2023	1.319.160,00	2023	1	2.400.000	2.400.000
31	254-01-0498	34HVS723	Otomobil (Sedan)**	Elektrikli,378 kW	TESLA - MODEL Y LONG RANGE	TG323041000S8TGF8231450017M5	XP7YGC6KAP8169135	12.08.2023	1.319.160,00	2023	1	2.400.000	2.400.000
32	254-01-0483	34GUU226	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP521908	KMFZCX7KAPU043609	13.06.2023	449.152,54	2023	1	900.000	900.000
									Toplam Pazar Değeri		29.140.000		
Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş. / Araç Parkuru Değerleme Listesi													
Sıra No	Sabit Kıymet Numarası	Plaka No	Araç Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Motor No	Şasi No	Aktifleşme Tarihi	Aktifleşme Bedeli	Model Yılı	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1	254-01-0325	34DU8328	Kamyonet (Panelvan)	Dizel, 96 kW, 2287 cm³	FIAT - DUCATO VAN MAXI 17 m³ 2.3 130 E5	F1AE3481D3114851	ZFA25000002G03910	20.07.2020	108.477,12	2017	1	800.000	800.000
2	254-01-0346	34EIS866	Kamyonet (Brandalı)	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBM271209	KMFZAX7KAMU890151	5.08.2021	164.998,02	2021	1	800.000	800.000
3	254-01-0347	34EIT674	Kamyonet (Brandalı)	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBM2711731	KMFZAX7KAMU890114	5.08.2021	164.998,02	2021	1	800.000	800.000
4	254-01-0349	34EIJ718	Kamyonet (Brandalı)	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBM261027	KNC5XK76AM7545649	12.08.2021	168.120,76	2021	1	780.000	780.000
5	254-01-0385	34EPNS86	Otomobil (Sedan)	Benzinli, 103 kW, 1332 cm³	RENAULT - MEGANE SEDAN JOY 1.3 TCE 140 FAZZ	HSHE490D142684	VF1RF800367906739	9.11.2021	130.419,17	2021	1	1.000.000	1.000.000
6	254-01-0424	34FFH898	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBN366207	KNC5XK76AN7608828	27.04.2022	329.651,85	2022	1	860.000	860.000
7	254-01-0425	34FFH724	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBN366214	KNC5XK76AN7608819	27.04.2022	329.651,85	2022	1	860.000	860.000
8	254-01-0426	34FGU155	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBN359710	KNC5XK76AN7604607	12.05.2022	329.651,85	2022	1	860.000	860.000
9	254-01-0428	34FGU153	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBN364182	KNC5XK76AN7607824	12.05.2022	329.651,85	2022	1	860.000	860.000
10	254-01-0430	34FOS740	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel, 96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBM401448	KNC5XK76AN7630533	9.08.2022	338.303,54	2022	1	860.000	860.000
11	254-01-0476	34FZX259	Otomobil (Sedan)**	Benzinli, 70 kW, 1368 cm³	FIAT - EGEE SEDAN EASY 1.4 FIRE 95 E6D	843A10002958263	NM435600006Y08564	10.11.2022	183.014,46	2022	1	750.000	750.000
12	254-01-0485	34GVF806	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBP533722	KNC5XK76SP7702202	14.06.2023	449.152,54	2023	1	920.000	920.000
13	254-01-0487	34GVM507	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP525012	KMFZCX7KAPU045883	14.06.2023	516.949,15	2023	1	900.000	900.000
14	254-01-0488	34GVN277	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBP520811	KNC5XK761P7695135	19.06.2023	500.231,69	2023	1	920.000	920.000
15	254-01-0491	34GYU506	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	HYUNDAI - H100 2.5 CRDI STANDART KASALI E6	D4CBP531511	KMFZCX7KAPU049748	16.06.2023	440.677,97	2023	1	900.000	900.000
16	254-01-0497	34GZE385	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,96 kW, 2497 cm³	KIA - BONGO K2500 2.5 DİZEL 130 KONFOR	D4CBP534010	KNC5XK76XP7702566	3.07.2023	508.474,58	2023	1	920.000	920.000
17	254-01-0504	34HLG087	Kamyonet (BE Pick Up)**	Dizel,110 kW, 2268 cm³	MITSUBISHI - L200	4N14UAB9640	MMCJLK160LH015946	10.10.2023	475.000,00	2019	1	1.200.000	1.200.000
18	254-01-0505	34KMS851	Kamyonet (Brandalı)**	Dizel,115 kW, 2287 cm³	IVECO - DAILY 35 C 16 AB 3750 E6E	F1AGL411AH1524634739	ZCFC358X00762981	13.05.2024	1.120.833,33	2024	1	2.010.000	2.010.000
									Toplam Pazar Değeri		17.000.000		
**Değerleme konusu taşıt araçların kilometre bilgisine ulaşılmadığı için yıllık bazda kilometre öngörüsü yapılmıştır.													

Bu belge *****
kimlik numaralı
Süleyman Bugra GÖZ
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
11:23

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
11:25

Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
11:30

MAKİNE DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

2025-ÖZEL-034

Rapor Tarihi: 31.01.2025

Değer Tarihi: 31.12.2024



Süleyman
Bugra GÖZ

Bu belge *****
kimlik numaralı
Süleyman Bugra
GÖZ tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
11:23

Mesut
KAYA

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mesut KAYA
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
11:25

Erhan
SARAC

Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
11:29

İÇİNDEKİLER

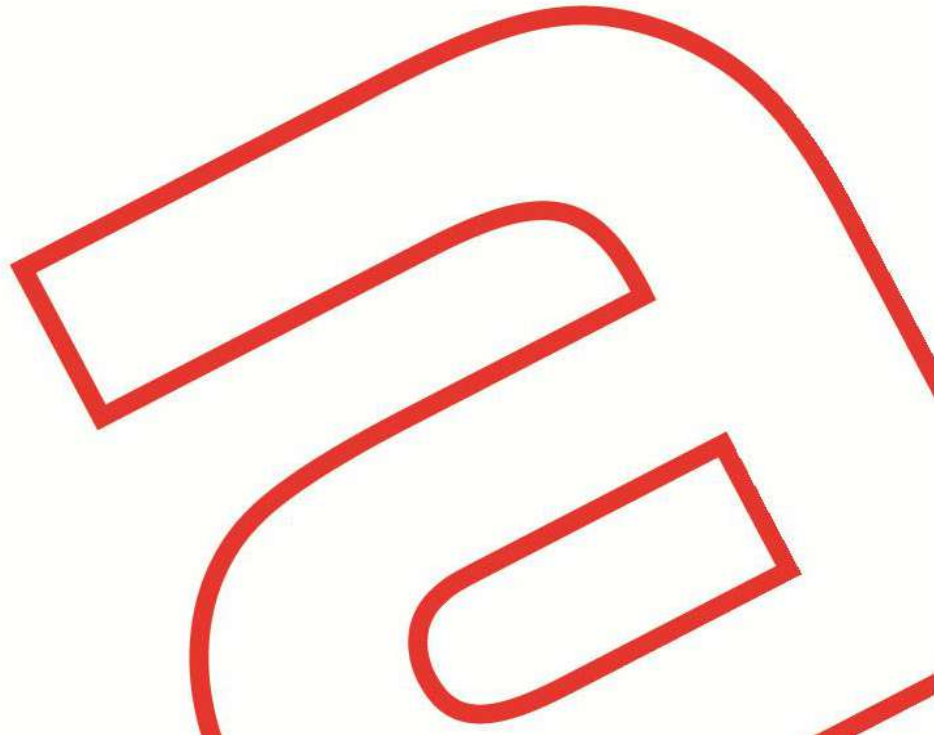
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ	- 11 -
4.1. VARLIKLARIN MÜLKİYET HAKLARI VE HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 12 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 15 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 15 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 15 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 15 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 15 -
5.2. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 16 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 16 -
5.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 16 -
5.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 16 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	- 18 -
6.1. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 18 -
6.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.1.2. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 18 -
6.1.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 19 -
6.2. GÜÇLÜ VE ZAYIF YÖNLER	- 19 -
7. SONUÇ	- 21 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 21 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 21 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 21 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 21 -
8. RAPOR EKLERİ	- 23 -
8.1. DEĞERLEME KONUSU VARLIK LİSTESİ	- 23 -
8.2. BDDK YETKİLENDİRME	- 24 -
8.3. SPK LİSTEYE ALINMA	- 25 -
8.4. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 26 -
8.5. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 27 -
8.6. LİSANS BELGELERİ	- 30 -
8.7. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 33 -

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.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Değerleme Raporunun Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmadığını beyan ederiz.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	16.01.2025 – 2025/A029
Rapor Numarası	2025-ÖZEL-034
Rapor Tarihi	31.01.2025
Değer Tarihi	31.12.2024
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Değerleme raporu, “Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.” bünyesinde yer alan taşınmazların, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında 31.12.2024 tarihli Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş. bünyesinde bulunan taşıt araçlarının 31.12.2024 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	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	Müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	Raporda; “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	46.140.000-TL Kırkaltımilyonyüzkırkbin- Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (EUR) ¹ KDV Hariç	1.256.000-EUR Birmilyonikiyüzellaltıbin- Euro
Müşteri Unvanı	Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	Cevizli Mah. Zuhul Cd. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 34846 Maltepe-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: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL (Olay başı) – 5.000.000 TL (Toplam)
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan: Değerleme Uzmanı S. Buğra Göz 915533 (Lisans Dijital Rozeti) Kontrol Eden: Değerleme Uzmanı Mesut KAYA 404902 (Lisans Dijital Rozeti) Onaylayan: Sorumlu Değerleme Uzmanı Erhan SARAÇ 402184 (Lisans Dijital Rozeti)

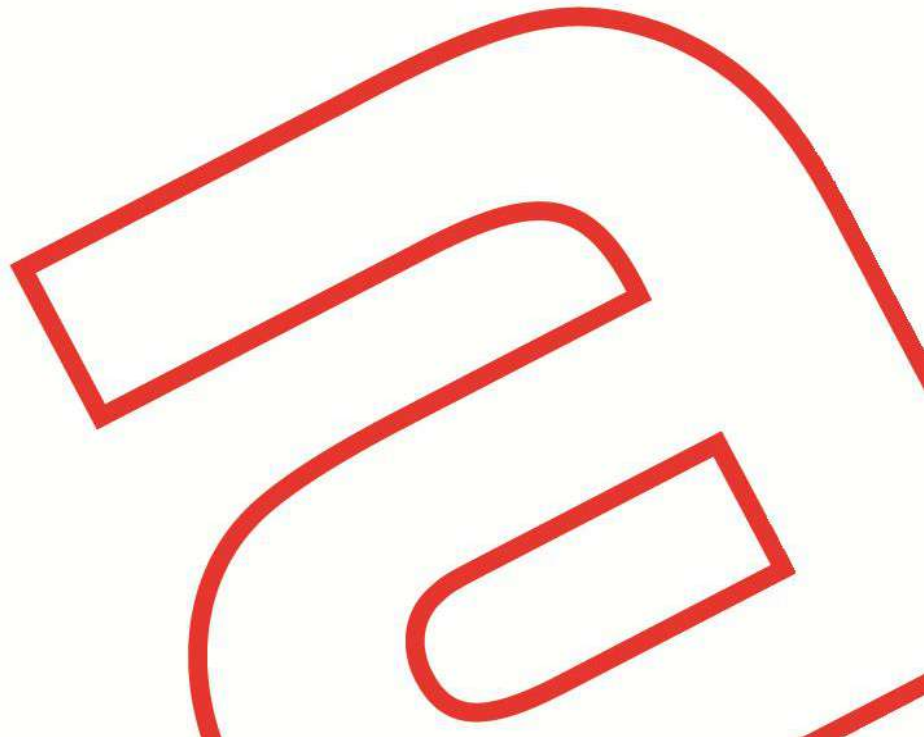
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 31.12.2024 tarihli ve saat 15:30’da belirlenen TCMB kur verilerine göre EUR alış kuru 32,5739 TL ve USD alış kuru 29,4382 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

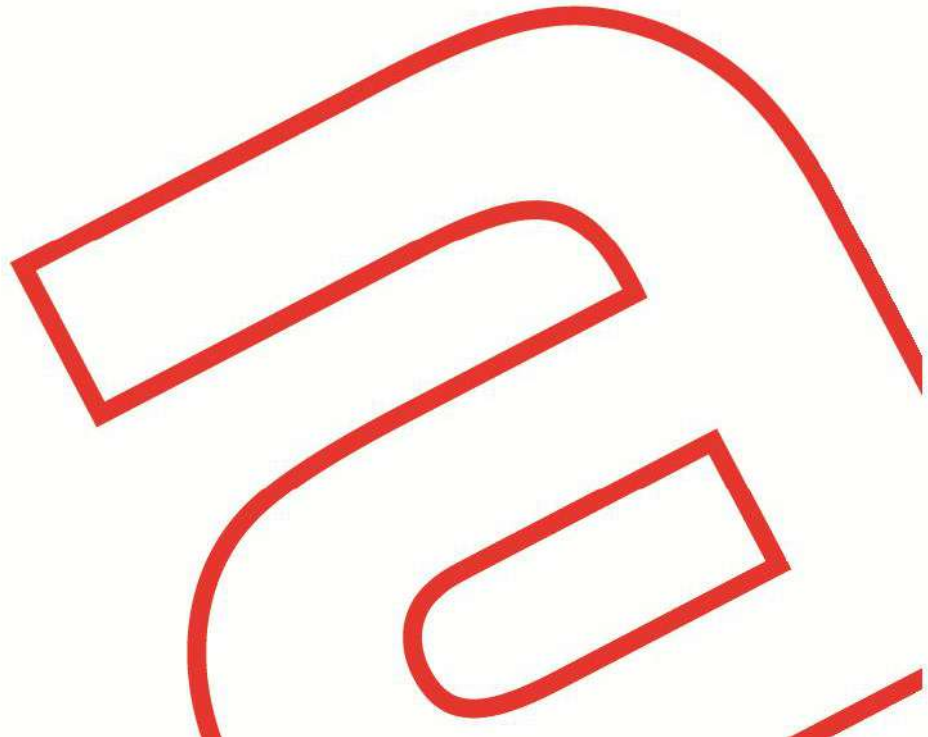


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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 değişimler varlıkların değerini etkilemektedir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Varlıklar ile ilgili herhangi bir hukuki ve mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, varlıkların çalışır durumda oldukları varsayılarak tamamlanmıştır.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların zorunlu satışı durumunda daha düşük bir değer ile satışa konu olabileceği açıktır.
- Belli ekonomik ömre sahip varlıkların değerinin zamanla azalacağı unutulmamalıdır.
- Teşvik mevzuatına tabi varlıkların teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.
- Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

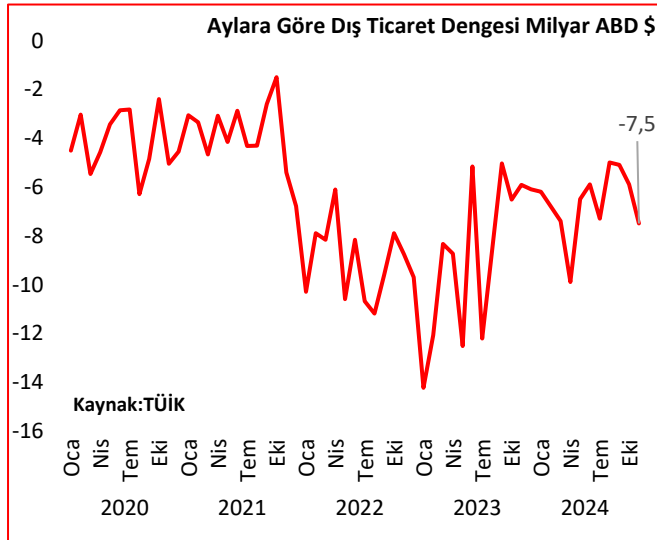
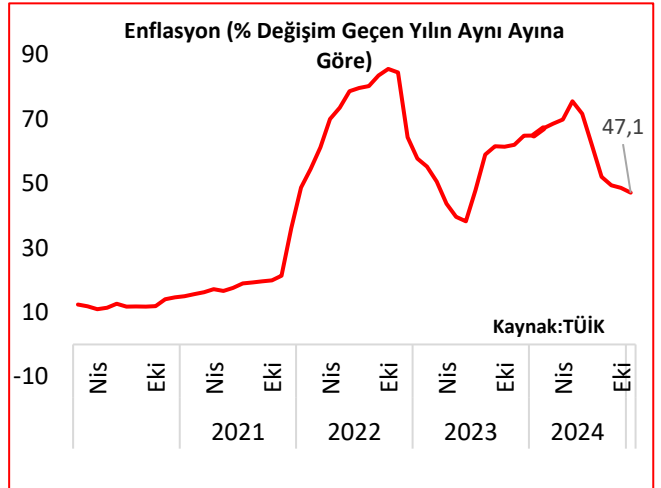
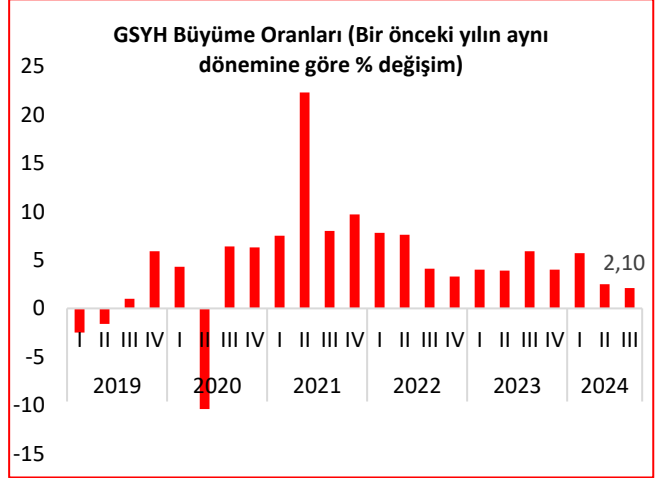
3.1. Türkiye Ekonomisi²

GSYH 2024 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 2,1 oranında büyüme kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,9, tarım sektörü yüzde 4,6 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü yüzde 2,2 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,2 oranında daralmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,8 oranında azalırken; özel tüketim harcamaları yüzde 3,1 oranında artmış, kamu tüketimi harcamaları ise yüzde 0,9 oranında azalmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 9,4 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 8,6 oranında azalmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,24 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 1,49 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 11,99 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, 10,37 puan ile Konut grubu ve 4,89 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 1,07 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 31,31 olarak gerçekleşmiştir.

Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 artarak 5 milyar 973 milyon dolardan, 7 milyar 459 milyon dolara yükselmiştir.



İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Kasım ayında %79,4 iken, 2024 Kasım ayında %74,9'a gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Kasım ayında imalat sanayinin payı %93,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %4,3, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,4 olmuştur.

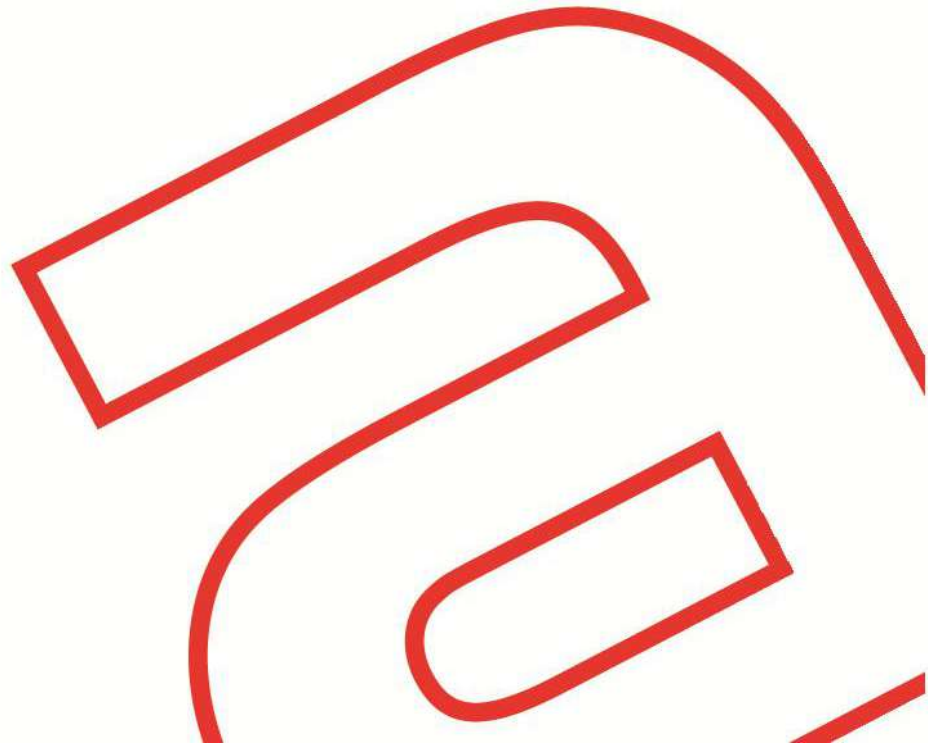
Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 682 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 470 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 390 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 213 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 87 milyon dolar ile Irak takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,7'sini oluşturmuştur.

Kasım ayında Rusya'dan yapılan ithalat 3 milyar 979 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 628 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 300 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 968 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 337 milyon dolar ile İsviçre izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,4'ünü oluşturmuştur.

² TÜİK, TCMB

4. BÖLÜM

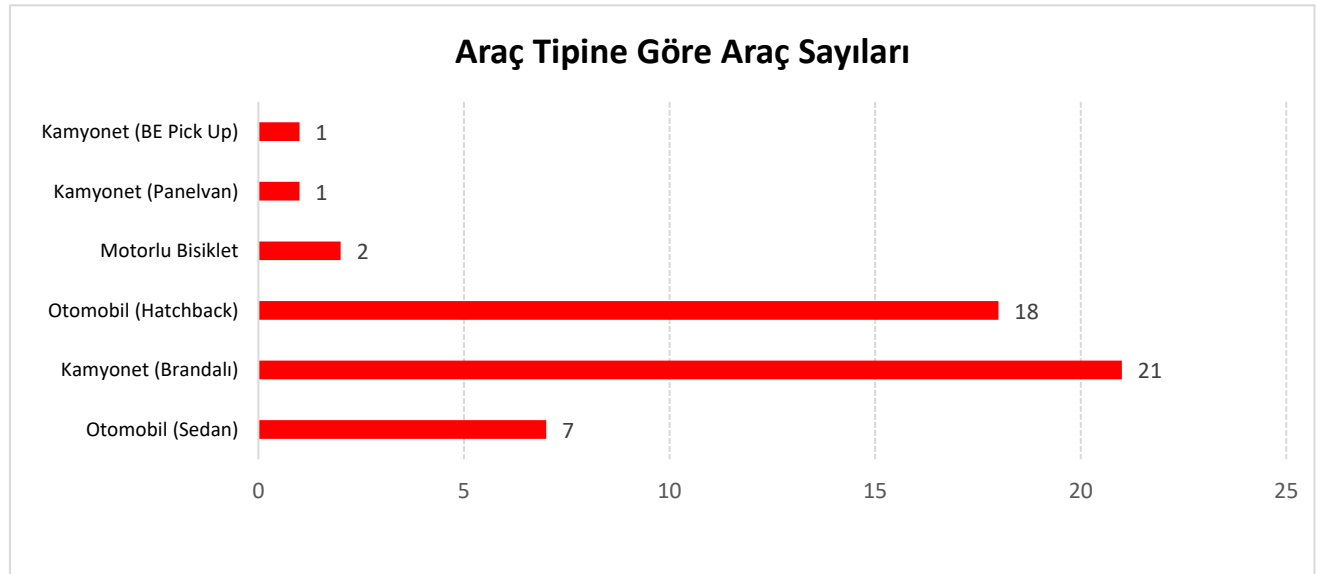
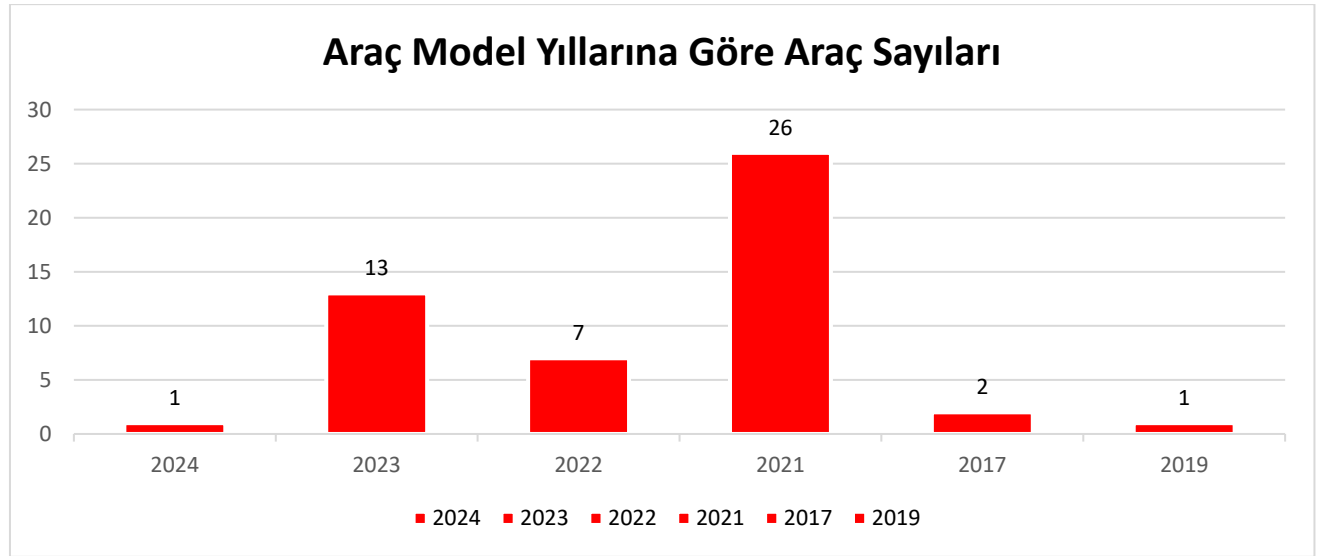
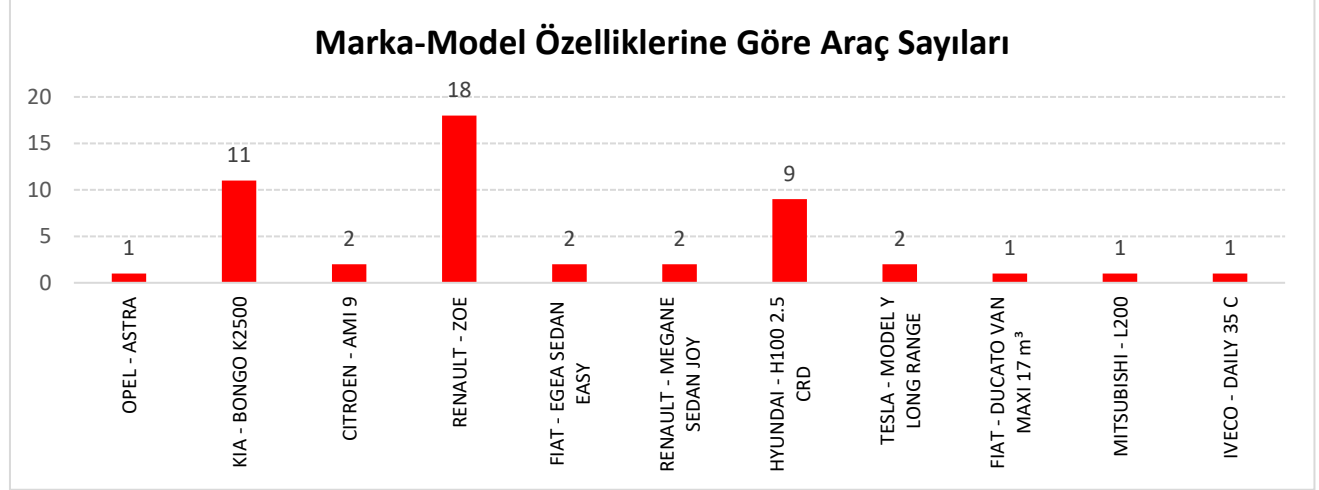
VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ



4. VARLIKLARIN GENEL ÖZELLİKLERİ

1999 yılında doğalgaz ısıtma alanında faaliyetlere başlayan Üçay Mühendislik firması, Türkiye genelinde birçok lokasyonunda satış yapmaktadır. 2007 yılında Elektromekanik sistem taahhütleri alanında da faaliyete başlamıştır. Mekanik tesisat sektöründe yapılan Üçay Grup, inşaat sektöründe de Üçay İnşaat adıyla 2012 yılında hizmet vermeye başlamıştır.

2024 yılı araçların; adlarına, model yıllarına ve marka tiplerine göre dağılım tabloları aşağıda verilmiştir.



4.1. Varlıkların Mülkiyet Hakları ve Hukuki Durum Analizi

Değerleme konusu taşıt araçlarının mülkiyetine yönelik olarak müşteriden varlıklara ilişkin ruhsatlar, sigorta poliçeleri ve mizan kayıtları temin edilmiştir. Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü “Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.” ve “Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic A.Ş.” firması yetkililerinde olacaktır.

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorulama web sitesi üzerinden “Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.” unvanı ve “0904110036800001” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu olan varlık bulunmamaktadır. Söz konusu varlıklara ilişkin rehin listesi rapor ekinde mevcuttur.

Mersis sistemi üzerinden “Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.” unvanı ile yapılan sorgulamaya göre firma üzerinde herhangi bir iflas veya konkordato kararının bulunmadığı görülmüştür.

TARES Taşınır Rehin Sicil sorgulama web sitesi üzerinden “Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic A.Ş.” unvanı ve “0904110036800022” mersis numarası ile yapılan sorgulama ekranında rehine konu olan varlık bulunmamaktadır. Söz konusu varlıklara ilişkin rehin listesi rapor ekinde mevcuttur.

TARES Taşınır Rehin Sicili

Hakkımızda | Mevzuat | Sicil İşlemleri | Diğer Eklentiler | İletişim | Yardım

Taşınır Rehin Sicil Sorgulama (TARE-S)

Rehin Veren Kimlik No Tür: MERSİS Numarası

MERSİS No: 0904110036800022 **Mersis Sorgula**

***Mersis Sorgula** ile kişinin eski Mersis Numarası olup olmadığını sorgulayabilir, var ise bu numaradan da Taşınır Rehin Sicil Sorgulama işlemi yapabilirsiniz. Mersis Numarasının değişmiş olması ihtimaline karşın TC Kimlik Numarası veya Vergi Numarası ile de ikinci bir sorgu yapılması önerilir.

Taşınır Rehin Sicil Sorgula

Rehin Durumu: YOK

Tacsil Detayları

Yarık Tarih	Cevlik	Mucabul	Özellik	Tacsil Numarası	Düzeltilme
Kayıt Bulunamadı					

Uyarı
Aradığınız kriterlere ait kayıt bulunamadı.

Tamam

Rapor Al

Mersis sistemi üzerinden “Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic A.Ş.” unvanı ile yapılan sorgulamaya göre firma üzerinde herhangi bir iflas veya konkordato kararının bulunmadığı görülmüştür.

Firma Bilgileri

Unvan ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ŞUBESİ	Kuruluş Tarihi 03-10-2018	Firma Durumu Terkin Edilmiş
MERSİS No 0904110036800022	Merkez Vergi Dairesi / No - Şube Vergi Dairesi / No ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ / 9041100368 - KOZYATAĞI VERGİ DAİRESİ / 9041100368	Ticaret Sicil No / Dosya No 1847
Firma Türü MERKEZİ TÜRKİYE'DE BULUNAN ŞUBE	Ticaret Sicili Müdürlüğü YALVAÇ TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	Şehir ISPARTA
Firma Adres Bilgisi PAZAR AŞAĞI MAHALLESİ YEŞİLÇINAR BLV. NO: 80 B/0 YALVAÇ/ISPARTA		

İç Yönetim TTSB İlan Mektubu

Yetkili Bilgilerini Göster

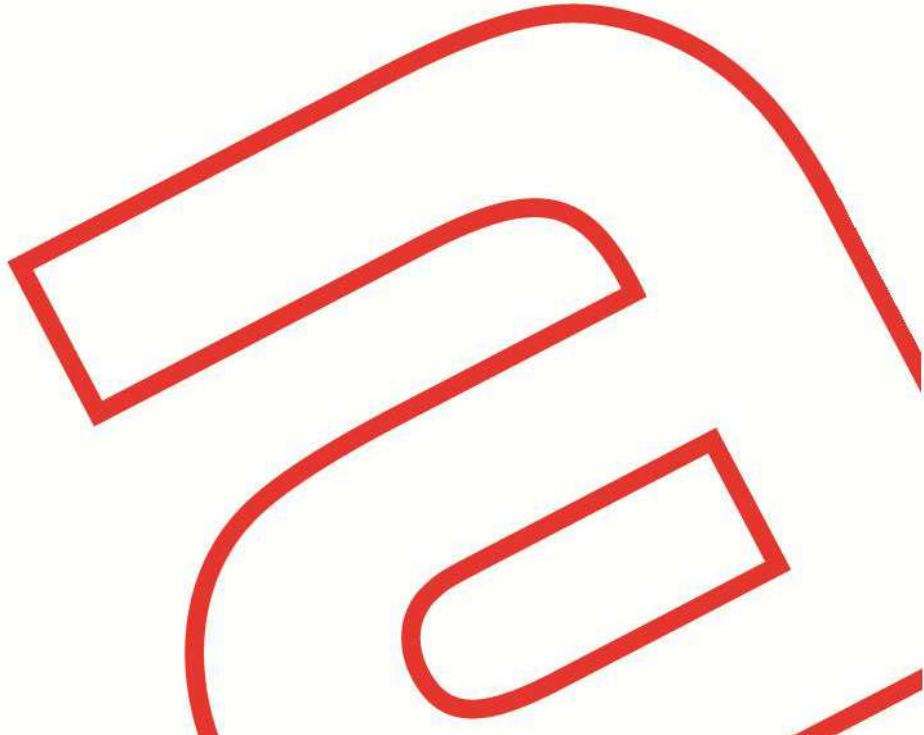
Ticari Temsilciler/Sınırlı Yetkililer Bilgilerini Göster

Konkordato/İflas Bilgilerini Kapat

Firmaya ait konkordato/ıflas bilgisi bulunmamaktadır.

5 BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unursa, 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 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 Yaklaşımları

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. 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 değerlemesi 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.

5.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme 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.

Sonuç olarak;

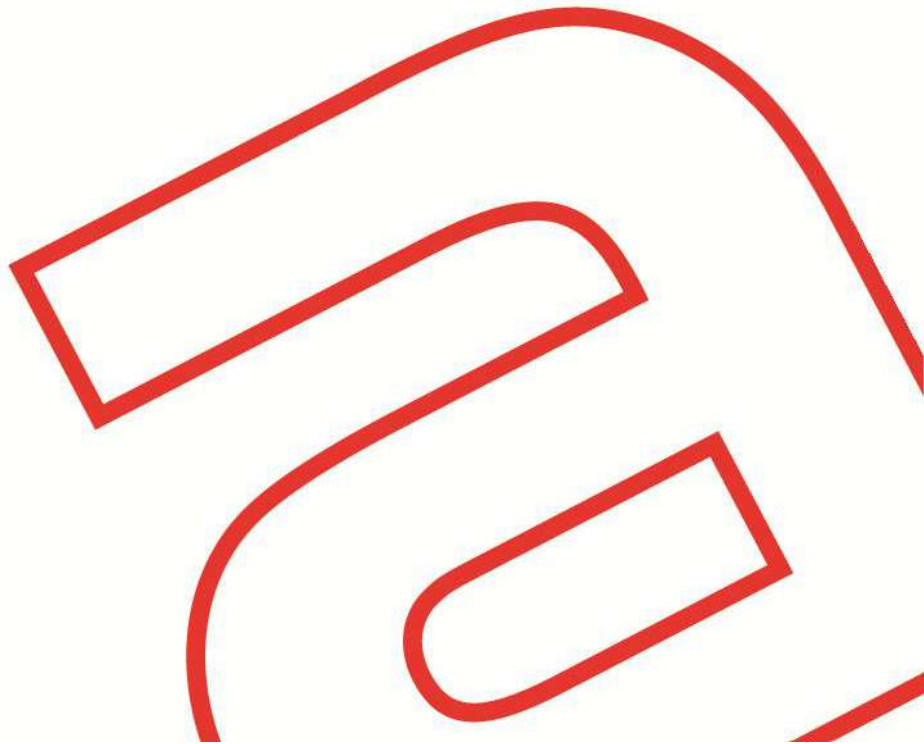
Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

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 DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

6.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

6.1.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynısı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak bu yöntem kullanılmıştır.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV ve İskonto Hariç)
Otomobil (Sedan)	Benzin, 103 kW, 1.332 cm ³	RENAULT – MEGANE SEDAN JOY 1.3 TCE	2021	1.030.000-TL
Otomobil (Hatchback)	Elektrikli, 80 kW	RENAULT - ZOE	2021	860.000 - TL
Otomobil (Sedan)	Benzinli, 70 kW, 1368 cm ³	FIAT – EGEA EASY 1.4 FIRE	2022	690.000-TL
Kamyonet (Brandalı)	Dizel, 96 kW, 2.497 cm ³	KIA - BONGO K2500	2021	920.000-TL
Kamyonet (Kasalı)	Dizel, 96 kW, 2.497 cm ³	HYUNDAI – H100 2.5 CRDI	2023	900.000-TL
Otomobil (Sedan)	Dizel, 100 kW, 1.598 cm ³	OPEL – ASTRA NB 1.6 136 AT DESIGN	2017	790.000-TL

Emsal Değerlendirmesi

Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda, taşıt araçlarının marka bilinirliği yüksek araçlar olmasından dolayı ikinci el piyasasının olduğu gözlemlenmiştir. Geçmiş yıllara göre; hem ticari hem binek araçlarda satışın azalmış olduğu tespit edilmiştir.

6.1.2. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. 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 edilmiştir.

Değerleme konusu varlıkların satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından fiilen katlanılan maliyetler ikame maliyet olarak kabul edilmiştir. Bu maliyetler Pazar fiyatlarındaki değişimler, enflasyon vb. tüm etkenler hesaba katılarak günümüz değerine endeksleme yöntemi ile getirilmiştir.

Endeksleme, işletme tarafından katlanılan tarihsel maliyetini güncel değere çevirmek için döviz kuru, endeks ya da trend faktörü denilen bir katsayı uygulanmasıyla düzeltme işlemidir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan

düzeltilmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

Yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır.

6.1.3 Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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.

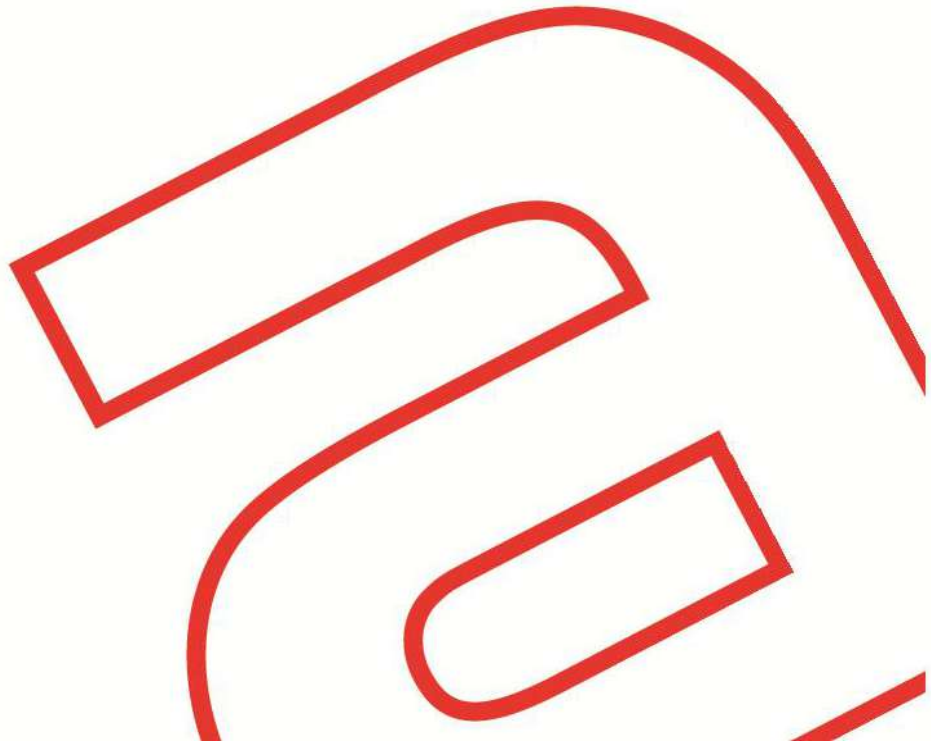
Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için "Gelir Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

6.2. Güçlü ve Zayıf Yönler

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
+ Araç parkının periyodik bakım ve onarımlarının zamanında yapılması.	- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.
+ Araç parkının yaş ortalamasının düşük olması.	
+ Araç parkının marka bilinirliği yüksek araçlardan oluşması.	

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

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" ile değer takdiri yapılmıştır.

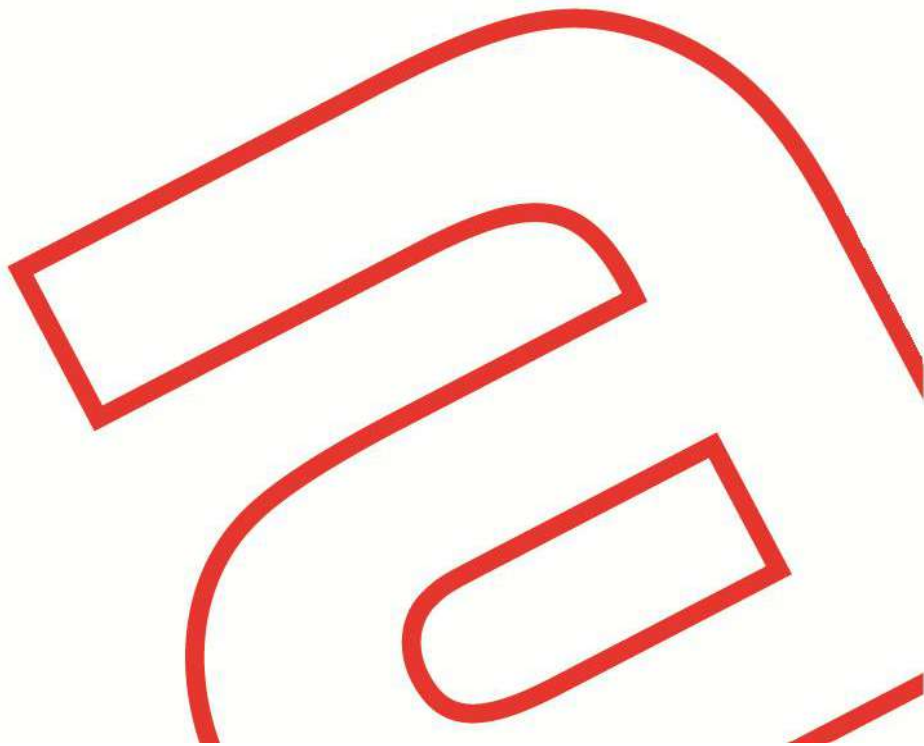
Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş./ Varlıkların Toplam Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Rapor Tarihi:	31.01.2025	
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2024 tarihli ve saat 15:30'da belirlenen TCMB kur verilerine göre EUR alış kuru 36,7362 TL ve USD alış kuru 35,2803 TL olarak kabul edilmiştir.	
ÖZET TABLO*	TL	EUR
Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic A.Ş. Araç Parkuru Pazar Değeri (KDV Hariç)	29.140.000	793.200
Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş. Araç Parkuru Pazar Değeri (KDV Hariç)	17.000.000	462.800
Varlıkların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	46.140.000	1.256.000

*Varlıklara ilişkin değerlendirme listesi rapor ek olarak Excel formatında bilgilerinize sunulmuştur.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
S. Buğra GÖZ Makine Mühendisi Lisans No: 915533	Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Değerleme Konusu Varlık Listesi

Varlıklara ilişkin değerleme listesi rapor ek olarak Excel formatında bilgilerinize sunulmuştur.

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

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebyssozu> adresinden A3OZ-DPOG-82YY kodu ile yapılabilir.

8.3. 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 Serî: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 yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu 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,

Başlık: Yolu 8. no No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 3523050, Faks: (312) 3820000, İnternet: www.spm.gov.tr
Rakıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72003 De-1146-4403-bc15-bb4346048902
<https://gncs.spm.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Başvuru ULUSALÖZEL/ BAŞURMAN
ecir@spk.gov.tr

[illegible]

8.5. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



ybm
BELGELENDİRME

S E R T İ F İ K A
C E R T I F I C A T E

**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-2353-3154

I 1315
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

10.05.2024/01
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No.

03.04.2025
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 okutulurak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdst.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://tbdst.turkak.org.tr> document verification system.

TÜRKAK

Bilgi Güvenliği Y.S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyması 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.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teftiş Mah. Gül Sok. No:3-3 Kat: 1 D:4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 947 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 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-4250-0D9A



F-184(0)

Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO/IEC 27701
AB - 0051 - YS

K 1012 Sertifika No Certificate No.	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2025 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00 SoA Detayı SoA Detail	10.05.2024/01 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	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 okunularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdts.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://tbdts.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

Zağta Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Telsiz Mah. 561 Sok. No:1-3 Kat: 1 D:4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

**GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME
DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU**

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-32A9-9AF3



F-384(0)

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TSE EN ISO 9001:2015
AB - 0051 - YS

Y 1950
Sertifika No
Certificate No.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

14.05.2024/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

13.05.2025
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

14.05.2024-13.05.2027
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki QR kod okutularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbdcs.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminde n 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://tbdcs.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Doğrulanmış



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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
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

8.6. Lisans Belgeleri

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021	Belge No: 915533
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	
SÜLEYMAN BUĞRA GÖZ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



Tarih : 10.09.2015

No : 404902

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

Mesut KAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.7. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.04.2021

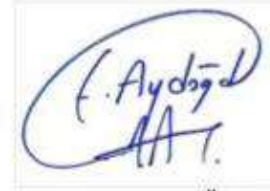
Belge No: 2021-01.3945

Sayın Süleyman Buğra GÖZ
(T.C. Kimlik No: 13604241854 - Lisans No: 915533)

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: 02.10.2019

Belge No: 2019-01.1758

Sayın Mesut KAYA

(T.C. Kimlik No: 25328279884 - Lisans No: 404902)

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: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

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

İZMİR OFİS

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



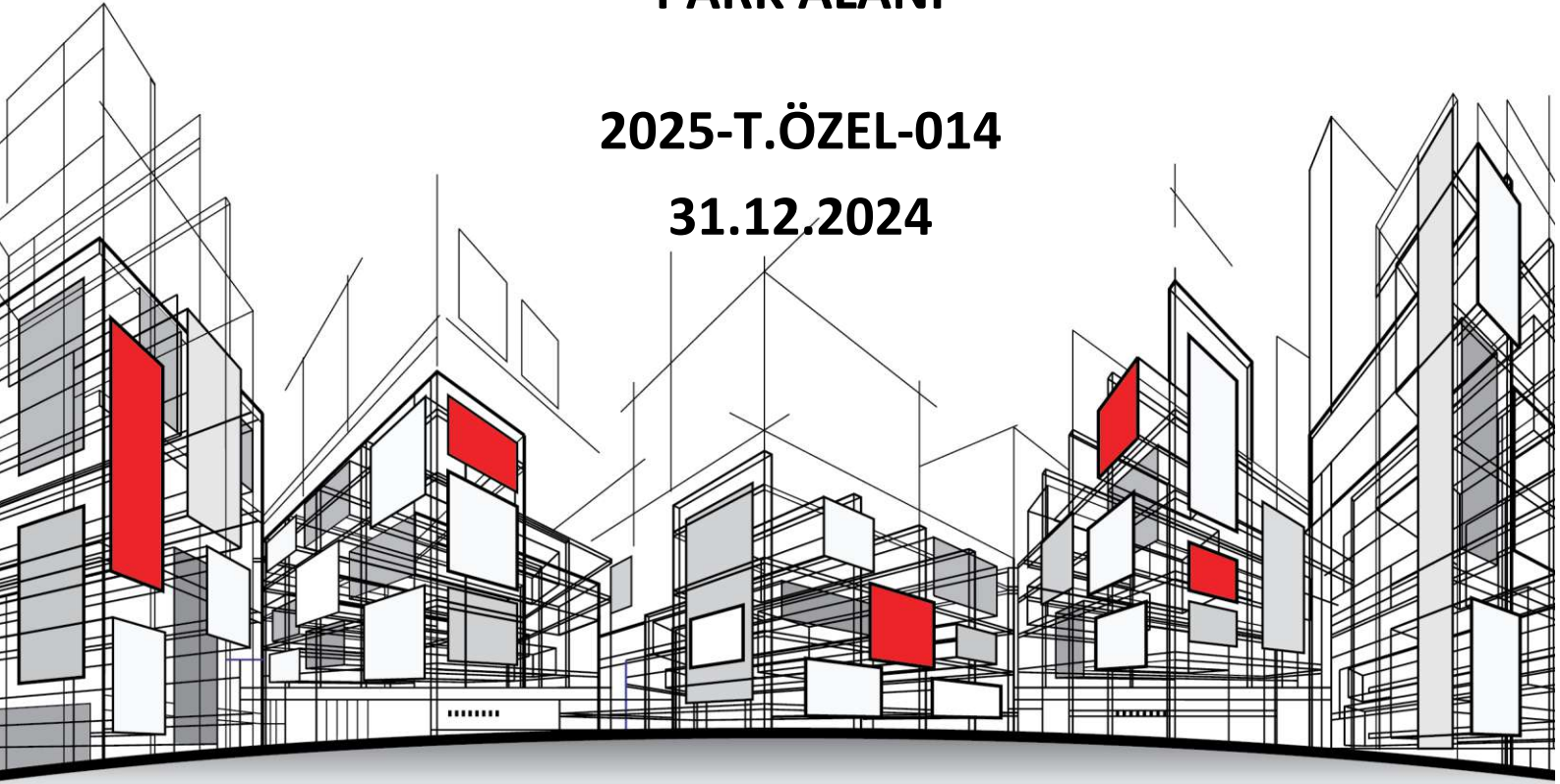
- adendegerleme**
- @adendegerleme**
- adengayrimenkul**
- adendegerleme**
- www.adendegerleme.com**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ A.Ş.

**SAMSUN – ATA KUM – BALAÇ
PARK ALANI**

**2025-T.ÖZEL-014
31.12.2024**



aden®

Bu belge ***** kimlik numaralı **Fehmi GÜL** tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Fehmi GÜL

Tarih: 20/02/2025 12:17

Bu belge ***** kimlik numaralı **Mustafa Lütfullah MAZMANCI** tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Tarih: 20/02/2025 12:04

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

Erhan SARAC

Tarih: 20/02/2025 12:44

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. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN 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. GAYRİMENKULLERİN 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	- 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 VERİLMEYENLERİN 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	- 34 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 54 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 56 -

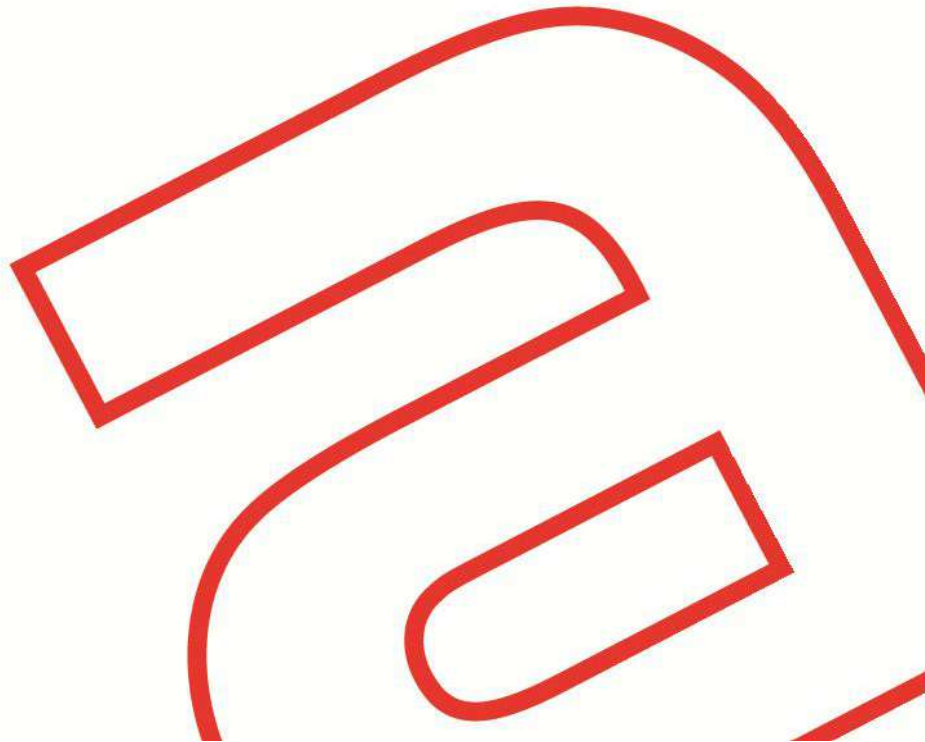
8.6.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 57 -
8.7.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 58 -
8.8.	LİSANS BELGELERİ	- 59 -
8.9.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 61 -

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	: 21.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-014
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Samsun ili, Atakum ilçesi, Balaç Mahallesi, 8417 Ada 1 no.lu parsel üzerindeki taşınmazların 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	: Değerlemeyi konu parsel imar planında "PARK" alanında kalmaktadır.
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" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL)	: 108.540.000 -TL Yüzsekizmilyonbeşyüzkırkbin-Türk Lirası Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Üçay Mühendislik Enerji Ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş. Hissesi Değeri 1.890.000-TL (BirMilyonSekizYüzDoksanBin-Türk Lirası)
Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) ¹	: 3.058.033-USD ÜçMilyonElliSekizBinOtuzÜç -Amerikan Doları Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Hissesi Değeri: 53.474 -USD (ElliÜçBinDörtYüzYetmişDört-Amerikan Doları)
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhal Cd. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 34846 Maltepe-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: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Fehmi GÜL 409611 Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

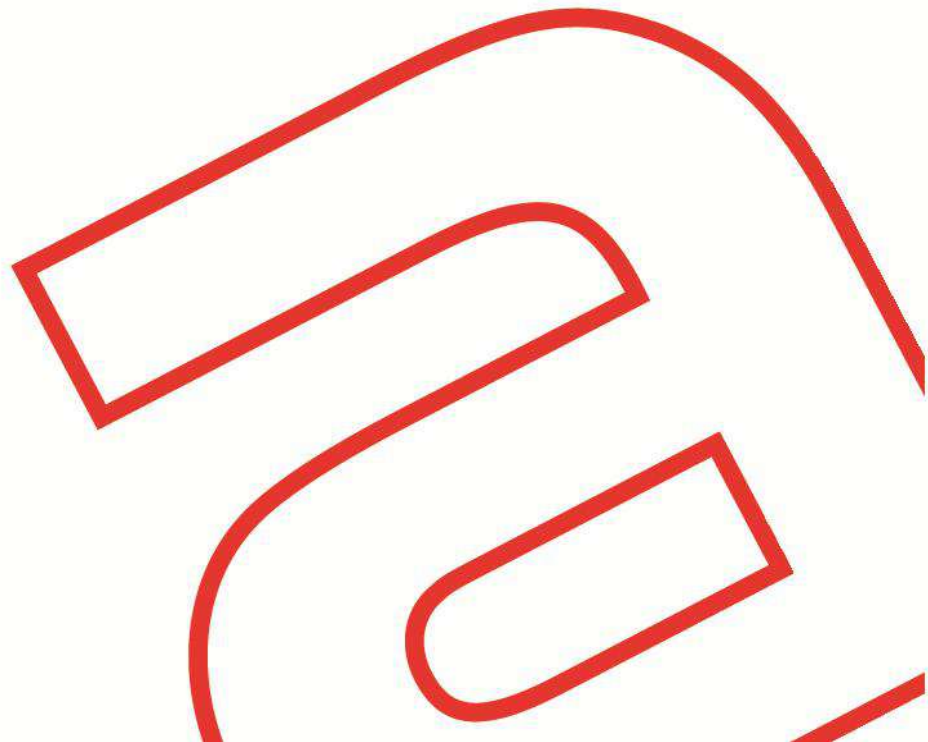
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 belgelendirmiştir.

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

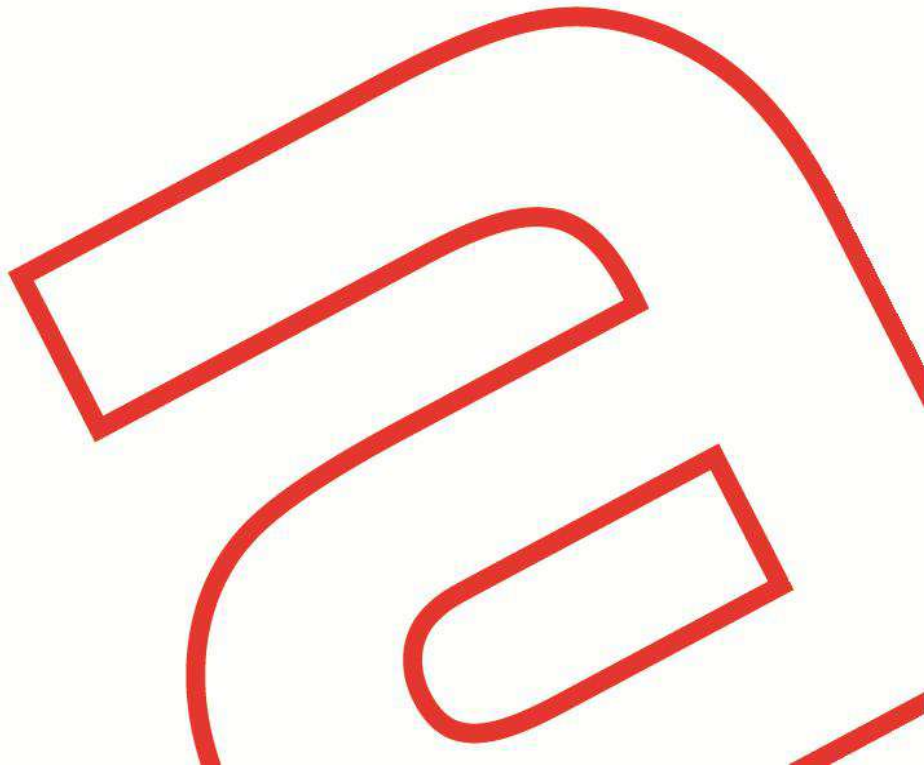


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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



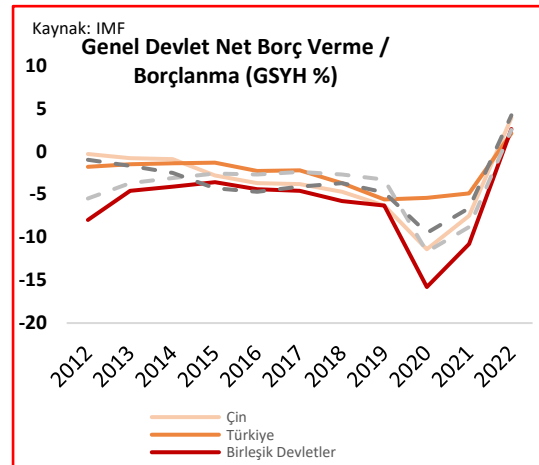
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.



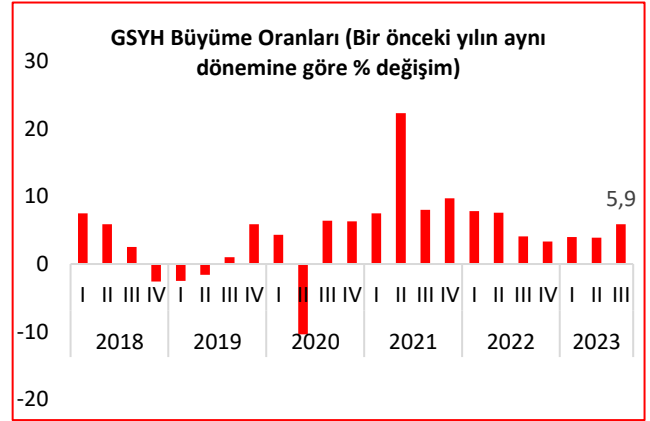
Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin 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.

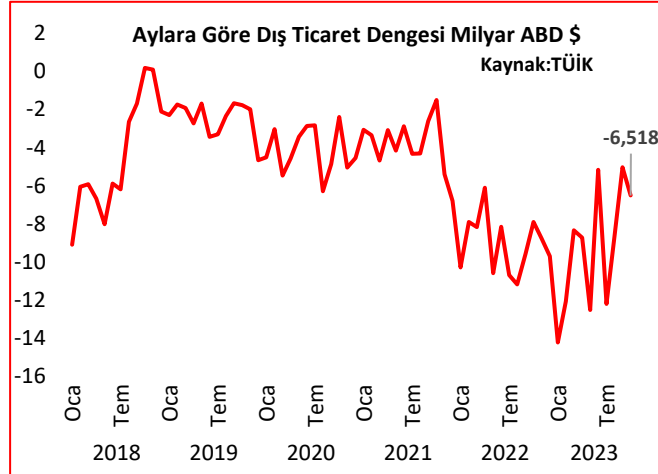
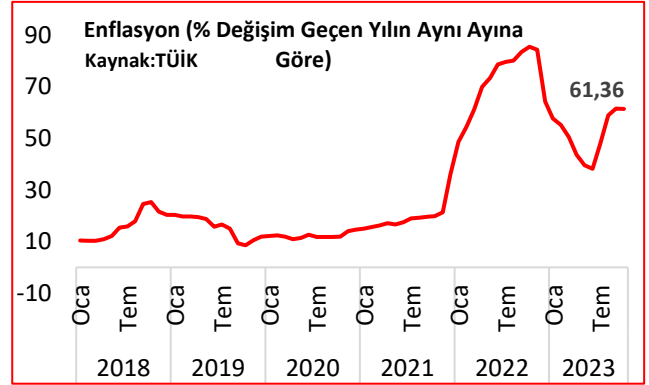
²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2023 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 5,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte sanayi sektörü yüzde 5,7, tarım sektörü yüzde 0,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 5,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,3 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 14,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 11,2 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 7,9 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 23,7 oranında artmıştır.



Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 61,36 değişim göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 0,17 olarak kaydedilmiştir. 2023 yılı Ekim ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 17,85 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 13,73 ile Giyim ve ayakkabı grubu, yüzde 11,61 ile Ulaştırma grubu, yüzde 7,54 ile Konut grubu ve yüzde 7,21 ile Lokanta ve Oteller gruplarından olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 2,32 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,74 olarak gerçekleşmiştir.



Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %17,5 azalarak 7 milyar 902 milyon dolardan, 6 milyar 519 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ekim ayında %72,9 iken, 2023 Ekim ayında %77,8'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Ekim ayında imalat sanayinin payı %93,5, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %4,6, madencilik ve taş ocaklığı sektörünün payı %1,5 olmuştur.

Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 763 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 322 milyon dolar

ile Irak, 1 milyar 254 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 115 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri, 1 milyar 110 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %28,7'sini oluşturmuştur.

Çin'den yapılan ithalat 38 milyar 156 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 37 milyar 937 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 23 milyar 796 milyon dolar ile Almanya, 17 milyar 707 milyon dolar ile İsviçre, 13 milyar 87 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,0'ını oluşturmuştur.

3.3. Gayrimenkul Sektörü

Konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %17,5 azalarak 1 milyon 225 bin 926 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 198 bin 739 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %33,4 azalarak 138 bin 577 oldu. Konut satışlarında İstanbul 23 bin 714 konut satışı ve %17,1 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 458 konut satışı ve %8,3 pay ile Ankara, 7 bin 166 konut satışı ve %5,2 pay ile İzmir izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 65 konut ile Hakkari oldu

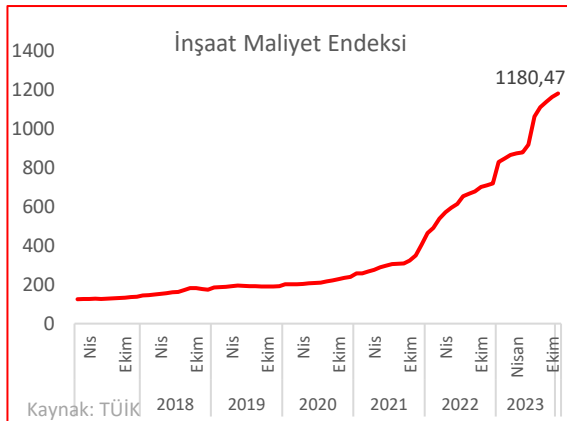
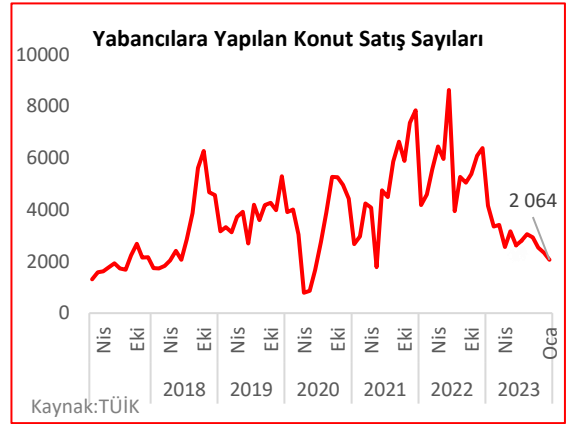
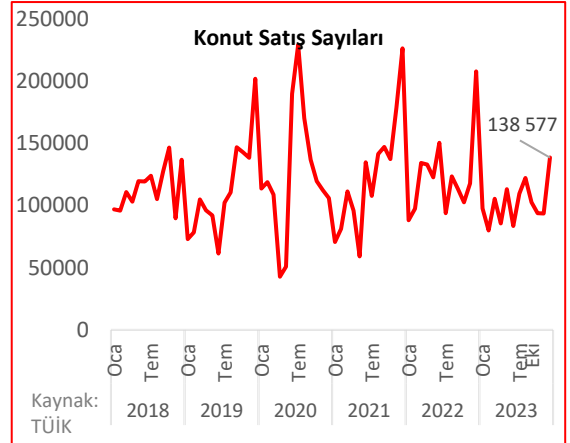
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %72,3 azalış göstererek 6 bin 42 oldu. 2023 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %36,6 azalışla 177 bin 748 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %4,4, 2023 yılında %14,5 olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayındaki ipotekli satışların, bin 831'i; 2023 yılındaki ipotekli satışların ise 53 bin 455'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,8 azalarak 132 bin 535 olmuştur. 2023 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %13,0 azalışla 1 milyon 48 bin 178 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %95,6, 2023 yılında %85,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,2 azalarak 51 bin 243 olmuştur. İlk el konut satışları 2023 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %17,5 azalışla 379 bin 542 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,0, 2023 yılında %31,0 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılında bir önceki yıla göre %48,1 azalarak 35 bin 5 olmuştur. 2023 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 olmuştur. 2023 yılında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 12 bin 702 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla 11 bin 229 konut satışı ile İstanbul, 3 bin 16 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

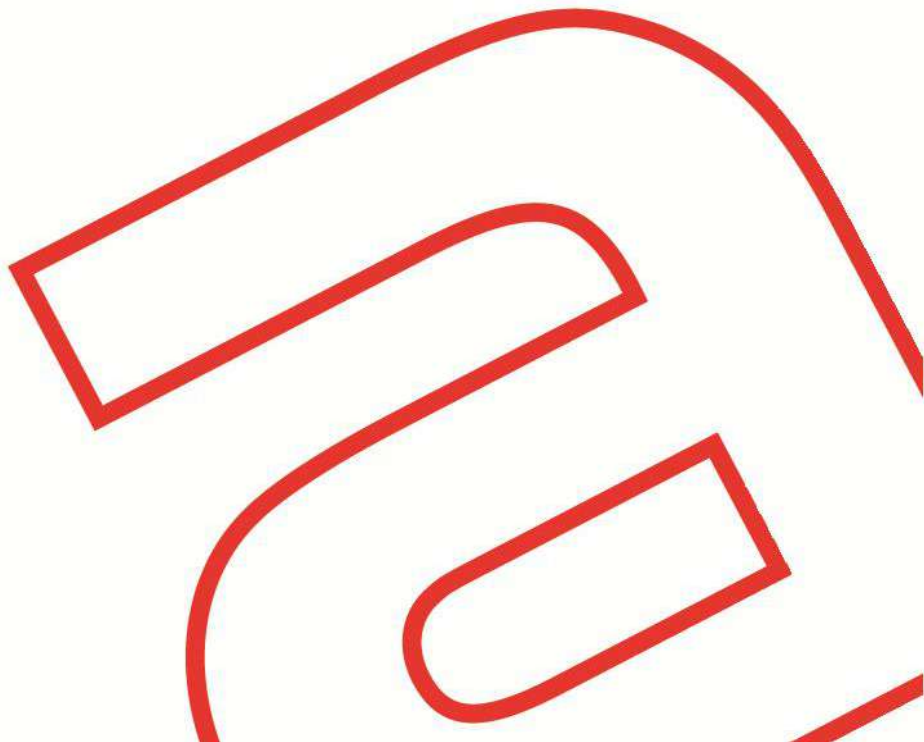
Rusya Federasyonu vatandaşları 2023 yılında Türkiye'den 10 bin 560 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 4 bin 272 konut ile İran vatandaşları ve bin 917 konut ile Irak vatandaşları izledi. Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 527 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 205 konut ile İran, 113 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,52 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,06 arttı, işçilik endeksi %0,19 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %53,46 arttı, işçilik endeksi %110,77 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,87 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,55 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,38 arttı, işçilik endeksi %110,73 arttı.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Samsun	Ana Vasıf	Park Alanı
İlçesi	Atakum	Yüzölçümü	2.412, 00
Bucağı	-	BB Niteliği	-
Mahallesi	Balaç Mah.	Tapu Tarihi	01.02.2022
Ada	8417	Yevmiye No	4057
Parsel	1	Cilt No	28
Blok / Giriş	-	Sayfa No	2741
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		
Hissesi	7/402 (42.00 m ²)		
Koordinat	41.329501 36.267502		

Not: Taşınmazın tapu kütüğü üzerinde 112 adet hissedar mevcuttur.

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

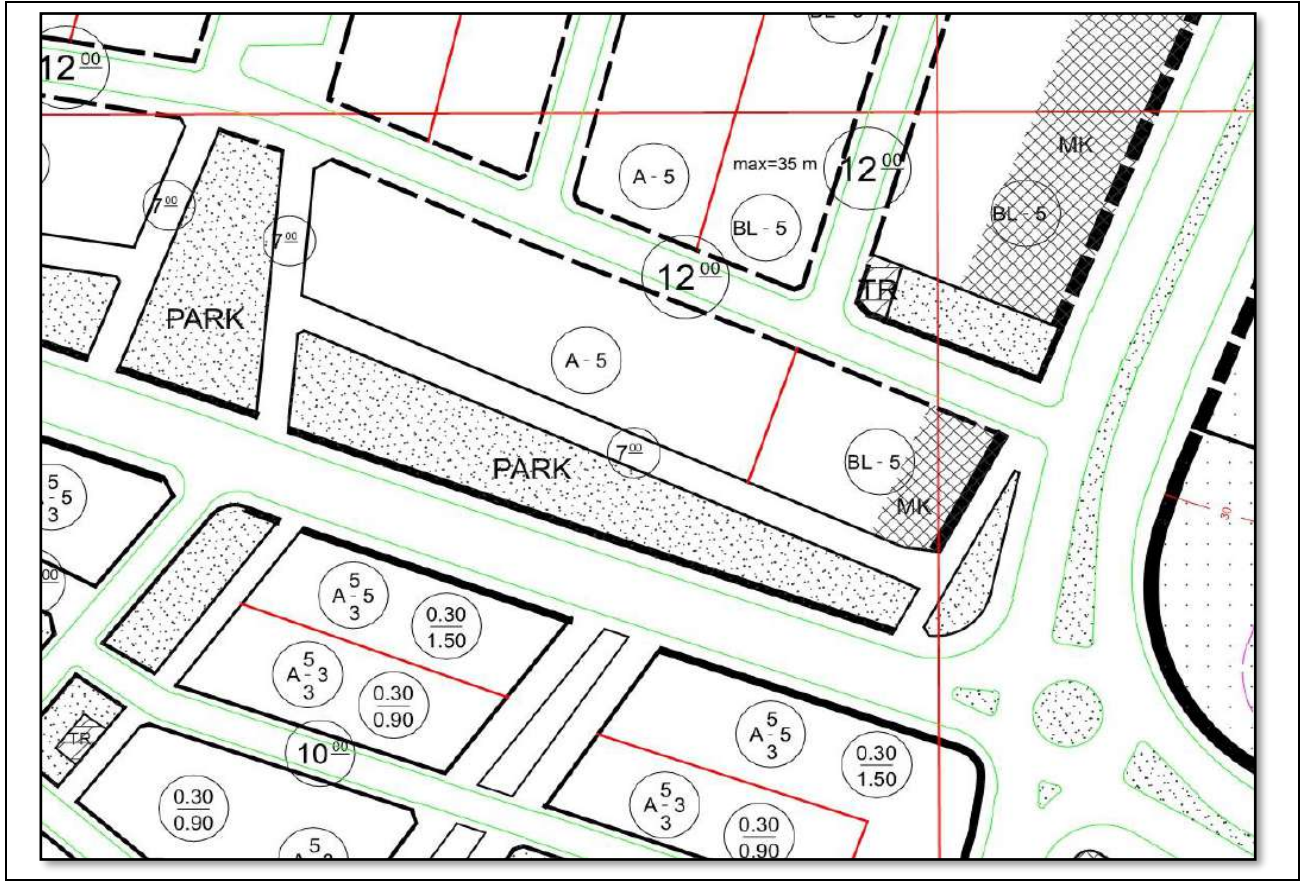
Parsel No	Açıklamalar
8417 / 1	Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak dikdörtgene benzer amorf şekillidir. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde yapı yoktur. Parsel imar planında "PARK" lejantına sahip olup park olarak kullanılmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında çok sayıda hissedar, şerh ve beyan bulunmakta olup detaylar aşağıda belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	8417 Ada 1 Parsel
İnceleme Tarihi ve Saati	09.01.2025- 17:37
Beyanlar Hanesinde	- <u>Taşınmazın tapu kütüğü üzerinde 112 adet hissedar mevcuttur.</u>
	- Diğer hissedarlara ait 1 adet beyan mevcuttur.
Şerhler Hanesinde	Değerlemeye konu hisseye ait beyan:
	- Diğer (Konusu: -İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜNÜN 23/12/2021 TARİH 107293 SAYILI YAZISI İLE ŞİRKETİN L.T.D. OLAN TÜRÜNÜN A.Ş. OLDUĞUNA DAİR YAZISI VARDIR.) (30.12.2021 tarih ve 43947 yevmiye)
	Değerlemeye konu hisseye ait beyan:
	İCRAİ HACİZ: Akçaabat İcra Dairesi nin 04/07/2023 tarih 2023/2349 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 868.50 TL bedel ile Alacaklı : İbrahim Al-Janabı lehine haciz işlenmiştir. (04.07.2023 tarih ve 24683 yevmiye)
	- Diğer hissedarlara ait 111 adet şerh mevcuttur.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yer alan hacizler taşınmazın değerini ve hukuki durumunu olumsuz yönde etkilemektedir. Taşınmazın çok hisseli olması sebebi ile hisse bazında "SATIŞI GÜÇ" niteliktedir.



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

Değerleme konusu gayrimenkul değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul "Park" vasfında olup parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul; 2.412, 00 m² yüz ölçümüne sahip 8417 ada, 1 numaralı 'PARK ALANI' vasıflı imar parseli onaylı imar planında "PARK" lejantında kalmakta olup halihazırda boş park olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde yapı yoktur. Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak dikdörtgene benzer amorf şekillidir. Parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Parsel tüm cephelerden imar yoluna cephelidir. Parselin güney yönden Abdullah Gül Bulvarına 146,77 m cephesi mevcuttur.

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

Park vasıflı parsel üzerine kayıtlı plan, proje ve ruhsat yoktur.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

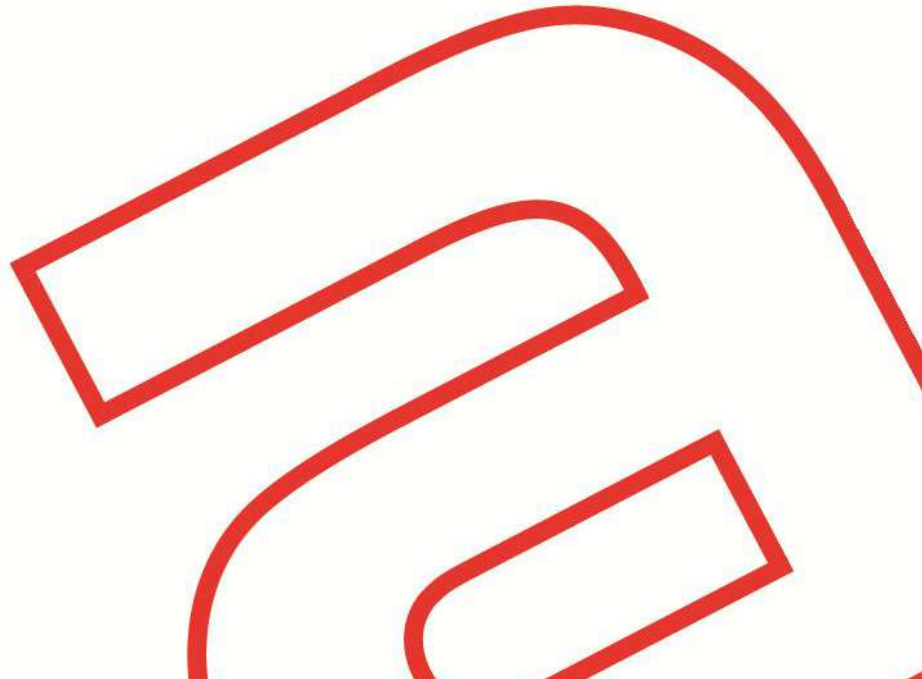
Değerleme konusu taşınmaz Cumhuriyet Mahallesi (tapuda Balaç mah.) Abdullah Gül Bulvarı üzerinde konumlu 84117 ada 1 parsel no.lu park alanıdır.)

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin, ana ulaşım arterlerinden olan Atatürk bulvarı üzerinden Bafra istikametinde ilerlenirken Televizyon İstasyonu sapağından sola Alparslan Bulvarına dönülür. Alparslan Bulvarı üzerinden güney istikametinde yukarı yönde önce raylı sistemden karşıya geçilir ve yaklaşık 350 m ilerideki sağ cephede konumlu Alparslan caddesi ile Abdullah Gül Bulvarı kesişimindeki değerlemeye konu 8417 ada 1 parsel no.lu park alanına ulaşılır. Taşınmazların yakın çevresinde; Medical Park Hastanesi, Emek Parkı, Seyfi Demirsoy İlk ve Orta Okulu, 3M Migros ile eczane, kafeterya ve restoran tarzı ticari işletmeler ile 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan yapılar mevcuttur. Bölge gelişimini tamamlamış olup yakın çevresinde satılık boş parsel yoktur. Taşınmaz belediyenin sağladığı teknik ve altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılıdır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, 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 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 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.

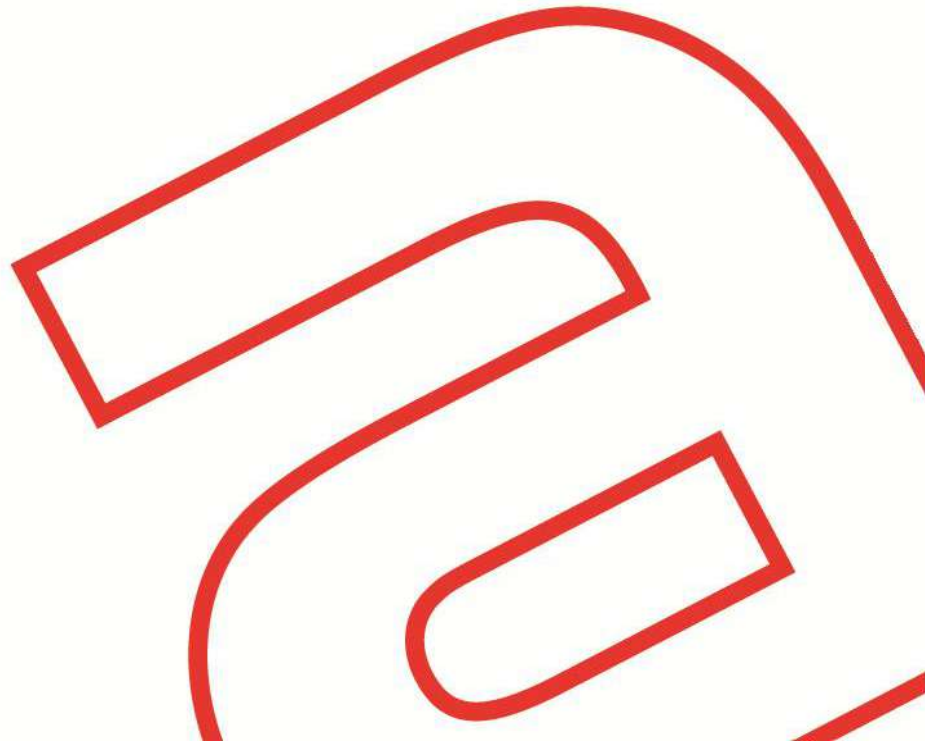
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı mevcut kullanımına uygun kullanım olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti için kullanılan yöntemlerden biri "Pazar Yaklaşımı" yöntemidir. 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 mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, Abdullah Gül Bulvarına yakın konumlu, 650 m ² alanlı ayrık nizam 4 kata imarlı konut vasıflı boş imar parseli için 24.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz imar, yapılaşma ve mülkiyet bakımından avantajlı durumdadır. Konum bakımından düşük şerefiyelidir.	650	24.500.000	37.692	23.500.000	36.154
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, İsmet İnönü Bulvarına yakın konumlu, 455 m ² alanlı ayrık nizam 4 kata imarlı konut vasıflı boş imar parseli için 26.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz imar, yapılaşma ve mülkiyet bakımından avantajlı durumdadır.	455	26.000.000	57.143	24.700.000	54.285
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede, 19 Mayıs Bulvarına cepheli, 820 m ² alanlı Taks:0,30, Kaks: 1,90 imarlı konut vasıflı boş imar parseli için 35.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz imar, yapılaşma ve mülkiyet bakımından avantajlı durumdadır.	820	35.000.000	42.683	33.950.000	41.402

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	36.154	54.285	41.402
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	-10%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	30%	0%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	43.385	48.857	45.542
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	45.000		

Satışa Konu Satılık Arsa Emsallerine İlişkin Harita

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan satılık arsa emsalleri incelenmiş olup imar durumları, yapılaşma şartları, büyüklükleri ve konumları gibi özellikler karşılaştırılarak “PARK” alanında kalan parselin birim satış değerlerinin **~45.000-TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir. **Parsel “PARK” alanında kalması nedeniyle Proje Geliştirme uygulanmamıştır.

8417 Ada 1 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.412,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	45.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	108.540.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	108.540.000
Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (7/402)	1.890.000

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 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**

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

➤ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi taşınmazın 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

Değerleme konusu taşınmazlar için “Pazar Yaklaşımı Yöntemi”, kullanılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık komple bina emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, ana yola cephesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

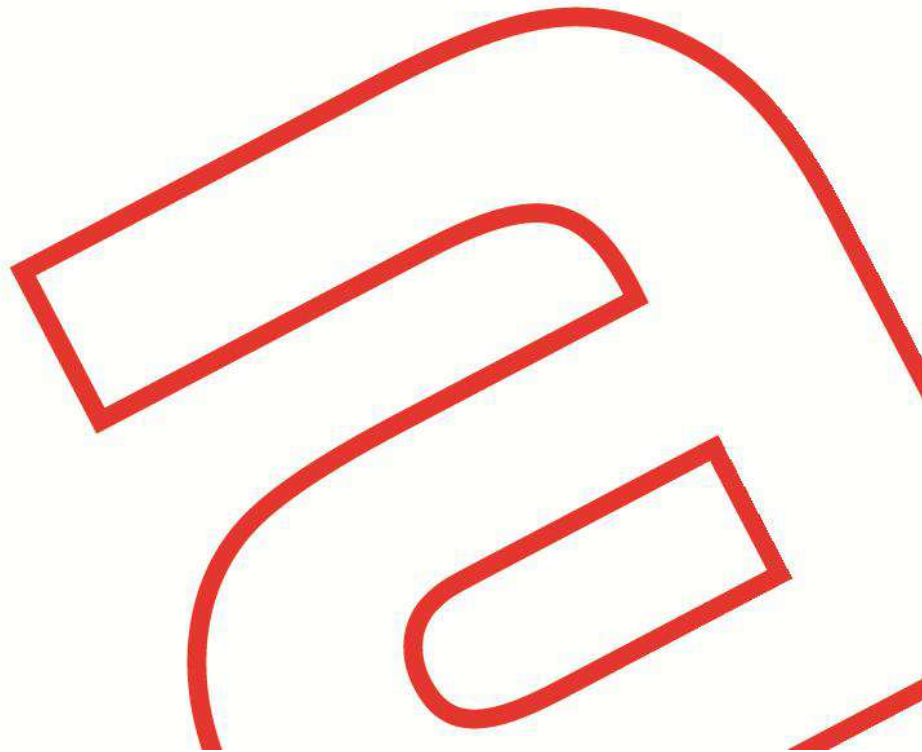
8417 Ada 1 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	2.412,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	108.540.000
Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (7/402)	1.890.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Ana Cadde üzerinde yer alması + Toplu taşıma noktalarına yakın konumda olması + Köşebaşı konumlu olması + Şehir merkezinde konumlu olması	– Değerleme konusu parselin “PARK” alanı olması. – Parselin imar durumu alamaması. – Tapu kaydı üzerindeki olumsuz takyidat olması. – Taşınmazın çok hisseli olması.
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 alanı yeterli, kullanım amacına uygun olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde bulunulurken emsal niteliğinde taşınmazlar ile alanı, konumu, imar durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

07.12.2022 tarih, A349 numaralı sözleşmenin "5.2 Müşterinin Yükümlülükleri" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli temin edilemediğinden bu belgelere raporda yer verilememiştir.

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

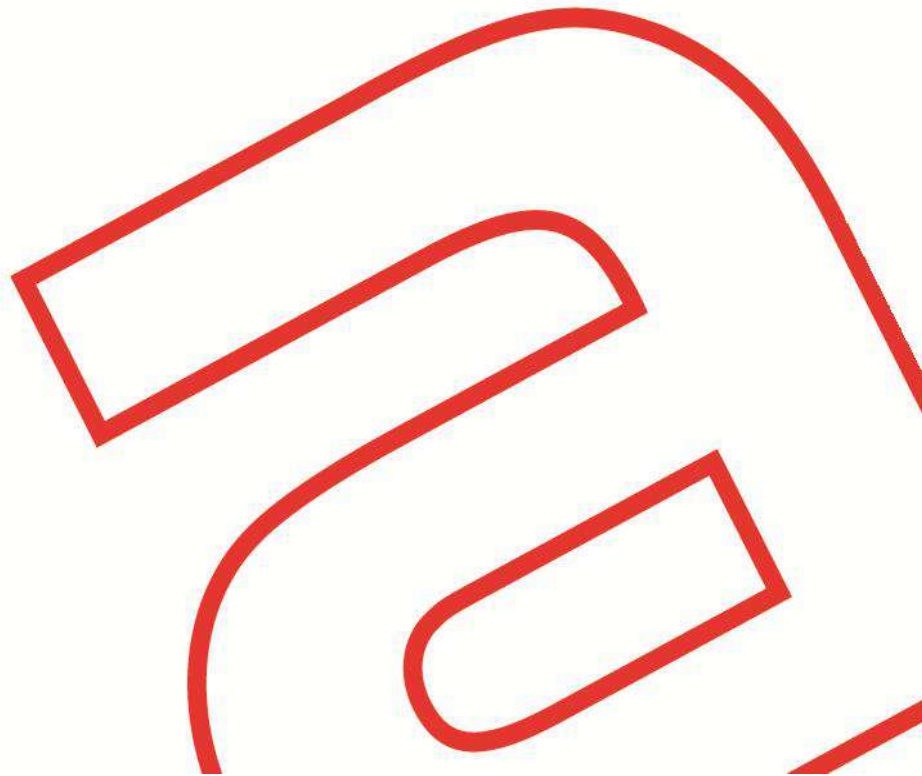
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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 ve Mevcut Durum Değeri	108.540.000	3.058.033
Üçay Mühendislik Doğal Gaz Makine İnşaat Bilişim San. ve Tic. A.Ş. Hissesine Düşen Değer (7/402)	1.890.000	53.474

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fehmi GÜL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans No: 409611	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 401823

8 BÖLÜM

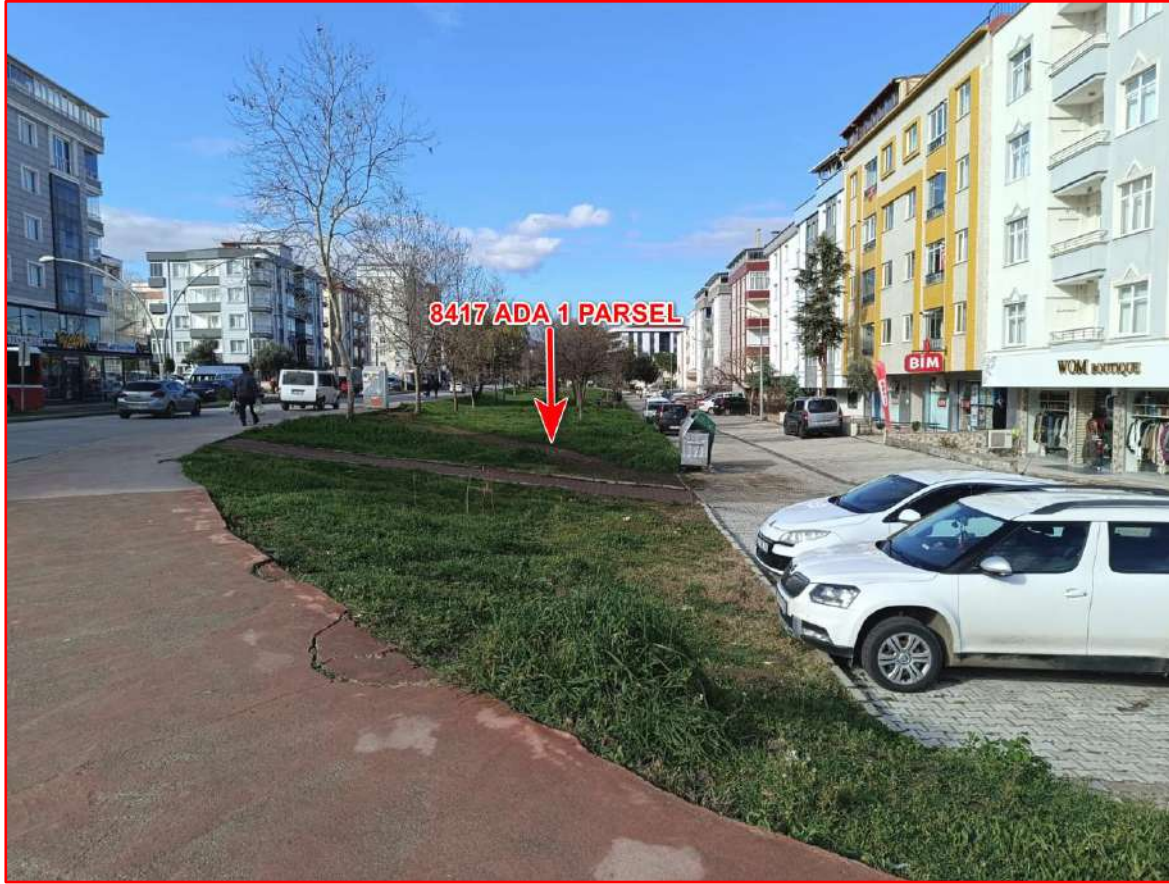
RAPOR EKLERİ

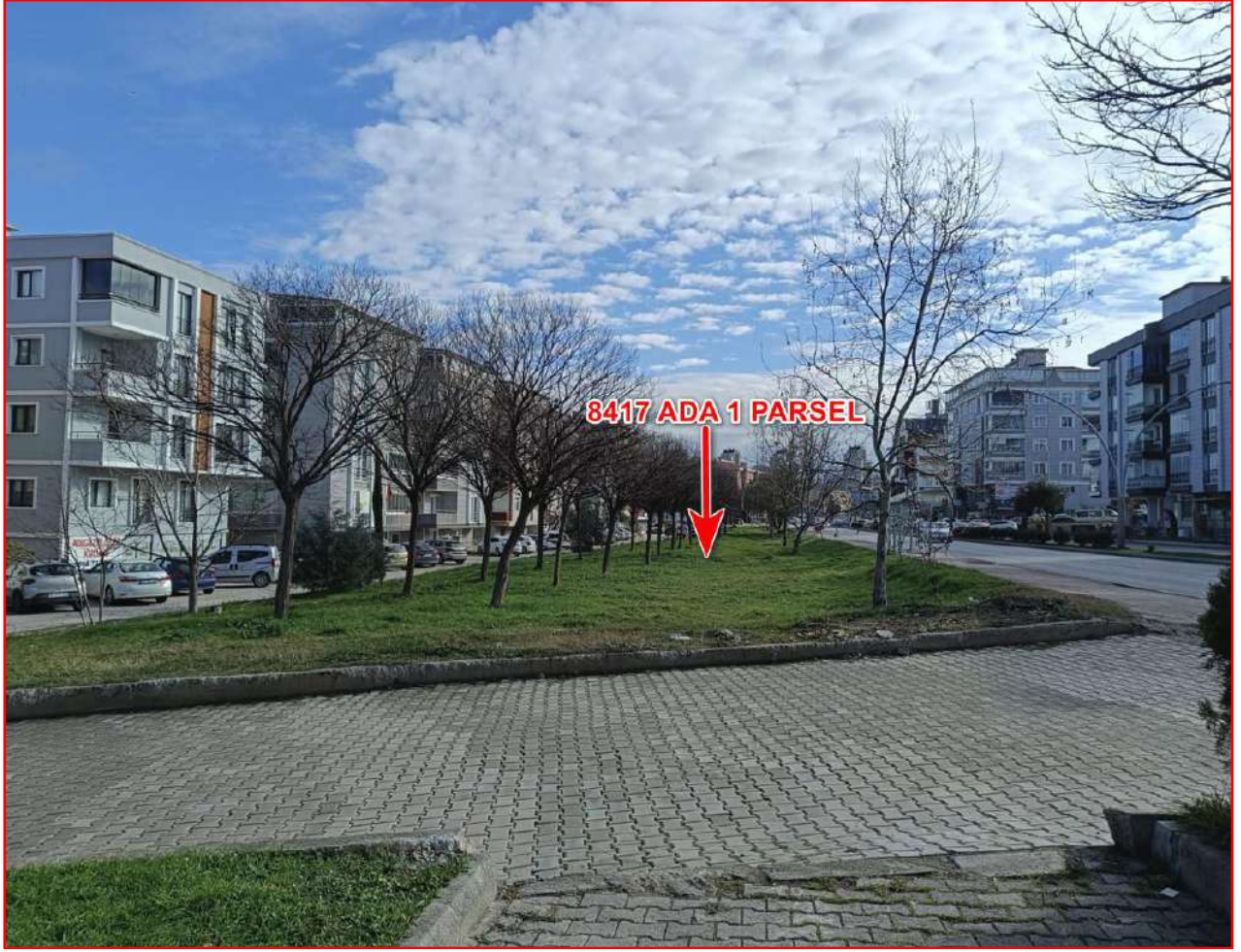


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

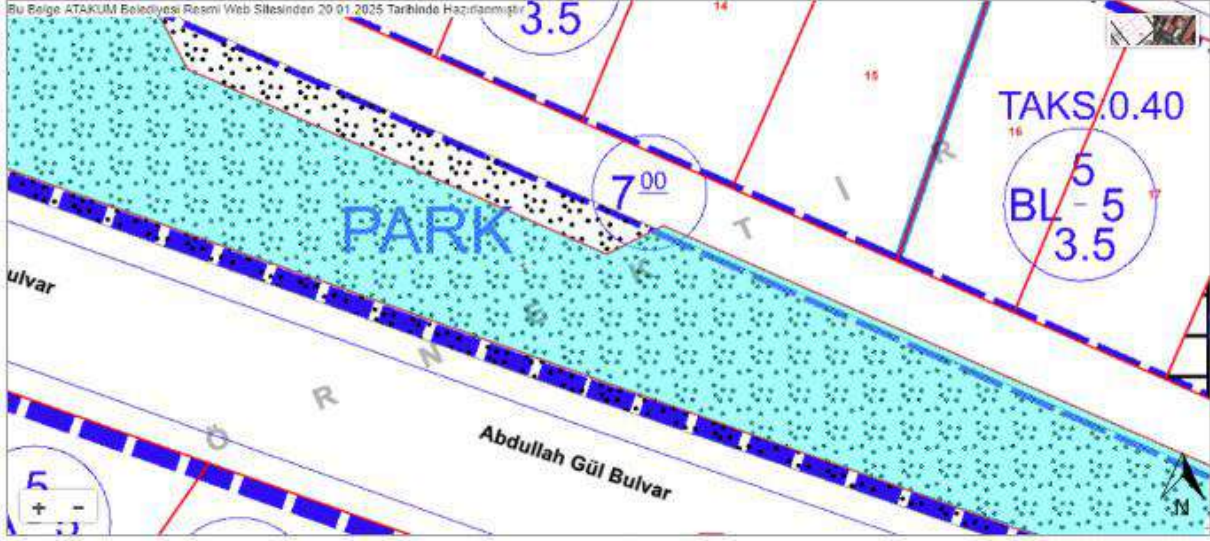






8.2. İmar Durum Belgesi

Bu belge ATAKUM Belediyesi Resmi Web Sitesinden 20.01.2025 Tarihinde Hazırlanmıştır.



.KML İndir (*) **.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR**

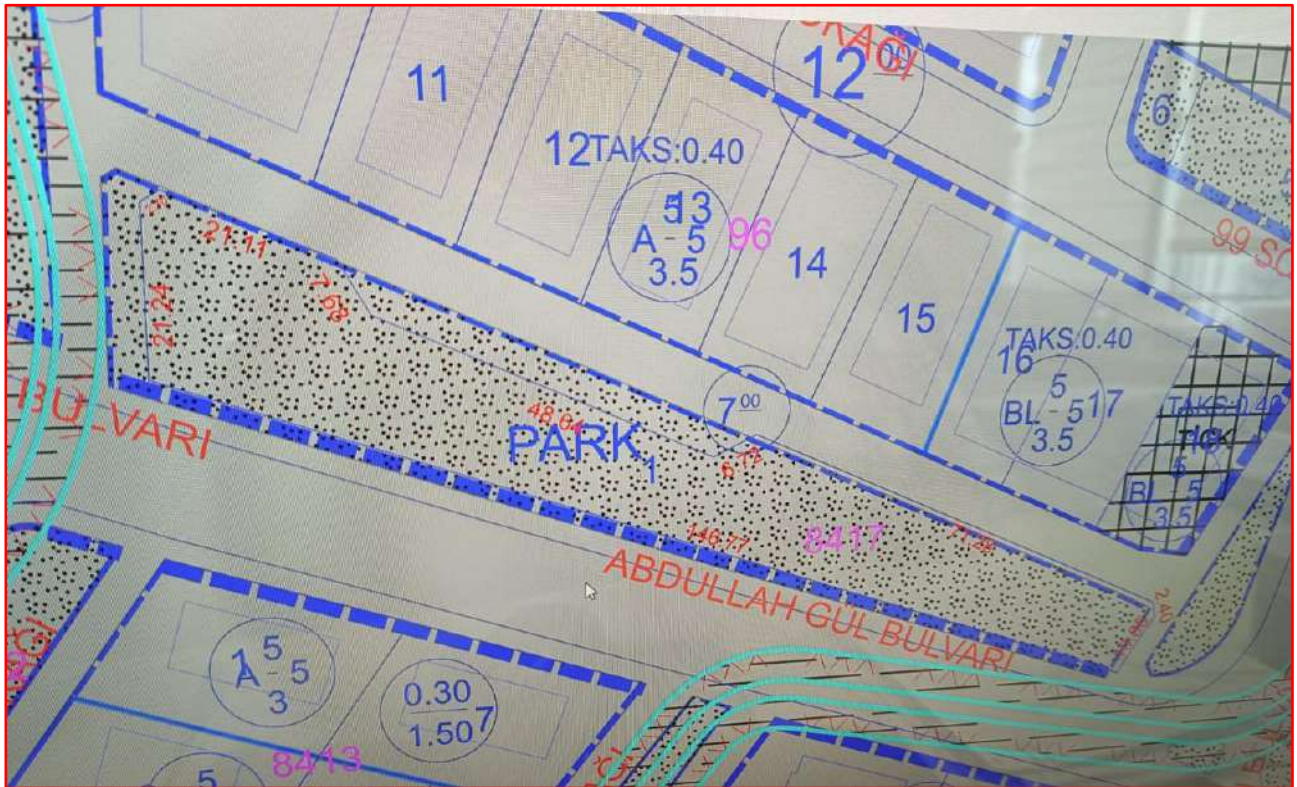
YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

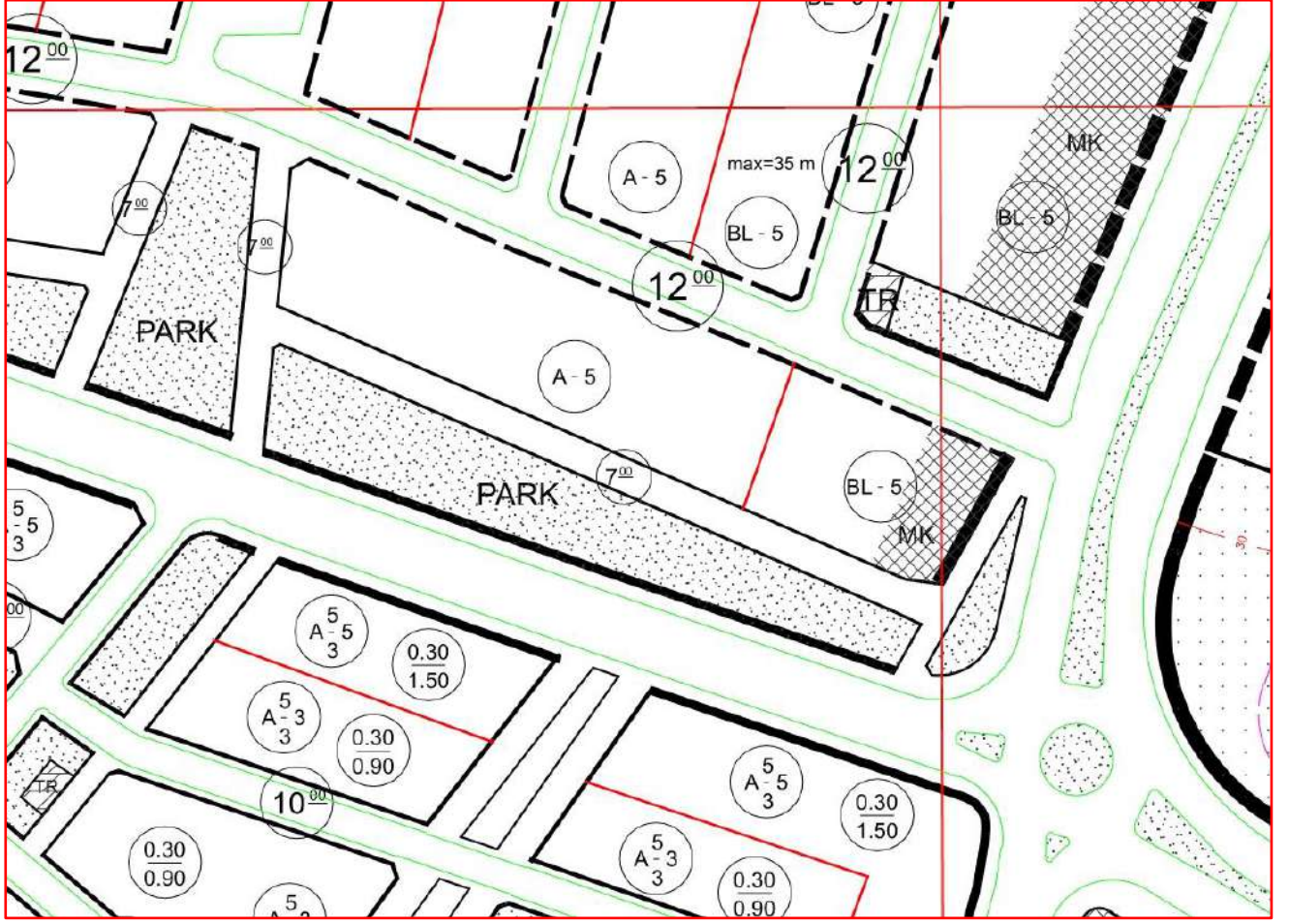
Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	12.05.2017
Mer'i İmar Planı	SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 12.05.2017 TARİH, 10/218 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN UYGULAMA İMAR PLANI

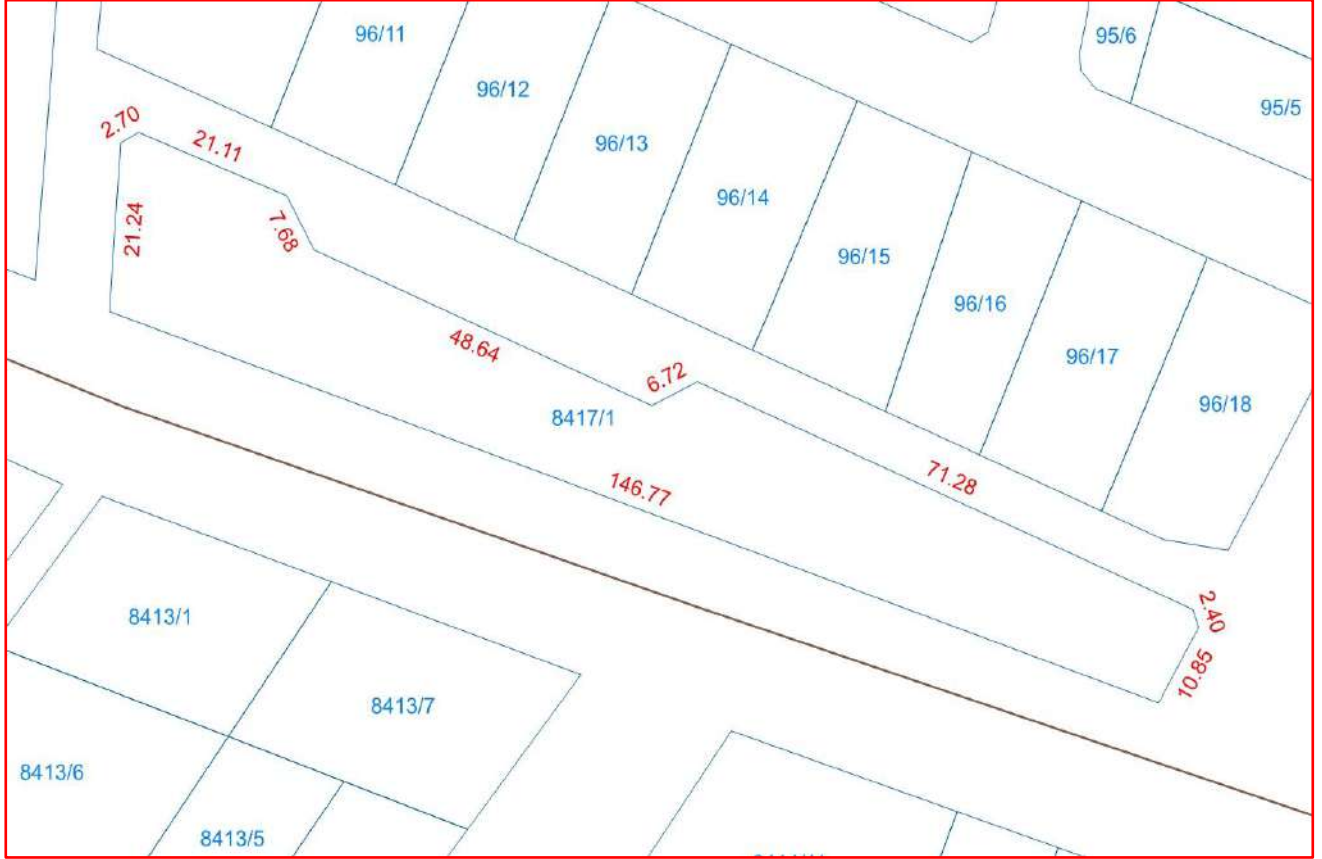
Plan Fonksiyon Uyan (?)	-
Plan Fonksiyonu	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejantı ektedir. - Parantez içinde belirtilen alan, parselin fonksiyonda kalan miktarını gösterir. Park Alanı (3006,6 m²)
Bölgesel Plan Notu	-
Parsel Plan Notu	-
Mahkeme Kararı	-
Kısıtlama Alanı	-
Orman Alanı	-
Mera Alanı	-
Sit Alanı	-
Taşkın Alanı	-
Jeoloji Alanı	- (ÖA.5.1) - ÖNLEMLİ ALAN 5.1
Mahalle (Köy)	-
Yerleşim Alanı	-

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

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







BU BELGE TOPLAM 35 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:	8417/1
Taşınmaz Kimlik No:	3008746	AT Yüzölçüm(m2):	2412.00
İl/ilçe:	SAMSUN/ATAKUM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Atakum	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BALAÇ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2741	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Park Alanı

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: zafer vergi dairesi 23/09/2022 tarih ve 83932 sayı kadın olgun ilişki kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ	Atakum - 27-09-2022 14:02 - 36162	

1 / 35

	VKN:7420256994	
--	----------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
6540335	(SN:8878668) RAHİM KATIRCI : CELAL Oğlu	-	54/2412	54.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540336	(SN:8878669) SULTAN ÖZDEMİR : HASAN Kızı	-	15/2412	15.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540338	(SN:8878671) ŞENEL TORAL : HAMDİ Kızı	-	16/2412	16.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540340	(SN:8878673) ŞENOL TAHMAZOĞLU : HAMDİ Oğlu	-	17/2412	17.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540341	(SN:8878674) HABİBE GEÇKİN : HAMİT Kızı	-	12/2412	12.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540342	(SN:8878675) MERAL İHTİYAR : HAMİT Kızı	-	12/2412	12.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540345	(SN:8878678) AHMET EVİN : SALİM Oğlu	-	20/2412	20.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540346	(SN:8878679) CEVDET SEDEN : NECDET Oğlu	-	10/2412	10.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-

2 / 35

6540347	(SN:8878680) EKREM ER : RAMAZAN Oğlu	-	26/2412	26.00	2412.00	İmar (TSM) 07-03-2003 992	-
6540352	(SN:8878685) HAYRİYE YILMAZ : İSMAİL Kızı	-	26/2412	26.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540353	(SN:8878686) KERİMAN ÖZEREN : MUSTAFA Kızı	-	23/2412	23.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540354	(SN:8878687) ŞERİFE SEPER : OSMAN RAHMİ Kızı	-	31/2412	31.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540355	(SN:8878688) RECEP BİÇER : KENAN Oğlu	-	20/2412	20.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540356	(SN:8878689) ABDULLAH CENGİZ : MURAT Oğlu	-	58/2412	58.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540360	(SN:8878693) KAPTAN TURAL : SALİH Oğlu	-	23/2412	23.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540361	(SN:8878694) SELMİN ERKUTLU : HAMDİ Kızı	-	20/2412	20.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540362	(SN:8878695) MUHARREM ÖZEREN : AHMET Oğlu	-	25/2412	25.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540364	(SN:8878697) ŞADUMAN BİRAL : SALİH Oğlu	-	21/2412	21.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540367	(SN:8418979) ÜNAL KARACA : HAMİT Oğlu	-	12/2412	12.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003	-

3 / 35

6540369	(SN:8878702) NURİ ÖZEK : KARAĞA Oğlu	-	44/2412	44.00	2412.00	1060 İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540372	(SN:189930722) ŞABAN ÇAKMAK : MUSTAFA Oğlu	-	81/2412	81.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540375	(SN:8878708) GÜLÜZAR KURA : İBRAHİM Kızı	-	17/2412	17.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540382	(SN:8878715) ZEKİ BAYIR : İBRAHİM Oğlu	-	41/2412	41.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540384	(SN:8878717) FETHİ SARIBACAK : MEHMET Oğlu	-	19/2412	19.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540385	(SN:8878718) KEMAL ETLİ : İDRİS Oğlu	-	1/2412	1.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540386	(SN:8878719) SUZAN GÜNEŞ : ŞÜKRÜ Kızı	-	3/2412	3.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540387	(SN:8878720) MUSTAFA OKUMUŞ : MUHİTTİN Oğlu	-	3/2412	3.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540389	(SN:8878722) NURHAN ÖNCEL : MEHMET MAZHAR Kızı	-	3/2412	3.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540391	(SN:8878724) ŞAZİVER CANSIZ : SEYDİ Kızı	-	3/2412	3.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540392	(SN:8878725) HÜSNÜ İPEK : HALİT	-	16/2412	16.00	2412.00	İmar (TSM)	-

4 / 35

	Oğlu					11-03-2003 1060	
6540393	(SN:8878726) KİBAR ÇUBUKÇU : MUSTAFA Oğlu	-	17/2412	17.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540394	(SN:8878727) CEMAL ÖZDEMİR : RIZA Oğlu	-	20/2412	20.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540395	(SN:8878728) MUSTAFA BAŞ : ŞENOL Oğlu	-	18/2412	18.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540396	(SN:8878729) YUNUS BEKTAŞ : NURİ Oğlu	-	38/2412	38.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540398	(SN:8878731) DURAN BOL : AHMET Kızı	-	24/2412	24.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540401	(SN:8878734) CEMİL SAĞLAM : MUSTAFA Oğlu	-	38/2412	38.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540402	(SN:8878735) SAMİ BOSTANCI : MEHMET Oğlu	-	17/2412	17.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540403	(SN:8878736) NAFİZ MEYDAN : ARSLAN Oğlu	-	16/2412	16.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
6540404	(SN:8878737) EKREM SAĞLAM : MUSTAFA Oğlu	-	19/2412	19.00	2412.00	İmar (TSM) 11-03-2003 1060	-
90068634	(SN:73386521) SEMİHA KAPICI : DURSUN Kızı	-	1/268	9.00	2412.00	Kişİ Kimlik Bİlgİlerİnİn Düzeltilmesi	-

5 / 35

						(Hissede) 25-05-2009 13771	
90068811	(SN:1338753) ŞENEL KAPICI : TEMEL Oğlu	-	1/268	9.00	2412.00	Kişİ Kimlik Bİlgİlerİnİn Düzeltilmesi (Hissede) 25-05-2009 13772	-
94960482	(SN:75177792) EMİNE ETLİ : KAZIM Kızı	-	2/19296	0.25	2412.00	İntikal 02-09-2009 22585	-
94960483	(SN:179959326) FATMA ERGİN : İLYAS Kızı	-	3/19296	0.38	2412.00	İntikal 02-09-2009 22585	-
94960484	(SN:81796753) SABİRE ETLİ : İLYAS Kızı	-	3/19296	0.38	2412.00	İntikal 02-09-2009 22585	-
122558080	(SN:90142596) MÜNİR ÇINAR : TEMEL Oğlu	-	11/1608	16.50	2412.00	Bİrden Fazla Ölüm Halinde İntikal 15-12-2010 16664	-
122558081	(SN:90142604) MEHMET ÇINAR : TEMEL Oğlu	-	11/1608	16.50	2412.00	Bİrden Fazla Ölüm Halinde İntikal 15-12-2010 16664	-
122558082	(SN:90142610) NURAN KEFELİOĞLU : TEMEL Kızı	-	11/1608	16.50	2412.00	Bİrden Fazla Ölüm Halinde İntikal 15-12-2010 16664	-

6 / 35

122558083	(SN:90142613) ŞENNUR KOYUN : TEMEL Kızı	-	11/1608	16.50	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 15-12-2010 16664	-
138012137	(SN:11428090) AYNUR AÇIKGÖZ : CEMİL Kızı	-	61/16884	8.71	2412.00	İntikal 09-05-2011 6710	-
138012138	(SN:15038527) ZÜMRÜT AKIN : CEMİL Kızı	-	61/16884	8.71	2412.00	İntikal 09-05-2011 6710	-
138012189	(SN:15038531) HABİBE KOLACA : CEMİL Kızı	-	61/16884	8.71	2412.00	İntikal 09-05-2011 6710	-
138012191	(SN:15038534) YUSUF DEMİR : CEMİL Oğlu	-	61/16884	8.71	2412.00	İntikal 09-05-2011 6710	-
231201774	(SN:11447554) MERAL İHTİYAR : HAMİT Kızı	-	1/603	4.00	2412.00	İntikal 31-01-2013 1718	-
231201776	(SN:159107678) HABİBE GEÇKİN : HAMİT Kızı	-	1/603	4.00	2412.00	İntikal 31-01-2013 1718	-
244787719	(SN:160727572) CAHİT AYYILDIZ : CELAL Oğlu	-	14/3015	11.20	2412.00	İntikal 05-08-2013 13731	-
244787720	(SN:160727584) AYŞE CAHİDE ADİYAMAN : CELAL Kızı	-	14/3015	11.20	2412.00	İntikal 05-08-2013 13731	-
244787721	(SN:160727593) MEHMET CEM AYYILDIZ : CELAL Oğlu	-	14/3015	11.20	2412.00	İntikal 05-08-2013 13731	-

7 / 35

244787722	(SN:160727616) HAKKI CEMİL AYYILDIZ : CELAL Oğlu	-	14/3015	11.20	2412.00	İntikal 05-08-2013 13731	-
244787723	(SN:160727629) RECAİ CENGİZ AYTAÇOĞLU : CELAL Oğlu	-	14/3015	11.20	2412.00	İntikal 05-08-2013 13731	-
248898609	(SN:161274765) HATİCE KARACA : MUSTAFA Kızı	-	1/804	3.00	2412.00	İntikal 30-09-2013 16737	-
248898638	(SN:159107684) FARUK KARACA : MEVLÜT Oğlu	-	13/7236	4.33	2412.00	İntikal 30-09-2013 16737	-
248898639	(SN:159107689) TARIK KARACA : MEVLÜT Oğlu	-	13/7236	4.33	2412.00	İntikal 30-09-2013 16737	-
248898640	(SN:159107697) NAFİYE KARACA AKAR : MEVLÜT Kızı	-	13/7236	4.33	2412.00	İntikal 30-09-2013 16737	-
364649068	(SN:8878682) KENAN GÜNER : ZÜHTÜ Oğlu	-	7/2412	7.00	2412.00	Bağış 06-12-2016 24650	-
474151159	(SN:9156058) HASAN CENGİZ VURAL : MUSTAFA Oğlu	-	4/1809	5.33	2412.00	İntikal 25-02-2019 4247	-
474151160	(SN:113354299) BELKİS GÖKMEN : MUSTAFA Kızı	-	4/1809	5.33	2412.00	İntikal 25-02-2019 4247	-
474151161	(SN:178304821) NERGİS SEREN : MUSTAFA Kızı	-	4/1809	5.33	2412.00	İntikal 25-02-2019 4247	-
477325523	(SN:174214742) EMİNE ÇELİK : MEHMET Kızı	-	19/9648	4.75	2412.00	İntikal 20-03-2019	-

8 / 35

						6241	
477325524	(SN:178461250) SÜNDÜS GÜNGÖR : HÜSEYİN Kızı	-	19/9648	4.75	2412.00	İntikal 20-03-2019 6241	-
477325525	(SN:175208408) ALİ ÇELİK : HÜSEYİN Oğlu	-	19/9648	4.75	2412.00	İntikal 20-03-2019 6241	-
477325526	(SN:162252353) VELİ ÇELİK : HÜSEYİN Oğlu	-	19/9648	4.75	2412.00	İntikal 20-03-2019 6241	-
484803026	(SN:1103703) SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ V	-	11/804	33.00	2412.00	Mülkiyet ve Hisse Oranlarının Düzeltilmesi 21-05-2019 11343	-
513455277	(SN:134922444) FAHRETTİN DEMİR : HASAN Oğlu	-	61/50652	2.90	2412.00	İntikal 27-12-2019 31862	-
513455279	(SN:164455815) HİKMET ÇAKMAK : EROL Oğlu	-	61/101304	1.45	2412.00	İntikal 27-12-2019 31862	-
513456623	(SN:164850895) NURETTİN DEMİR : HASAN Oğlu	-	61/50652	2.90	2412.00	İntikal 27-12-2019 31862	-
513456624	(SN:165125820) İBRAHİM ÇAKMAK : EROL Oğlu	-	61/101304	1.45	2412.00	İntikal 27-12-2019 31862	-
571512339	(SN:181443833) AZİME AYDOĞAN : MUSTAFA Kızı	95204367	1/3216	0.75	2412.00	İntikal 05-03-2021 6506	-
571512340	(SN:168325899) ABDULLAH	95204367	1/3216	0.75	2412.00	İntikal	-

9 / 35

	AYDOĞAN : KEMAL Oğlu					05-03-2021 6506	
571512341	(SN:183617266) İMDAT AYDOĞAN : KEMAL Oğlu	95204367	1/3216	0.75	2412.00	İntikal 05-03-2021 6506	-
571512342	(SN:183617283) HASAN AYDOĞAN : KEMAL Oğlu	95204367	1/3216	0.75	2412.00	İntikal 05-03-2021 6506	-
573084359	(SN:6568360) ALİ YILMAZ ERDOĞAN : ABBAS Oğlu	95449281	5/9648	1.25	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084361	(SN:52631351) AYSUN ERDOĞAN GÜÇLÜER : ALİ YILMAZ Kızı	95449281	5/6432	1.88	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084363	(SN:168413350) ABBAS CENK ERDOĞAN : ALİ YILMAZ Oğlu	95449281	5/6432	1.88	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084400	(SN:182553774) YURDANUR DOK : KAZIM Kızı	95449281	5/2412	5.00	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084401	(SN:9197382) SERPİL ARSLAN : KAZIM Kızı	95449281	5/2412	5.00	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084402	(SN:181512236) KADRIYE SERDAR : KAZIM Kızı	95449281	5/2412	5.00	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084403	(SN:182553801) ÜMİT ÇAKIR : KAZIM Oğlu	95449281	5/2412	5.00	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-
573084404	(SN:6725391) SEVGİ ÇAKIR : KAZIM Kızı	95449281	5/2412	5.00	2412.00	İntikal 12-03-2021 7300	-

10 / 35

639011996	(SN:8308753) UÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	7/402	42.00	2412.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 01-02-2022 4057	-
665502585	(SN:149928039) NURGÜL AKYÜZ : MEHMET Kızı	-	3/268	27.00	2412.00	Satış 03-06-2022 21065	-
679956988	(SN:168814958) METİN CEYLAN : MUSTAFA Oğlu	11218575 2	61/270144	0.54	2412.00	İntikal 10-08-2022 29815	-
679956990	(SN:158167822) ERCAN DEMİR : MUHİTTİN Oğlu	11218575 2	61/67536	2.18	2412.00	İntikal 10-08-2022 29815	-
679956991	(SN:184601763) NURŞEN DEMİR : MUHİTTİN Kızı	11218575 2	61/67536	2.18	2412.00	İntikal 10-08-2022 29815	-
679956993	(SN:184601777) GÜNGÖR İHTİYAR : MUHİTTİN Kızı	11218575 2	61/67536	2.18	2412.00	İntikal 10-08-2022 29815	-
679956995	(SN:184221601) TUBA CEYLAN : METİN Kızı	11218575 2	61/180096	0.82	2412.00	İntikal 10-08-2022 29815	-
679956996	(SN:184221641) TUNAHAN CEYLAN : METİN Oğlu	11218575 2	61/180096	0.82	2412.00	İntikal 10-08-2022 29815	-
706876549	(SN:6689192) MEHMET GÜNEY : ABDULAZİZ Oğlu	-	11/402	66.00	2412.00	Satış 11-11-2022 42118	-
755188514	(SN:8571359) FERİDE ÇAKMAK : ÖMER Kızı	12299639 5	9/1072	20.25	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde	-

11 / 35

						İntikal 10-07-2023 25469	
755188515	(SN:111580418) ALİBEY ÇAKMAK : ŞEFİK Oğlu	12299639 5	27/4288	15.19	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-
755188516	(SN:174757389) GÜLBAY ÇAKMAK : ŞEFİK Oğlu	12299639 5	27/4288	15.19	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-
755188518	(SN:174757325) FATMA TANER : ŞEFİK Kızı	12299639 5	27/4288	15.19	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-
755189056	(SN:189727299) GÜLNUR ÇAKMAK : MECİT Kızı	12299639 5	27/17152	3.80	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-
755189058	(SN:189727309) MURAT ÇAKMAK : MEHMET Oğlu	12299639 5	27/17152	3.80	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-
755189060	(SN:159950790) FATİH ÇAKMAK : MEHMET Oğlu	12299639 5	27/17152	3.80	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-

12 / 35

755189062	(SN:189727742) FERİDE ÇAKMAK : MEHMET Kızı	12299639 5	27/17152	3.80	2412.00	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 10-07-2023 25469	-
758910559	(SN:1103703) SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ V	-	565/2412	565.00	2412.00	Re'sen Kamulaştırmas ız El Koyma Suretiyle Tescil 27-07-2023 28285	-
828560388	(SN:738369) ATA KUM BELEDİYESİ V	-	209/1206	418.00	2412.00	Uzlaşma/ Anlaşma Tutanağı ile Kamulaştırma İşlemi 16-07-2024 26206	-
842273005	(SN:194212897) PERİHAN AKIN : NADİR Kızı	13952940 0	61/151956	0.97	2412.00	İntikal 08-10-2024 40372	-
842273006	(SN:194212911) DURMUŞ KÖSEOĞLU : NADİR Oğlu	13952940 0	61/151956	0.97	2412.00	İntikal 08-10-2024 40372	-
842273007	(SN:185756963) BAYRAM KÖSEOĞLU : NADİR Oğlu	13952940 0	61/151956	0.97	2412.00	İntikal 08-10-2024 40372	-
842273503	(SN:185947666) DURSUN ÇAKAN : KEMAL Kızı	13952940 0	61/50652	2.90	2412.00	İntikal 08-10-2024 40372	-
842273504	(SN:185947721) TULAY OLGUN : KEMAL Kızı	13952940 0	61/50652	2.90	2412.00	İntikal 08-10-2024	-

13 / 35

						40372	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	SUZAN GÜNEŞ			
Serh	Kamu Haczi : 035261 KADİFEKALE Vergi Dairesi nin 18/10/2023 tarih 469399 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile, Borç : 55976.8 TL (Alacaklı : 035261 KADİFEKALE Vergi Dairesi)	NURHAN ÖNCEL		Atakum - 18-10-2023 16:05 - 40559	
Beyan	Diğer (Konusu: Cemal ÖZDEMİR in intikal veraset ve vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 13/06/2024 Sayı: 65190	CEMAL ÖZDEMİR	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 13-06-2024 15:41 - 22964	
Serh	Kamu Haczi : 19.MAYIS VERGİ DAİRESİ	MUSTAFA		Atakum -	

14 / 35

	SAMSUN nin 14/10/2013 tarih 28673 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 92,363,06.tl.)	BAŞ		23-10-2013 13:03 - 18077	
Serh	Kamu Haczi : 19.MAYIS VERGİ DAİRESİ SAMSUN nin 11/03/2014 tarih 10018 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 29,358,87.tl.)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 11-03-2014 14:10 - 4596	
Serh	İcrai Haciz : 8.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ SAMSUN nin 10/11/2015 tarih 2012/5976 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75710.69 TL bedel ile Alacaklı : YEŞİLİRMAK ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 17-11-2015 08:49 - 21673	
Serh	Kamu Haczi : ESENYURT SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ İSTANBUL nin 24/06/2016 tarih E-3617617 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 97165.29 TL (Alacaklı : ESENYURT SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 11-07-2016 14:05 - 13651	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN 9.İCRA DAİRESİ nin 18/10/2017 tarih 2017/104825 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2073.71 TL bedel ile Alacaklı : samsun çarşı büyük mağazacılık ve kuyumculuk a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 20-10-2017 13:15 - 22403	
Serh	İcrai Haciz : DİYARBAKIR 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 12/10/2017 tarih 2016/13734 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 88.934.10 TL bedel ile Alacaklı : arız soğutma ısıtma taahhüt san. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 23-10-2017 16:25 - 22594	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/10/2017 tarih	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 30-10-2017 12:09 -	

15 / 35

	2017/1603 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3109.90 TL bedel ile Alacaklı : t.iş bankası a.ş. lehine haciz işlenmiştir.			23106	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN 9.İCRA DAİRESİ nin 09/11/2017 tarih 2015/39698 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 97972.79 TL bedel ile Alacaklı : yeşilirmak elektrik dağıtım a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 13-11-2017 13:49 - 24178	
Serh	İcrai Haciz : DİYARBAKIR 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 05/04/2018 tarih 2016/13734 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 92.406.29 TL bedel ile Alacaklı : arız soğutma ısıtma taahhüt san.tic. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 16-04-2018 15:37 - 8474	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN 9.İCRA DAİRESİ nin 24/05/2018 tarih 2017/146350 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 75.954.13 TL bedel ile Alacaklı : KOPUZ GIDA TİC.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 24-05-2018 14:27 - 11510	
Serh	İcrai Haciz : ÇARŞAMBA İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 04/07/2018 tarih 2018/239 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24.717.51 TL bedel ile Alacaklı : ercan tekcan lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 06-07-2018 11:46 - 14839	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN 9.İCRA DAİRESİ nin 31/07/2018 tarih 2017/104825 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3.053.77 TL bedel ile Alacaklı : SAMSUN ÇARŞI BÜYÜK MAĞAZACILIK VE KUYUMCULUK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 31-07-2018 16:58 - 16886	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 19/09/2018 tarih 2018/93021 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 19-09-2018 14:45 - 20342	

16 / 35

	yazıları ile 1.163.65 TL bedel ile Alacaklı : türkiye iş bankası a.ş lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 07/11/2018 tarih 2016/157488 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70.810.94 TL bedel ile Alacaklı : nuri semiz lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 07-11-2018 17:05 - 24507	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 20/02/2019 tarih 2017/146350 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 62.024.45 TL bedel ile Alacaklı : kopuz gıda tic.a.ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 20-02-2019 16:28 - 3950	
Serh	İcrai Haciz : İSTANBUL 27. İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 22/02/2019 tarih 2018/4217 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 634.74 TL bedel ile Alacaklı : turkcell finansman a.ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 26-02-2019 11:07 - 4296	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 19/03/2019 tarih 2018/111443 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 868.13 TL bedel ile Alacaklı : tt mobil iletişim hizmetleri a.ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 19-03-2019 16:23 - 6141	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 05/04/2019 tarih 2017/146350 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 82.982.30 TL bedel ile Alacaklı : kopuz gıda tic.a.ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 08-04-2019 11:19 - 7893	

17 / 35

Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 17/07/2019 tarih 2017/104825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3159.81 TL bedel ile Alacaklı : Samsun Çarşı Büyük Mağazacılık Ve Kuyumculuk A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 17-07-2019 16:45 - 15180	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 15/08/2019 tarih 2019/61027 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44484.25 TL bedel ile Alacaklı : Yaşar Eşici lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 16-08-2019 08:27 - 17619	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 28/08/2019 tarih 2019/45820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1867.97 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 28-08-2019 10:14 - 18825	
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır 9. İcra Dairesi nin 06/09/2019 tarih 2018/107379 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 106465.52 TL bedel ile Alacaklı : Arız Soğutma Isıtma Taahhüt San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 09-09-2019 08:48 - 19952	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 09/09/2019 tarih 2019/45820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1875.14 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 09-09-2019 10:00 - 19965	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 16/09/2019 tarih 2017/104825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3295.10 TL bedel ile Alacaklı : Samsun Çarşı Büyük Mağazacılık Ve Kuyumculuk A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 16-09-2019 13:16 - 20711	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin	MUSTAFA		Atakum -	

18 / 35

	19/09/2019 tarih 2019/78481 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28857.74 TL bedel ile Alacaklı : Hayat Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	BAŞ		19-09-2019 13:38 - 21174	
Serh	Kamu Haczi : TERME VERGİ DAİRESİNE nin 03/10/2019 tarih 68161 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1.437.00 TL (Alacaklı : 0)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 03-10-2019 15:37 - 22794	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 08/11/2019 tarih 2016/157488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 73872.85 TL bedel ile Alacaklı : Nuri Semiz lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 08-11-2019 09:56 - 26394	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 07/01/2020 tarih 2018/39679 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1015.51 TL bedel ile Alacaklı : Turkcell İletişim Hizmetleri Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 08-01-2020 08:54 - 573	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 04/02/2020 tarih 2019/2644 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31286.93 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Garanti Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 04-02-2020 14:21 - 3414	
Serh	İcrai Haciz : Zonguldak 1. İcra Dairesi nin 26/02/2020 tarih 2017/10667 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28982.95 TL bedel ile Alacaklı : Karpim Gıda Ambalaj Ve Tem.İht.Mad.San.Ve Tic.Ltd.Şti. Temsilen Adem Akbay lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 26-02-2020 10:15 - 5977	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 3. İcra	MUSTAFA		Atakum -	

19 / 35

	Dairesi nin 12/03/2020 tarih 2011/11709 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8417.58 TL bedel ile Alacaklı : Bora Polat lehine haciz işlenmiştir.	BAŞ		06-05-2020 12:14 - 9930	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 30/06/2020 tarih 2017/146350 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86872.11 TL bedel ile Alacaklı : Kopuz Gıda Tic Aş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 30-06-2020 09:14 - 14144	
Serh	İcrai Haciz : Zonguldak 1. İcra Dairesi nin 28/10/2020 tarih 2017/10667 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30156.25 TL bedel ile Alacaklı : Karpim Gıda Ambalaj Ve Tem.İht.Mad.San.Ve Tic.Ltd.Şti. Temsilen Adem Akbay lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 28-10-2020 11:52 - 29345	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 17/11/2020 tarih 2016/157488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 79570.35 TL bedel ile Alacaklı : Nuri Semiz lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 17-11-2020 17:59 - 31398	
Serh	Kamu Haczi : 055204 TERME Vergi Dairesi nin 12/02/2021 tarih 9489 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1437.0 TL (Alacaklı : 055204 TERME Vergi Dairesi)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 12-02-2021 15:46 - 3798	
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 02/03/2021 tarih 2018/107379 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 121555.23 TL bedel ile Alacaklı : Arız Soğutma Isıtma Taahhüt San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 02-03-2021 13:48 - 6034	
Serh	Kamu Haczi : 055203 ÇARŞAMBA Vergi	MUSTAFA		Atakum -	

20 / 35

	Dairesi nin 10/03/2021 tarih 15978 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 6819.0 TL (Alacaklı : 055203 ÇARŞAMBA Vergi Dairesi)	BAŞ		10-03-2021 08:43 - 6985	
Serh	Kamu Haczi : 055251 19 MAYIS Vergi Dairesi nin 08/04/2021 tarih 26427 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 306921.19 TL (Alacaklı : 055251 19 MAYIS Vergi Dairesi)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 08-04-2021 10:05 - 10367	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 20/05/2021 tarih 2021/14034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 611.15 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 20-05-2021 16:06 - 13402	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 01/06/2021 tarih 2021/27494 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24886.33 TL bedel ile Alacaklı : Mafen Eğitim Kurumları Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 02-06-2021 10:00 - 14752	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 05/06/2021 tarih 2019/24075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7952.31 TL bedel ile Alacaklı : Yön Alışveriş Merk Tic Ltd Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 06-06-2021 01:21 - 15307	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 25/08/2021 tarih 2019/24075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8253.50 TL bedel ile Alacaklı : Yön Alışveriş Merk Tic Ltd Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 26-08-2021 09:52 - 25318	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin	MUSTAFA		Atakum -	

21 / 35

	23/12/2021 tarih 2016/157488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 86439.90 TL bedel ile Alacaklı : Nuri Semiz lehine haciz işlenmiştir.	BAŞ		24-12-2021 08:36 - 42825	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 31/12/2021 tarih 2017/146350 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 95116.14 TL bedel ile Alacaklı : Kopuz Gıda Tic Aş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 31-12-2021 10:57 - 44170	
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 07/01/2022 tarih 2018/107379 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 127907.30 TL bedel ile Alacaklı : Arız Soğutma Isıtma Taahhüt San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 07-01-2022 13:57 - 793	
Serh	İcrai Haciz : Zonguldak 1. İcra Dairesi nin 07/02/2022 tarih 2017/10667 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33215.31 TL bedel ile Alacaklı : Karpim Gıda Ambalaj Ve Tem.lht.Mad.San.Ve Tic.Ltd.Şti. Temsilen Adem Akbay lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 07-02-2022 11:01 - 4722	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 07/03/2022 tarih 2021/14034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 640.29 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 08-03-2022 08:34 - 8894	
Serh	İcrai Haciz : Zonguldak 1. İcra Dairesi nin 15/03/2022 tarih 2017/10667 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 33448.33 TL bedel ile Alacaklı : Karpim Gıda Ambalaj Ve Tem.lht.Mad.San.Ve Tic.Ltd.Şti. Temsilen Adem Akbay lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 16-03-2022 12:22 - 10193	

22 / 35

Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 31/03/2022 tarih 2019/45820 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2754.04 TL bedel ile Alacaklı : Ttnet A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 31-03-2022 11:15 - 12320	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 02/06/2022 tarih 2021/27494 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27283.82 TL bedel ile Alacaklı : Mafen Eğitim Kurumları Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 02-06-2022 09:59 - 20713	
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 28/06/2022 tarih 2018/107379 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 131420.34 TL bedel ile Alacaklı : Arız Soğutma Isıtma Taahhüt San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 28-06-2022 11:34 - 24481	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 06/07/2022 tarih 2022/31875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13004.51 TL bedel ile Alacaklı : Neba Yaşam Evleri Sitesi Yöneticisi Samsun Yapı Yönetimi Ve İşletmecilik Hizmetleri İnşaat Ticaret Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 06-07-2022 18:09 - 25921	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 02/09/2022 tarih 2019/61027 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 56958.57 TL bedel ile Alacaklı : Yaşar Eşici lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 02-09-2022 10:11 - 32926	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 14/10/2022 tarih 2017/146350 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 100261.03 TL bedel ile Alacaklı : Kopuz Gıda Tic Aş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 14-10-2022 10:24 - 38445	

23 / 35

Serh	İcrai Haciz : İstanbul 5. İcra Dairesi nin 06/11/2022 tarih 2020/5548 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6947.96 TL bedel ile Alacaklı : Gençallar Giyim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 06-11-2022 08:20 - 41334	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 15/11/2022 tarih 2022/80496 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2253.09 TL bedel ile Alacaklı : T.C Ziraat Bankası A.Ş Samsun Şubesi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 15-11-2022 16:29 - 42724	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 17/11/2022 tarih 2020/76811 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7648.86 TL bedel ile Alacaklı : Musa Zengin lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 17-11-2022 16:46 - 43106	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 09/12/2022 tarih 2017/104825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4910.96 TL bedel ile Alacaklı : Samsun Çarşı Büyük Mağazacılık Ve Kuyumculuk A.Ş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 09-12-2022 15:00 - 46176	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 21/12/2022 tarih 2016/157488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 91417.14 TL bedel ile Alacaklı : Nuri Semiz lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 22-12-2022 09:17 - 48189	
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 02/01/2023 tarih 2018/107379 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 136646.46 TL bedel ile Alacaklı : Arız Soğutma Isıtma Taahhüt San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 03-01-2023 08:50 - 171	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin	MUSTAFA		Atakum -	

24 / 35

	06/01/2023 tarih 2021/14034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 670.84 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	BAŞ		06-01-2023 16:51 - 892	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 07/04/2023 tarih 2023/32019 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 139715.93 TL bedel ile Alacaklı : Yeşilirmak Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 07-04-2023 15:05 - 13559	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 02/06/2023 tarih 2021/27494 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29196.32 TL bedel ile Alacaklı : Mafen Eğitim Kurumları Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 02-06-2023 16:35 - 21439	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 22/08/2023 tarih 2022/31875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14271.56 TL bedel ile Alacaklı : Neba Yaşam Evleri Sitesi Yöneticisi Samsun Yapı Yönetimi Ve İşletmecilik Hizmetleri İnşaat Ticaret Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 23-08-2023 08:58 - 32420	
Serh	Kamu Haczi : 055251 19 MAYIS Vergi Dairesi nin 26/09/2023 tarih 72663 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 341723.54 TL (Alacaklı : 055251 19 MAYIS Vergi Dairesi)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 26-09-2023 17:13 - 37678	
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 23/10/2023 tarih 2018/107379 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 142651.31 TL bedel ile Alacaklı : Arız Soğutma Isıtma Taahhüt San.Tic.Ltd.Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 23-10-2023 17:13 - 41141	

25 / 35

Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 06/11/2023 tarih 2019/24075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13757.40 TL bedel ile Alacaklı : Yön Alışveriş Merk Tic Ltd Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 07-11-2023 09:35 - 43315	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 15/11/2023 tarih 2020/76811 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10522.35 TL bedel ile Alacaklı : Musa Zengin lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 15-11-2023 15:30 - 44543	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 16/11/2023 tarih 2017/146350 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 106237.55 TL bedel ile Alacaklı : Kopuz Gıda Tic Aş lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 16-11-2023 13:45 - 44692	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul 5. İcra Dairesi nin 05/12/2023 tarih 2020/5548 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7856.94 TL bedel ile Alacaklı : Gencallar Giyim Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 05-12-2023 14:20 - 47026	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 12/12/2023 tarih 2021/14034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 704.89 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 13-12-2023 08:32 - 48137	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 18/12/2023 tarih 2016/157488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 96105.06 TL bedel ile Alacaklı : Nuri Semiz lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 18-12-2023 16:29 - 48882	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 26/12/2023 tarih 2017/104825 sayılı Haciz	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 26-12-2023 14:29 -	

26 / 35

	Yazısı sayılı yazıları ile 5405.93 TL bedel ile Alacaklı: Samsun Çarşı Büyük Mağazacılık Ve Kuyumculuk A.Ş lehine haciz işlenmiştir.			50133	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 25/03/2024 tarih 2024/20788 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1912.45 TL bedel ile Alacaklı: Doğru Varlık Yönetim Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 25-03-2024 13:15 - 12104	
Serh	Kamu Haczi: 055204 TERME Vergi Dairesi nin 26/03/2024 tarih 32946 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 1437.0 TL (Alacaklı: 055204 TERME Vergi Dairesi)	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 26-03-2024 15:23 - 12395	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 31/05/2024 tarih 2021/27494 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34529.20 TL bedel ile Alacaklı: Mafen Eğitim Kurumları Turizm İnşaat Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 31-05-2024 10:00 - 21006	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 27/06/2024 tarih 2017/146350 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 110253.69 TL bedel ile Alacaklı: Kopuz Gıda Tic AŞ lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 27-06-2024 10:54 - 23877	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 17/07/2024 tarih 2022/31875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17025.44 TL bedel ile Alacaklı: Neba Yaşam Evleri Sitesi Yöneticisi Samsun Yapı Yönetimi Ve İşletmecilik Hizmetleri İnşaat Ticaret Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 17-07-2024 15:55 - 26680	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin	MUSTAFA		Atakum -	

27 / 35

	07/08/2024 tarih 2019/78481 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40615.69 TL bedel ile Alacaklı: Dünya Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	BAŞ		08-08-2024 09:49 - 30167	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 15/10/2024 tarih 2021/14034 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 737.74 TL bedel ile Alacaklı: Vodafone Telekomünikasyon A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 15-10-2024 13:02 - 41594	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 23/10/2024 tarih 2020/76811 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11449.03 TL bedel ile Alacaklı: Musa Zengin lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 23-10-2024 14:23 - 43250	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 14/11/2024 tarih 2022/31875 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20173.56 TL bedel ile Alacaklı: Neba Yaşam Evleri Sitesi Yöneticisi Samsun Yapı Yönetimi Ve İşletmecilik Hizmetleri İnşaat Ticaret Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 14-11-2024 16:32 - 47204	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 13/12/2024 tarih 2016/157488 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 95383.26 TL bedel ile Alacaklı: Nuri Semiz lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 13-12-2024 15:12 - 52365	
Serh	İcrai Haciz: Samsun İcra Dairesi nin 24/12/2024 tarih 2017/104825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5767.60 TL bedel ile Alacaklı: Samsun Çarşı Büyük Mağazacılık Ve Kuyumculuk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 24-12-2024 13:49 - 54251	

28 / 35

Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 24/12/2024 tarih 2017/104825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5767.60 TL bedel ile Alacaklı : Samsun Çarşı Büyük Mağazacılık Ve Kuyumculuk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 24-12-2024 23:56 - 54425	
Serh	İcrai Haciz : Samsun İcra Dairesi nin 30/12/2024 tarih 2020/76811 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11632.75 TL bedel ile Alacaklı : Musa Zengin lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 30-12-2024 20:43 - 55800	
Serh	İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 24. İcra Dairesi nin 06/01/2025 tarih 2019/24075 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15341.98 TL bedel ile Alacaklı : Yön Alışveriş Merk Tic Ltd Şti. lehine haciz işlenmiştir.	MUSTAFA BAŞ		Atakum - 06-01-2025 14:51 - 635	
Serh	İcrai Haciz : VEZİRKÖPRÜ İCRA DAİRESİ nin 10/04/2018 tarih 2017/271 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.865.24 TL bedel ile Alacaklı : ARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI PAZARLAMA SAN.VE TİC.A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CEMİL SAĞLAM		Atakum - 12-04-2018 13:20 - 8137	
Serh	İcrai Haciz : VEZİRKÖPRÜ İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 04/04/2019 tarih 2017/271 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1.865.24 TL bedel ile Alacaklı : arı dayanıklı tüketim malları pazarlama san.ve tic. lehine haciz işlenmiştir.	CEMİL SAĞLAM		Atakum - 15-04-2019 15:05 - 8589	
Serh	İcrai Haciz : Vezirköprü İcra Dairesi nin 02/06/2021 tarih 2017/271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3477.15 TL bedel ile Alacaklı : Arı Dayanıklı Tüketim	CEMİL SAĞLAM		Atakum - 02-06-2021 14:35 - 14883	

29 / 35

	Malları Pazarlama San. Ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Vezirköprü İcra Dairesi nin 02/05/2023 tarih 2017/271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4867.39 TL bedel ile Alacaklı : Arı Dayanıklı Tüketim Malları Pazarlama San. Ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CEMİL SAĞLAM		Atakum - 03-05-2023 09:04 - 16566	
Serh	İcrai Haciz : Vezirköprü İcra Dairesi nin 22/04/2024 tarih 2017/271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5072.40 TL bedel ile Alacaklı : Arı Dayanıklı Tüketim Malları Pazarlama San. Ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CEMİL SAĞLAM		Atakum - 22-04-2024 09:51 - 15031	
Serh	İcrai Haciz : Vezirköprü İcra Dairesi nin 26/09/2024 tarih 2017/271 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5142.08 TL bedel ile Alacaklı : Arı Dayanıklı Tüketim Malları Pazarlama San. Ve Tic. A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	CEMİL SAĞLAM		Atakum - 26-09-2024 17:04 - 38537	
Serh	Kamu Haczi : SAMSUN GAZİLER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/01/2009 tarih 2210 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	SAMİ BOSTANCI		Atakum - 23-01-2009 08:53 - 1026	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 1.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 31/08/2009 tarih 2009/8143 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -)	ŞENEL KAPICI		Atakum - 03-09-2009 13:30 - 22675	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 15.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/09/2009 tarih 2009/9415 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL . (Alacaklı : -)	ŞENEL KAPICI		Atakum - 07-09-2009 13:16 - 22863	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 29.İCRA	ŞENEL		Atakum -	

30 / 35

	MÜDÜRLÜĞÜ'NİN 02/11/2009 tarih 2009/2661 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)	KAPICI		05-10-2009 14:00 - 24470	
Serh	İcrai Haciz: ANKARA 15.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE 02/11/2009 tarih 2009/9415 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 0 TL. (Alacaklı: -)	ŞENEL KAPICI		Atakum - 06-11-2009 13:05 - 26249	
Serh	İcrai Haciz: ANKARA 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE 28/06/2012 tarih 2009/2661 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 7.700 TL bedel ile Alacaklı: hsbç bank lehine haciz işlenmiştir.	ŞENEL KAPICI		Atakum - 01-11-2010 14:38 - 14608	
Serh	İcrai Haciz: ANKARA 29.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE 11/10/2011 tarih 2009/2661 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 4.915 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	ŞENEL KAPICI		Atakum - 14-10-2011 11:50 - 15035	
Serh	İcrai Haciz: SAMSUN 7.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE 23/11/2011 tarih 2009/5873 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 132 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	ŞENEL KAPICI		Atakum - 12-12-2011 13:40 - 17724	
Serh	İcrai Haciz: ANKARA 29.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'NE 28/06/2012 tarih 2009/2661 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	ŞENEL KAPICI		Atakum - 02-07-2012 13:22 - 9780	
Serh	İcrai Haciz: 29. İCRA DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA'NIN 28/06/2012 tarih 2009/2661 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 0 TL bedel ile Alacaklı: - lehine haciz işlenmiştir.	ŞENEL KAPICI		Atakum - 09-08-2012 13:15 - 11968	
Serh	İcrai Haciz: SAMSUN İCRA	SAMSUN		Atakum -	

31 / 35

	MÜDÜRLÜĞÜ'NE 27/09/2019 tarih 2018/150609 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 2.433.377.50 TL bedel ile Alacaklı: boytekma trafik işaretleri ticaret sanayi a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN		27-09-2019 14:29 - 22117	
Beyan	Diğer (Konusu: -İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23/12/2021 TARİHİ 107293 SAYILI YAZISI İLE ŞİRKETİN L.T.D.OLAN TÜRÜNÜN A.Ş.OLDUĞUNA DAİR YAZISI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -	ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8078133) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Atakum - 30-12-2021 13:46 - 43947	
Serh	İcrai Haciz: Akçaabat İcra Dairesi nin 04/07/2023 tarih 2023/2349 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. 868.50 TL bedel ile Alacaklı: İbrahim Al-Janabı lehine haciz işlenmiştir.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Atakum - 04-07-2023 13:13 - 24683	
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 4.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/12/2022 tarih 2021/391 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	NURGÜL AKYÜZ		Atakum - 05-12-2022 16:38 - 45412	
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu: samsun 4.asliye hukuk mahkemesi09/02/2023 tarih ve 2021/391	NURGÜL AKYÜZ		Atakum - 13-02-2023 14:17 - 5775	

32 / 35

	esas sayılı Tescile yönelik karar vardır.				
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 26/10/2023 tarih 2023/159 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	NURGÜL AKYÜZ		Atakum - 27-10-2023 10:31 - 41830	
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 05/06/2024 TARİH VE 2023/159 E Tescile yönelik karar vardır.	NURGÜL AKYÜZ		Atakum - 05-06-2024 10:33 - 21551	
Serh	SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI nin 23/07/2024 tarih 284974 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince serh (Hisseye yönelik).	NURGÜL AKYÜZ	(SN:1103703) SAMSUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:7420036297	Atakum - 23-07-2024 10:27 - 27499	
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (SAMSUN 2.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 25/05/2023 tarih 2022/1013 E sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	MEHMET GÜNEY		Atakum - 25-05-2023 16:28 - 20205	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	FERİDE ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	ALİBEY ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	GÜLBAY ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	FATMA TANER	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	GÜLNUR ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 -	

33 / 35

	Sayı: -			23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	MURAT ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	FATİH ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Beyan	Diğer (Konusu: -ŞEFİK ÇAKMAK IN VERASET İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	FERİDE ÇAKMAK	(SN:8169753) ZAFER VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420256994	Atakum - 17-06-2022 07:51 - 23048	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA DAİRESİ nin 21/08/2024 tarih 2024/34920 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27756628.43 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	ATAKUM BELEDİYESİ VKN		Atakum - 21-08-2024 10:57 - 32263	
Serh	İcrai Haciz : SAMSUN İCRA DAİRESİ nin 20/12/2024 tarih 2024/28873 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2112395.62 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	ATAKUM BELEDİYESİ VKN		Atakum - 23-12-2024 09:14 - 53842	
Beyan	Diğer (Konusu: MURADIYE KÖSEOĞLU nun Veraset ve İntikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	PERİHAN AKIN	(SN:8157958) ÇARŞAMBA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Atakum - 02-10-2024 15:58 - 39512	
Beyan	Diğer (Konusu: MURADIYE KÖSEOĞLU nun Veraset ve İntikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	DURMUŞ KÖSEOĞLU	(SN:8157958) ÇARŞAMBA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Atakum - 02-10-2024 15:58 - 39512	
Beyan	Diğer (Konusu: MURADIYE KÖSEOĞLU nun Veraset ve İntikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	BAYRAM KÖSEOĞLU	(SN:8157958) ÇARŞAMBA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Atakum - 02-10-2024 15:58 - 39512	

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

34 / 35

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **M9MkzU7Eyo3** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

35 / 35

2025-T.ÖZEL-014
- 54 -

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 okutulularak 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 Ağı: <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 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 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 yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu 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,

Dışişleri Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3620000, Faks: (312) 3620003, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>

Bakiye Mah. Adıyaman Cd. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3362000, Faks: (212) 3345000

Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688De-146e-4629-ba19-ba044604900

<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: **Gör. İsm. ULUSALGÖLE**
BAŞOZMAN
ozan@spk.gov.tr

1/2

1

8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 05.06.2018

No : 409611

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

Fehmi GÜL

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 Lütfullah MAZMANCI	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlker ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Teftiş Kuruluşu	
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 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ
(T.C. Kimlik No: 48499764852- 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



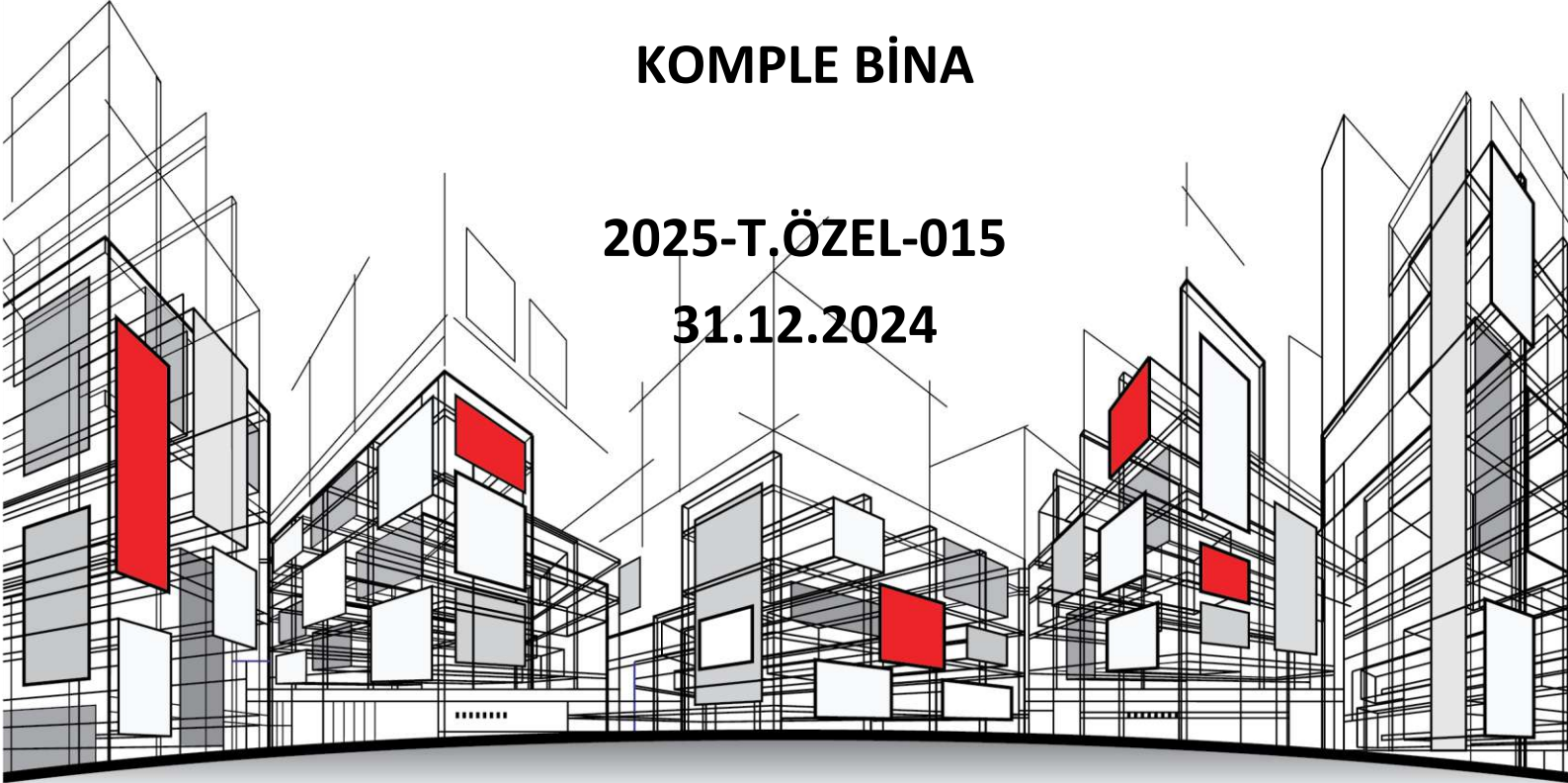
-  **adendegerleme**
-  **@adendegerleme**
-  **adengayrimenkul**
-  **adendegerleme**
-  **www.adendegerleme.com**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

İSTANBUL – SANCAKTEPE – SAMANDIRA
KOMPLE BİNA

2025-T.ÖZEL-015
31.12.2024



aden[®]

Bu belge *****
kimlik numaralı
Gülsah SENBAK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Gülsah
SENBAC

Tarih: 20/02/2025
12:49

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI

Tarih: 20/02/2025 12:
04

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

Erhan
SARAC

Tarih: 20/02/2025
12:44

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 -

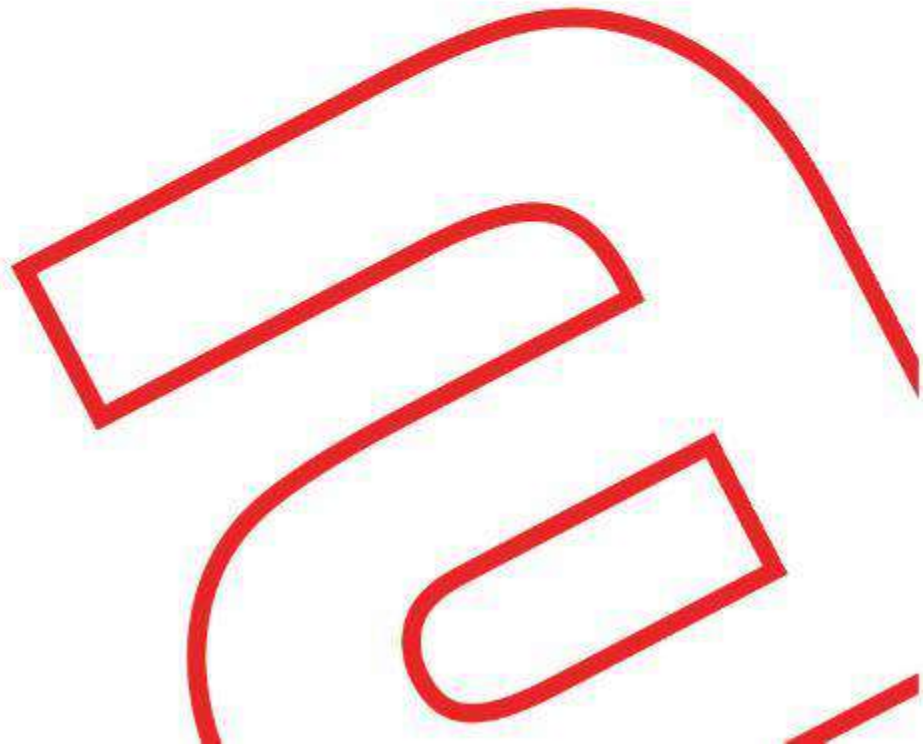
8.6.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 46 -
8.7.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 47 -
8.8.	LİSANS BELGELERİ	- 48 -
8.9.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 50 -

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 olarak 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

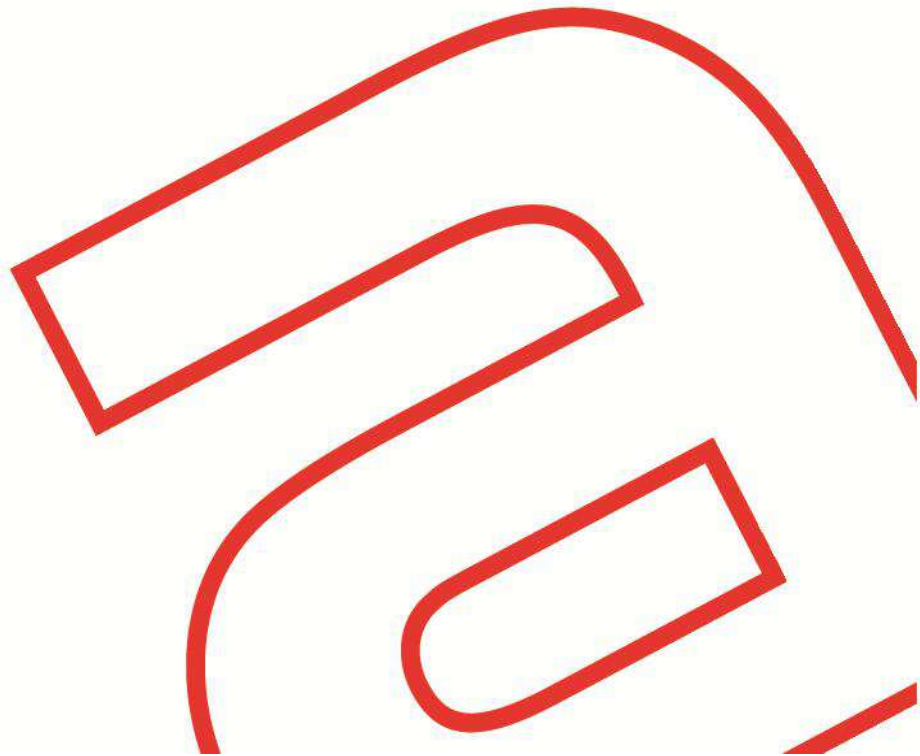
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

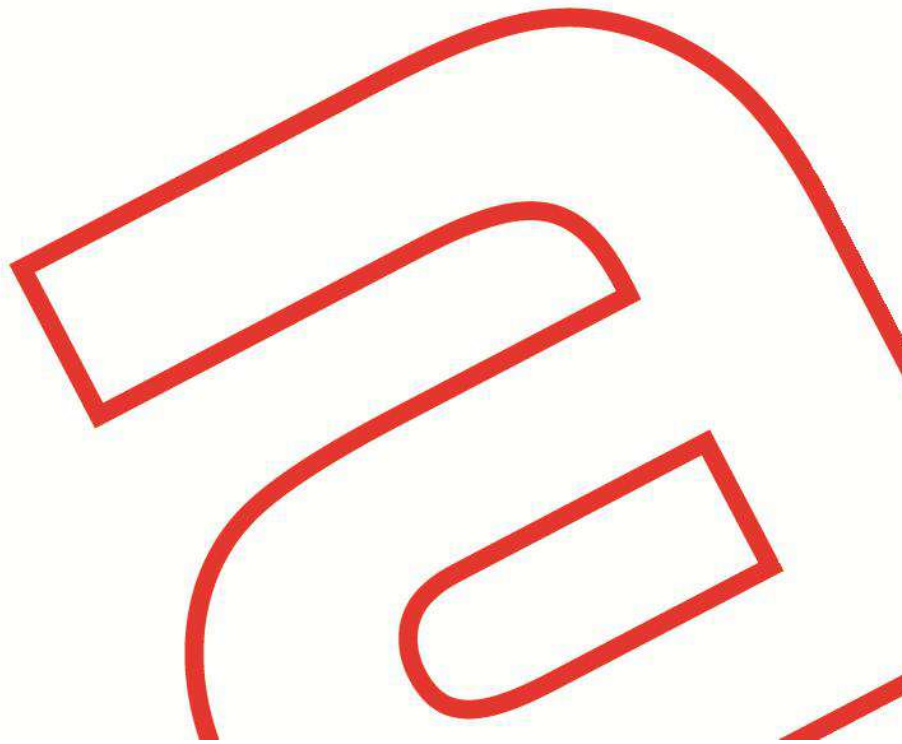


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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



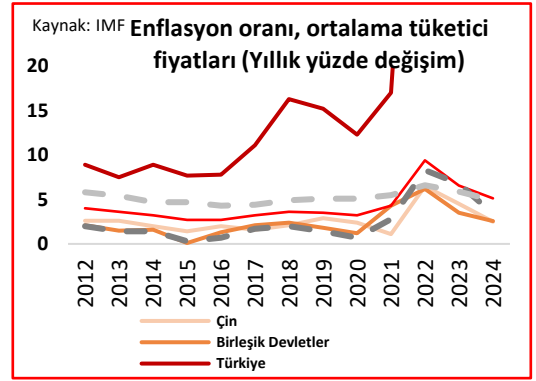
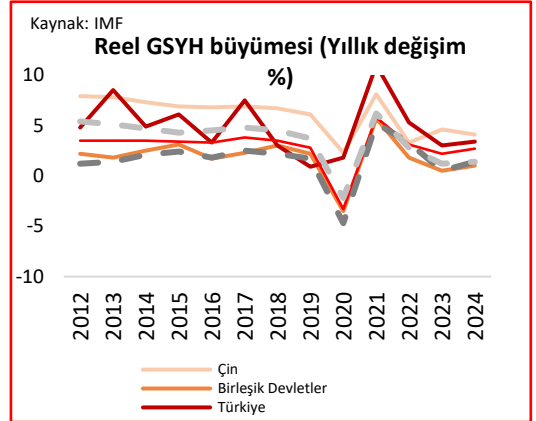
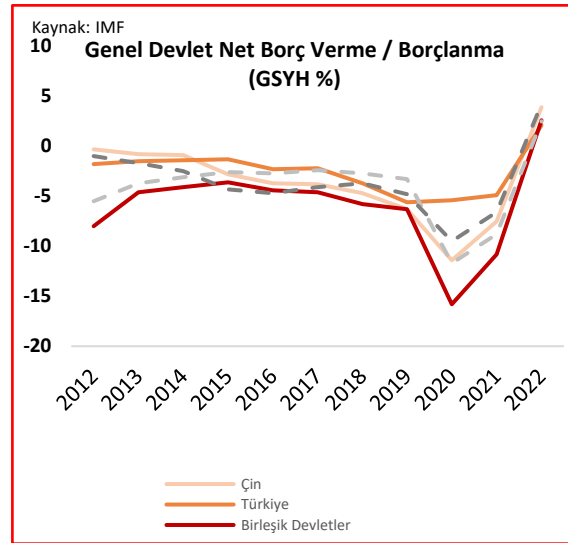
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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

3.2 Türkiye Ekonomisi³

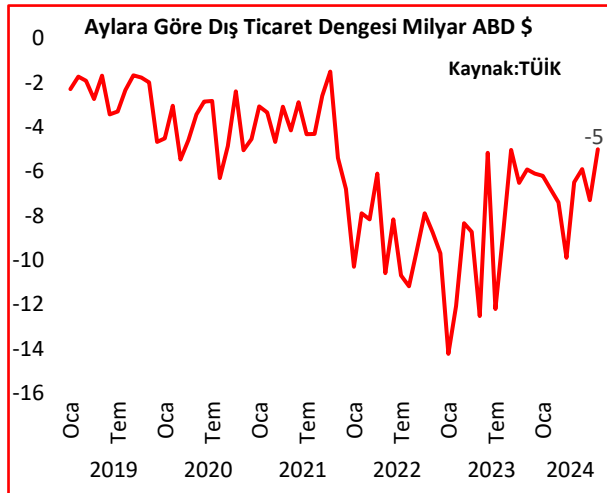
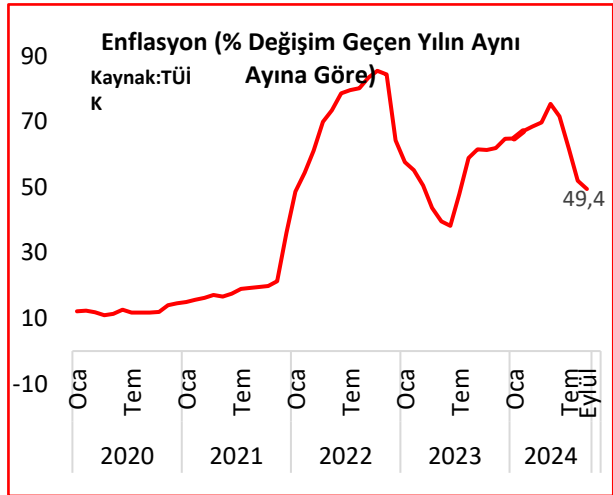
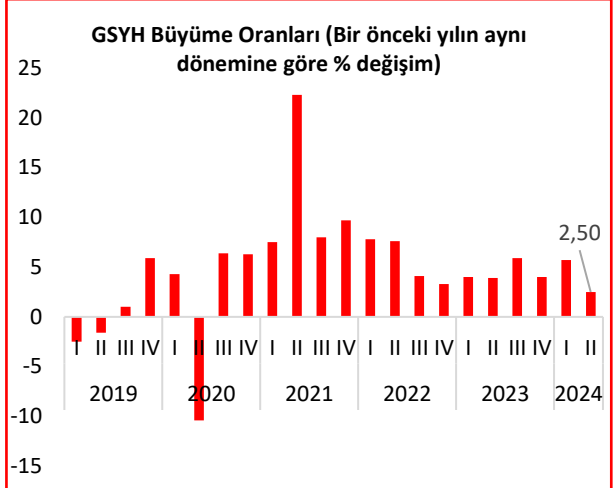
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

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.

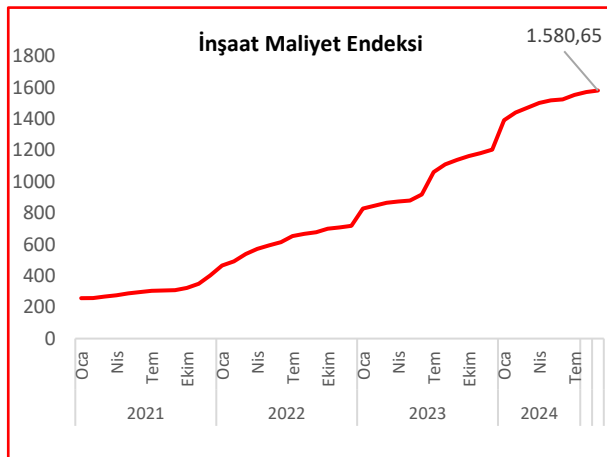
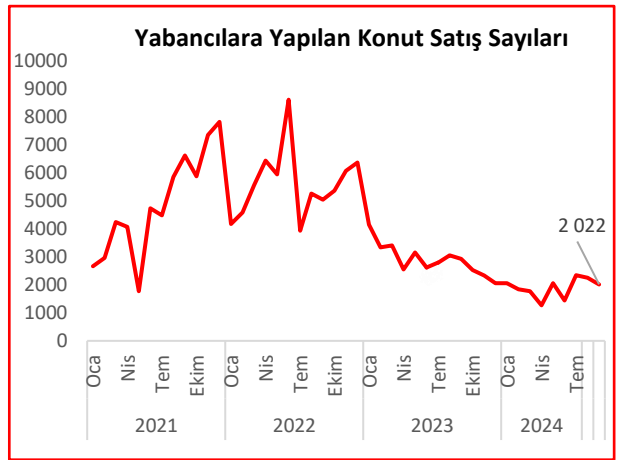
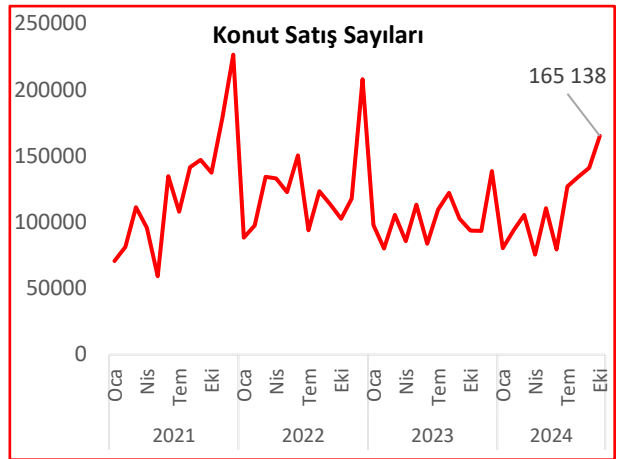
Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti.

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.



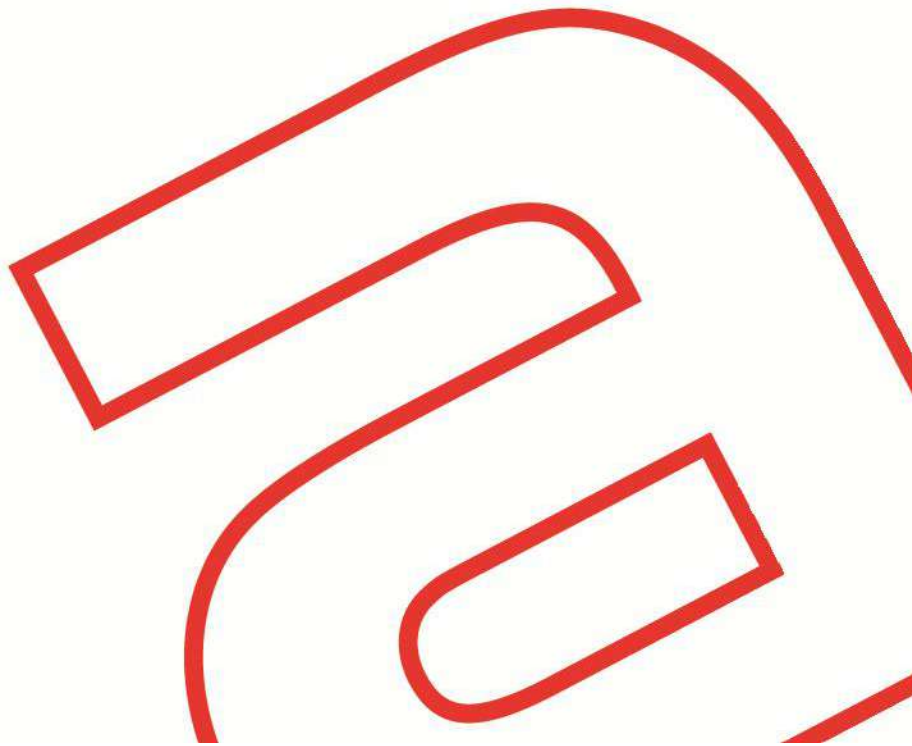
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı.

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.

- 15 -

➤ **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 Gereklere 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

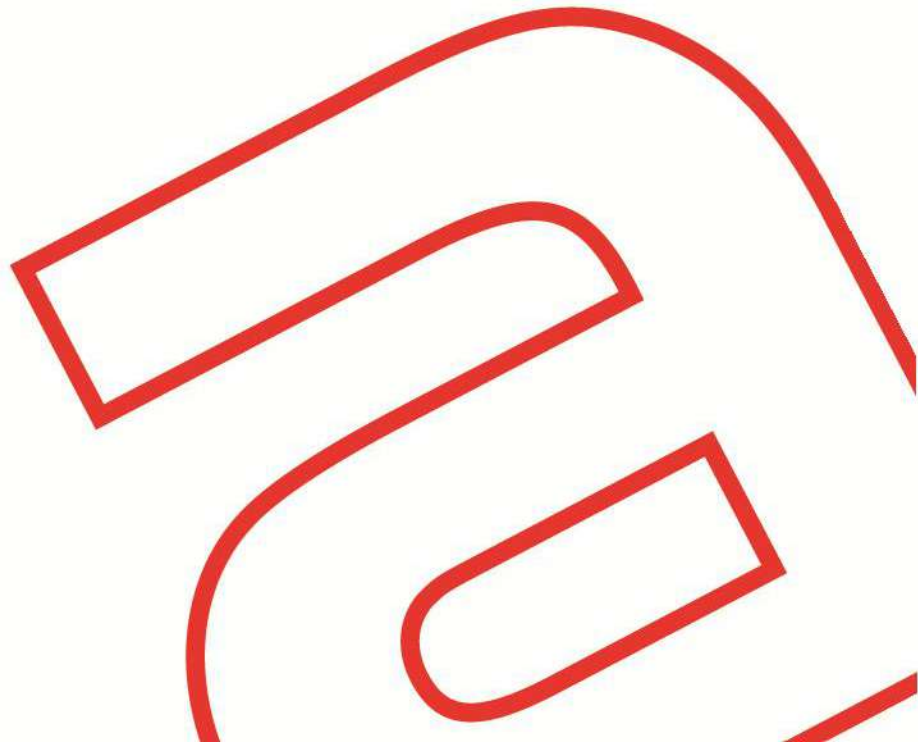
Değerleme konusu gayrimenkul Osmangazi (tapuda Samandıra) Mahallesi, Akyüz Sokak, No:3, Sancaktepe/İstanbul adresinde konumlanmaktadır.

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 değerlendirilme 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.

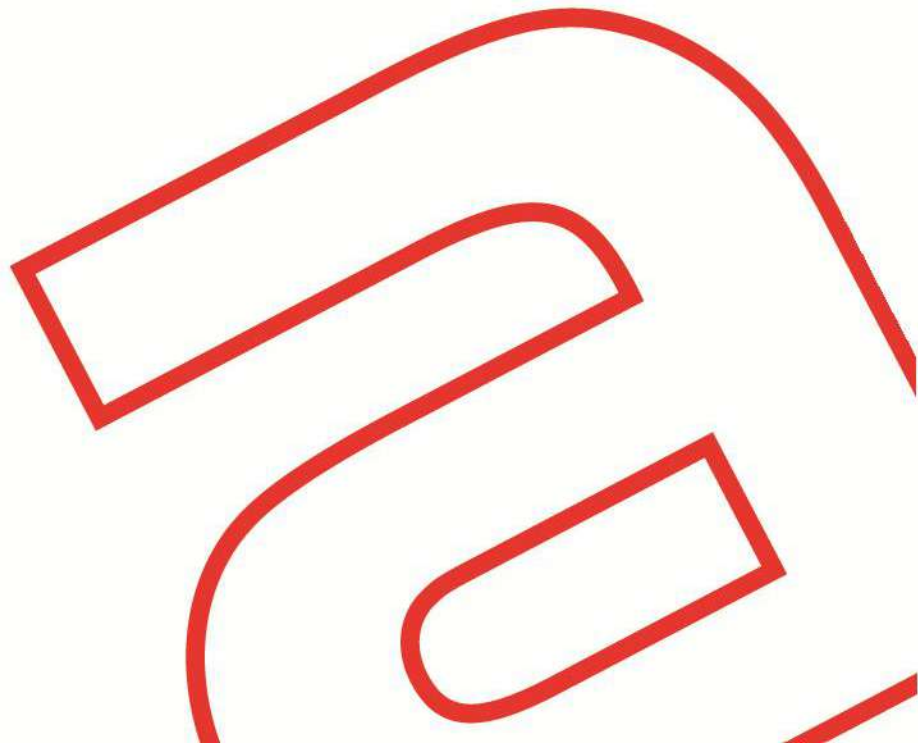
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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.

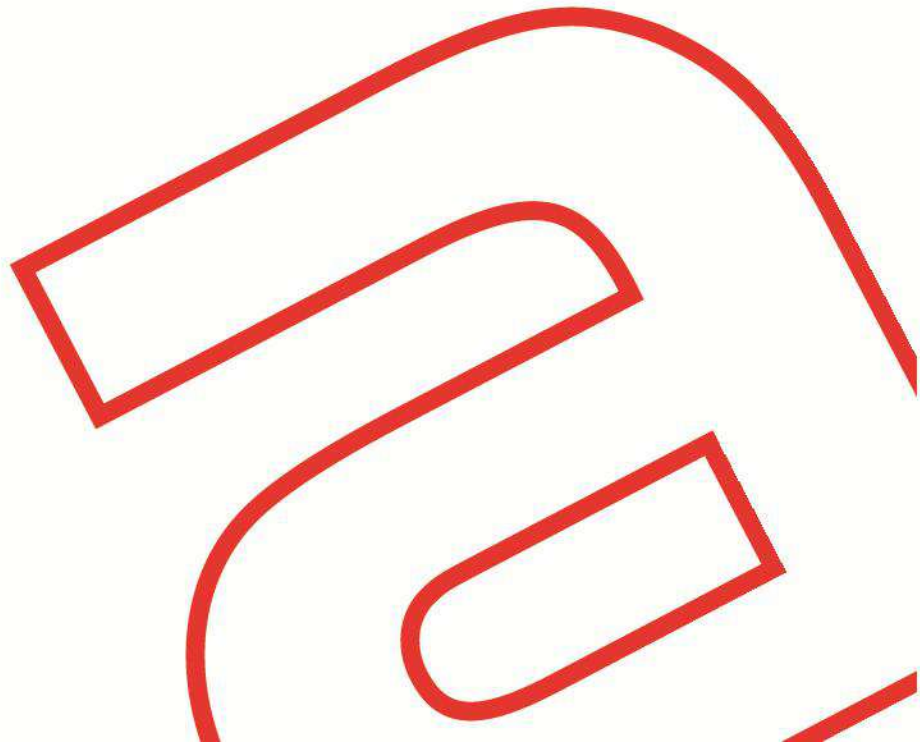
7860 Ada 4 Parsel	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Arsa Değeri (TL)	29.590.000	29.590.000
Bina Değeri (TL)	2.340.000	3.555.000
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)	31.930.000	33.145.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bakımlı olması + Gayrimenkulün kullanım alanının yeterli olması	– Gayrimenkulde proje harici tadilat 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

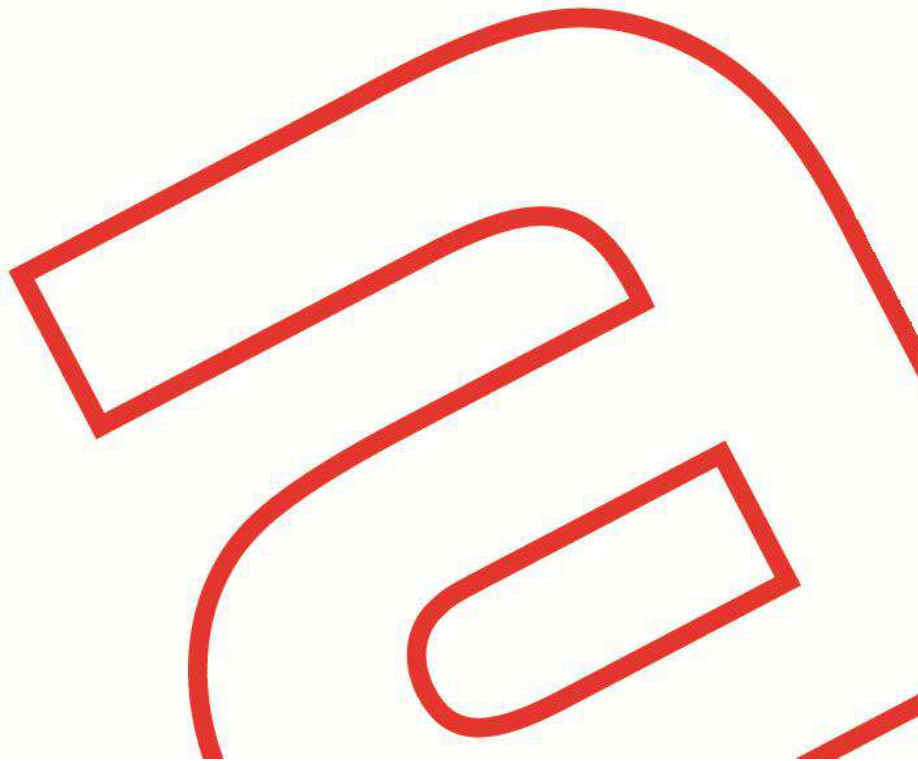
Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır.

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



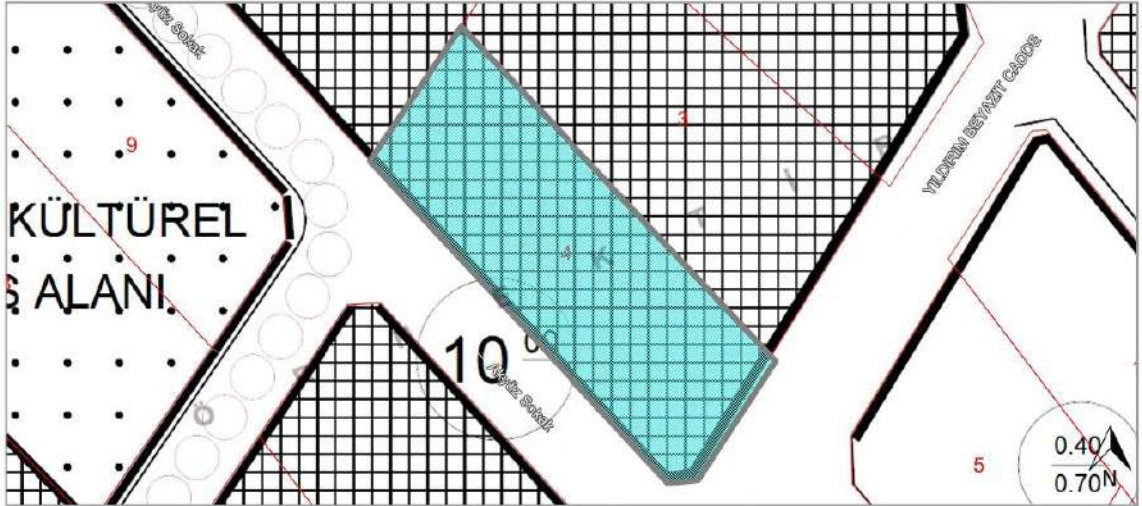




8.2. İmar Durum Belgesi**T.C. SANCaktepe BELEDİYESİ**

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

1. Plan kapsamında 'Marina 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.



Meri İmar Planı	PAŞAKOY DERESİ VE KOLLARI İLE YAKIN ÇEVRESİNE AIT 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

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

Samandıra İlçesi 26.22.2009 ve 22
Sayda Kayıt

1) ATIKSU KANALİZASYON İŞİLERİ İÇİN
kazi ruhsatı alınmak ve İ.S.K.İ Kanalı Ruhsat
Müdürlüğünün denetimleri ile yapılır.

2) İ.S.K.İ denetimde yaptırılan atıksu kanal
bağlantılarına İ.S.K.İ Tarifeler Yönetmeliğinin ilgili
maddelerine göre ceza işlemi uygulanır.

Nazım KARAN
İmar Şube Müdürü

Lekman KUTLU
Bölge Şube Müdürü

Ali AYTEKİN
Sultanbeyli Şube Müdürü

Projenin Karşısındaki
Proje İhtilaf Sorumludur

Y.C. Samandıra
İmar Şube Müdürü

GÖRÜLDÜ
Sema KARAN
Yük. Müh. İmar

17 Şubat 2009

Mehmet ÇELİK
İmar ve Şehircilik Şube Müdürü

Osman BEDİR
Teknik Eleman Yrd.

MÖELLİFLER	ADI SOYADI	ÖNVAN	ODA SİCİL	BEL. SİCİL	İMZA
MİMARİ					Reza ŞANLI
STATİK					

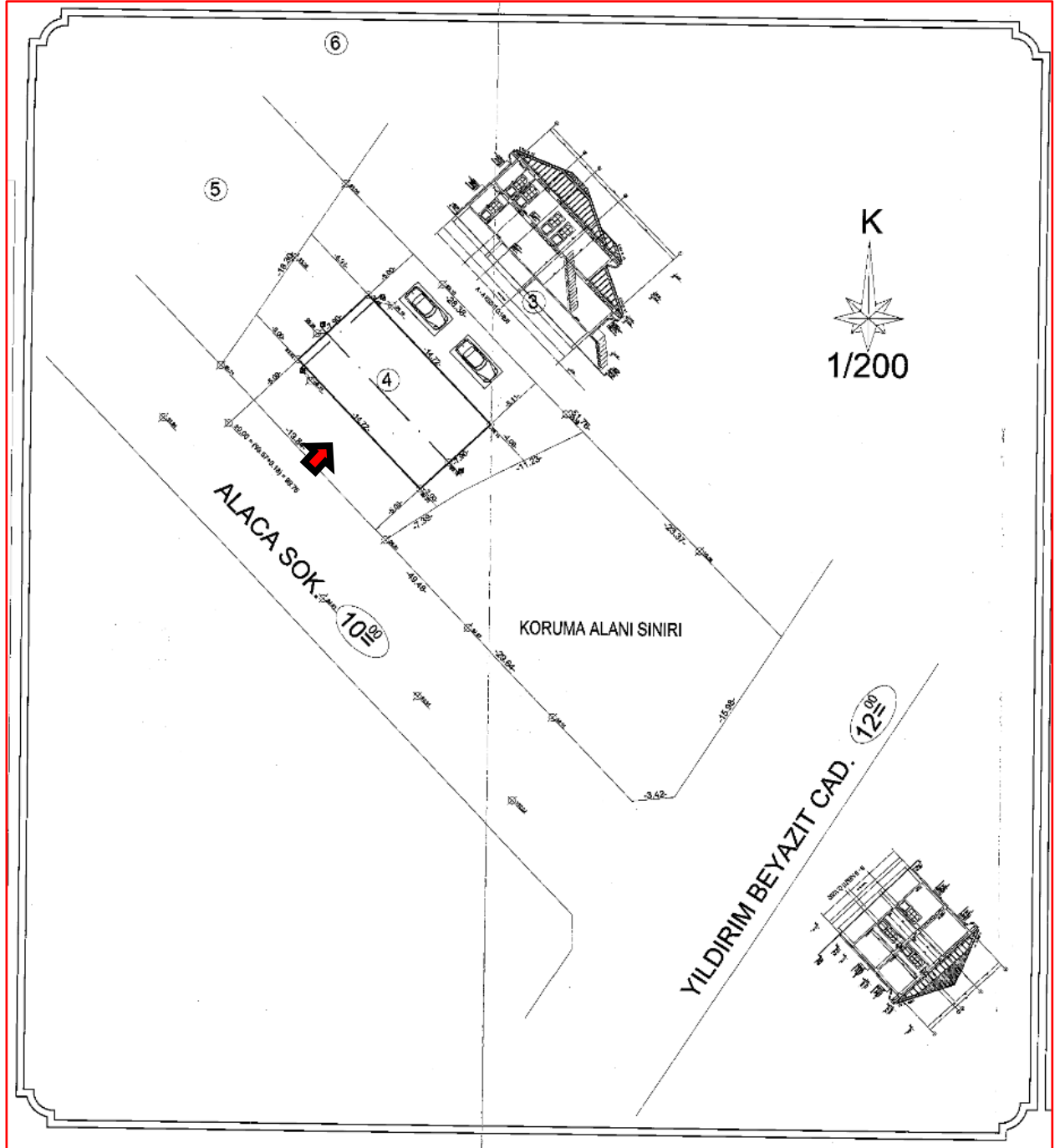
MAL SAHİBİ	ÖZ CİHAN GIDA	YAPI DENETİM ONAY
İLÇE	SANCAKTEPE	
MAHALLE	OSMAN GAZİ	
SOKAK	ALACA-SOK	
PAFTA	G22A05B3D	
ADA	7860	
PARSEL	4	
İNŞAATIN NEVİ	H:12.50 İhtilaf yarıda Zemin + Normal B.A.K Konut İnşaatı Projesidir.	

ODA VİZESİ	TESCİL	İSKİ ONAY
2009/170		

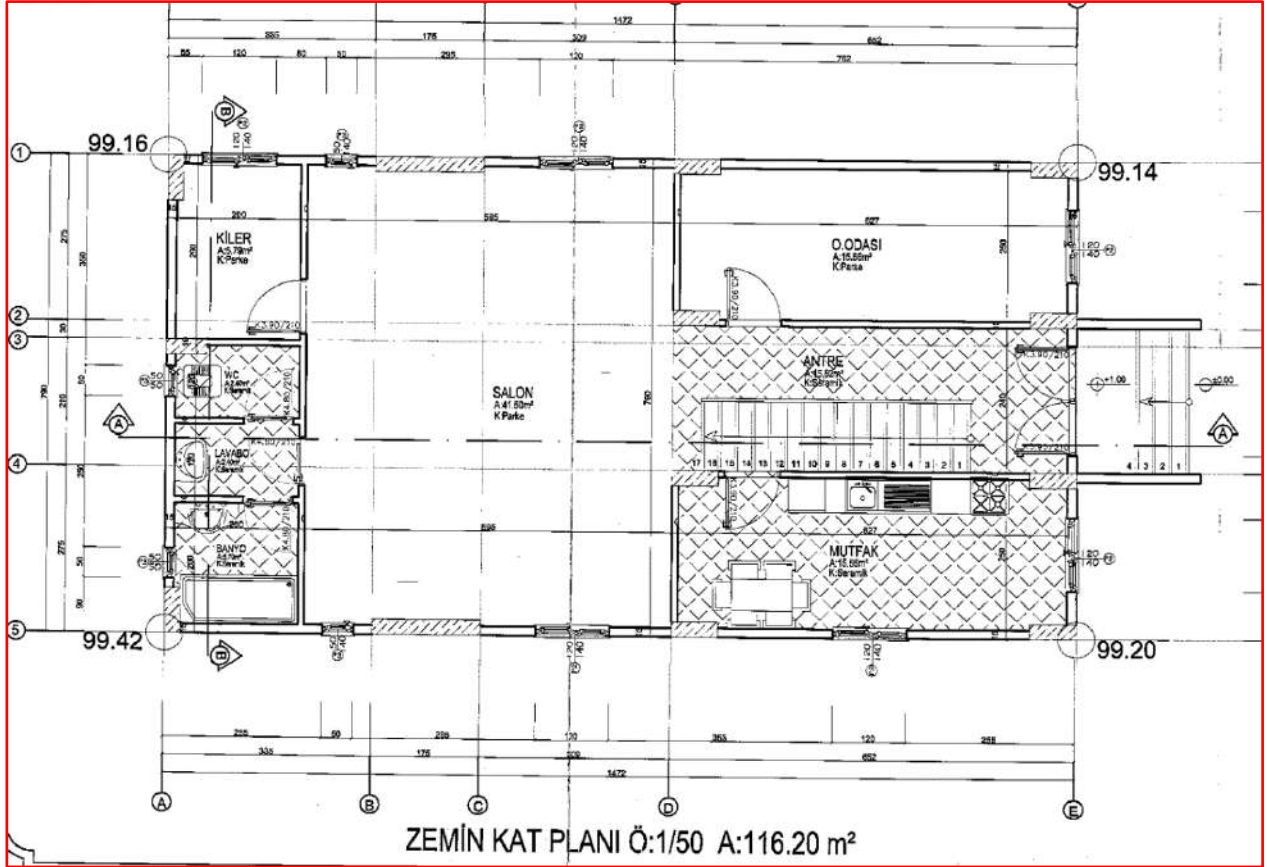
MİMARİ HİZ. SINIFI	HİZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADETİ	TARİHİ SİSTEM	İNŞAAT SÜRESİ	ALAN (m²)	EN BÜYÜK KAT YÜK.	EN BÜYÜK HAREKETLİ AĞIRLIK
3A	3	3	2	BAK	12 AY			
ÖLÇEK	1/50 - 1/200							

SAMANDIRA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ - PROJE NO:

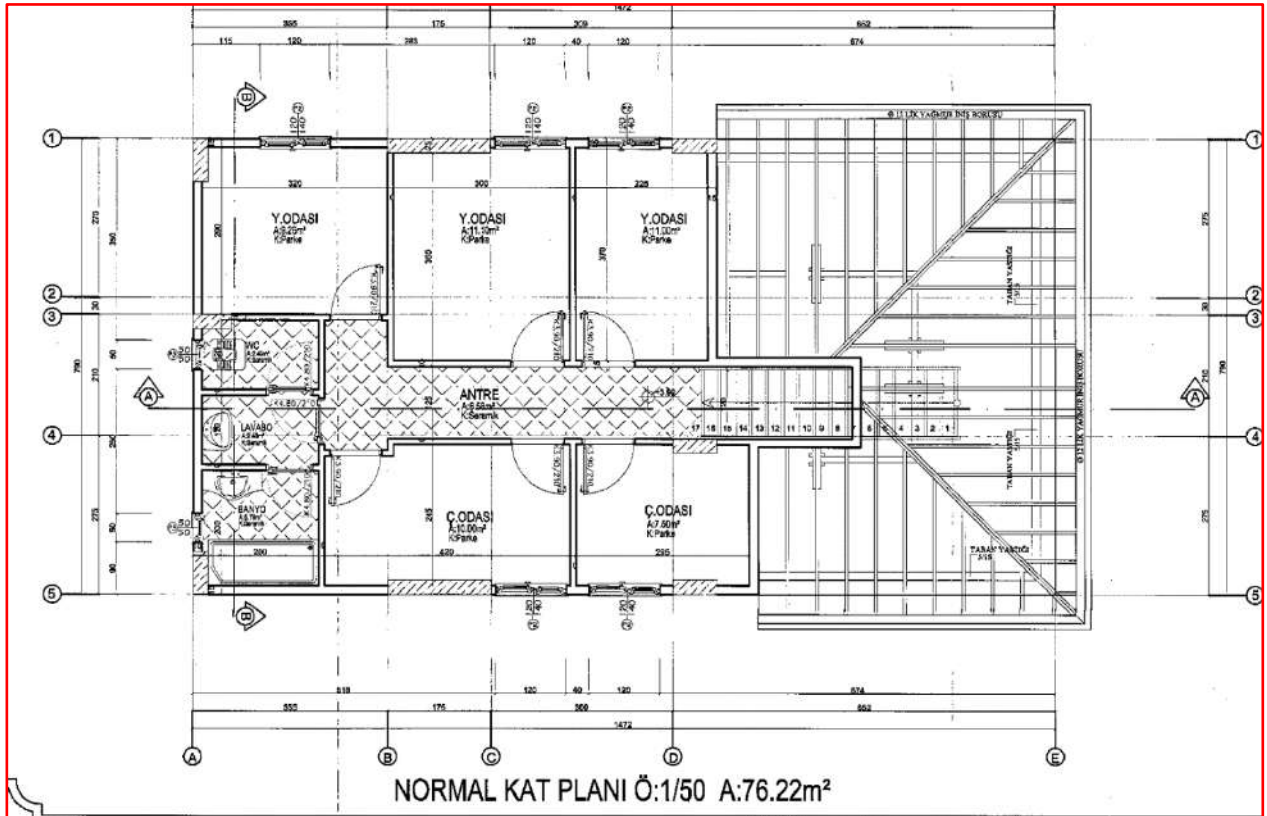
Vaziyet Planı



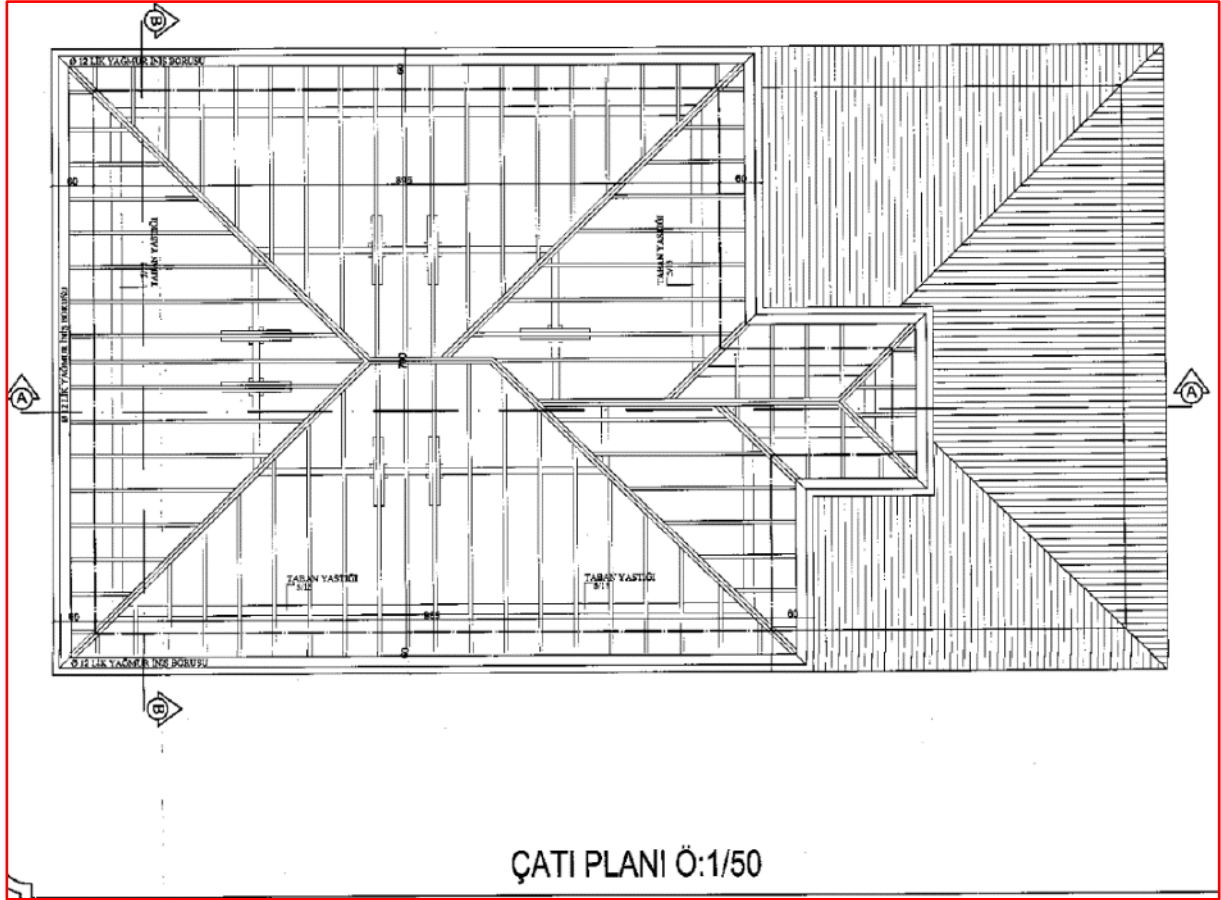
Zemin Kat Planı



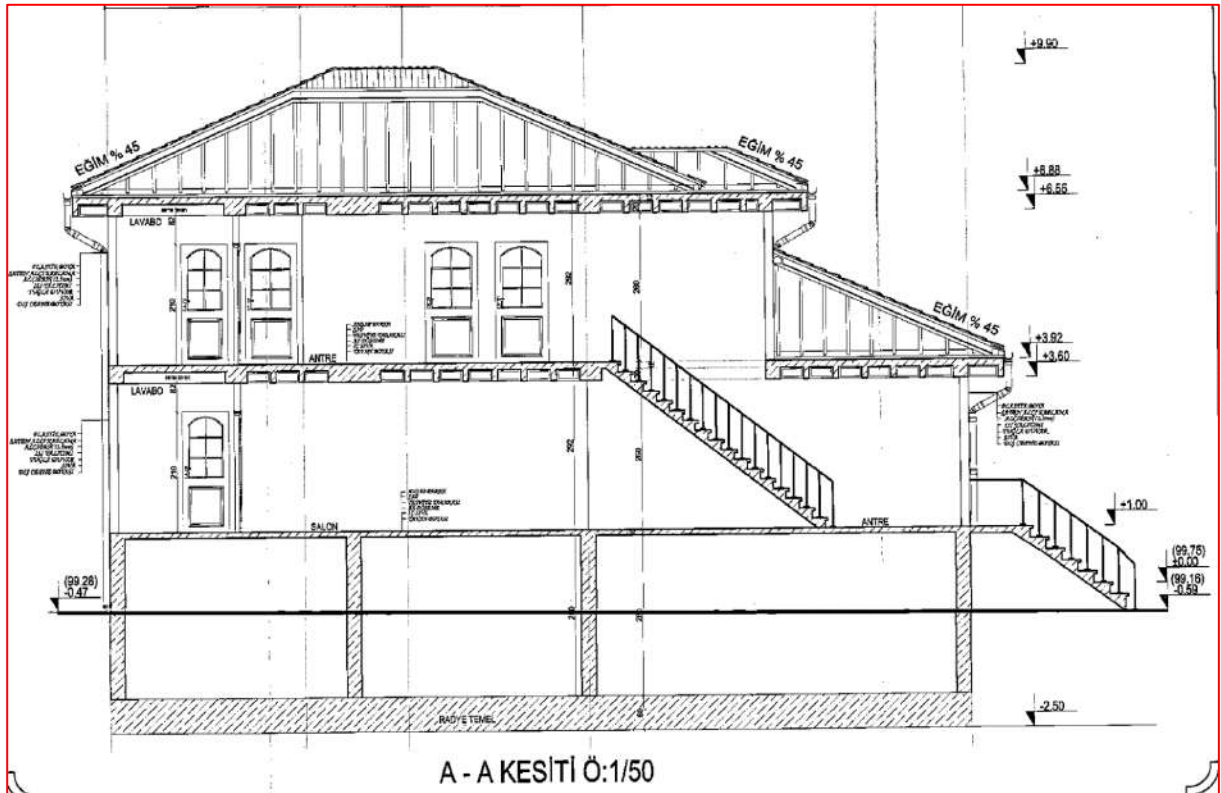
1. Normal Kat Planı

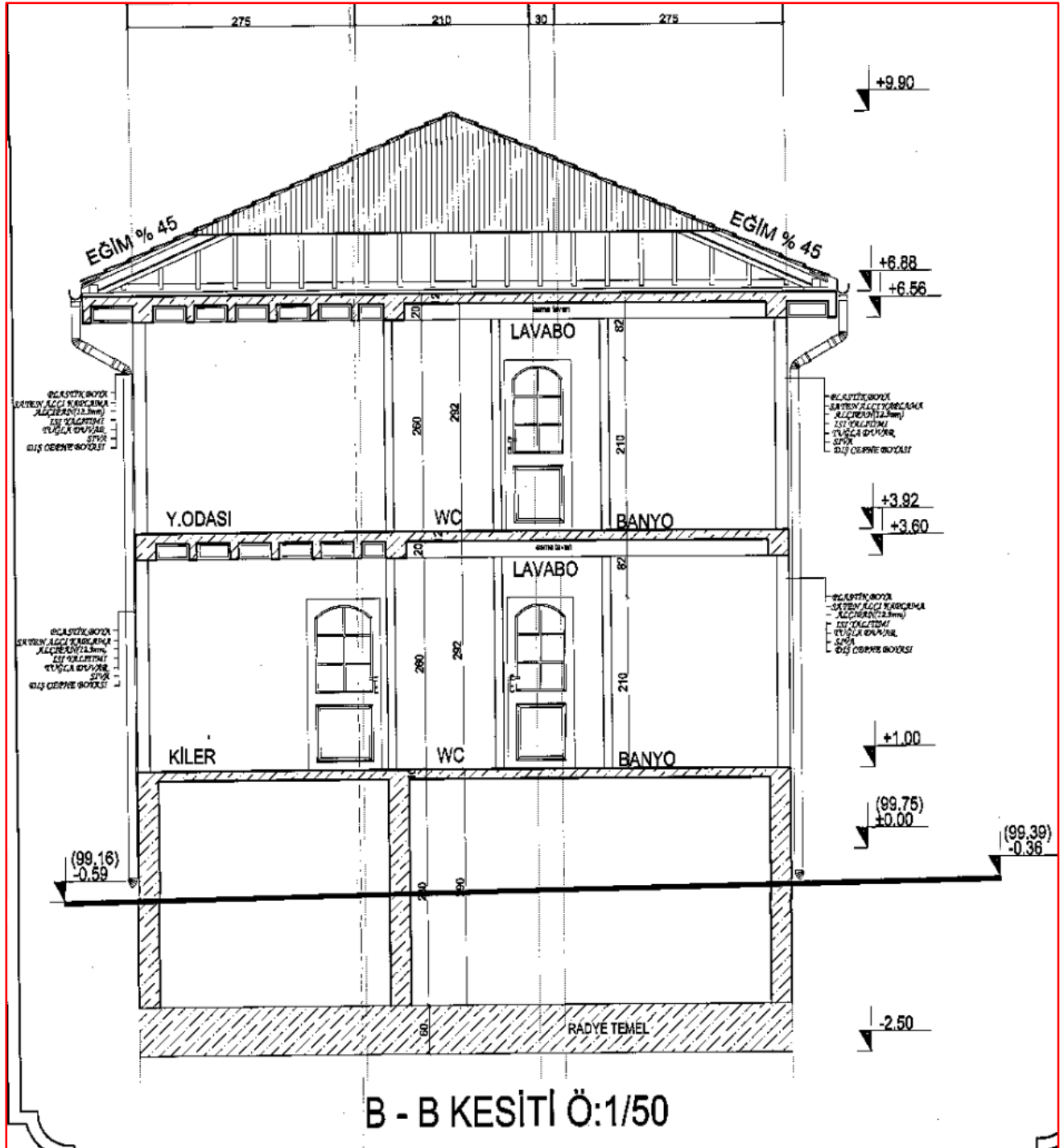


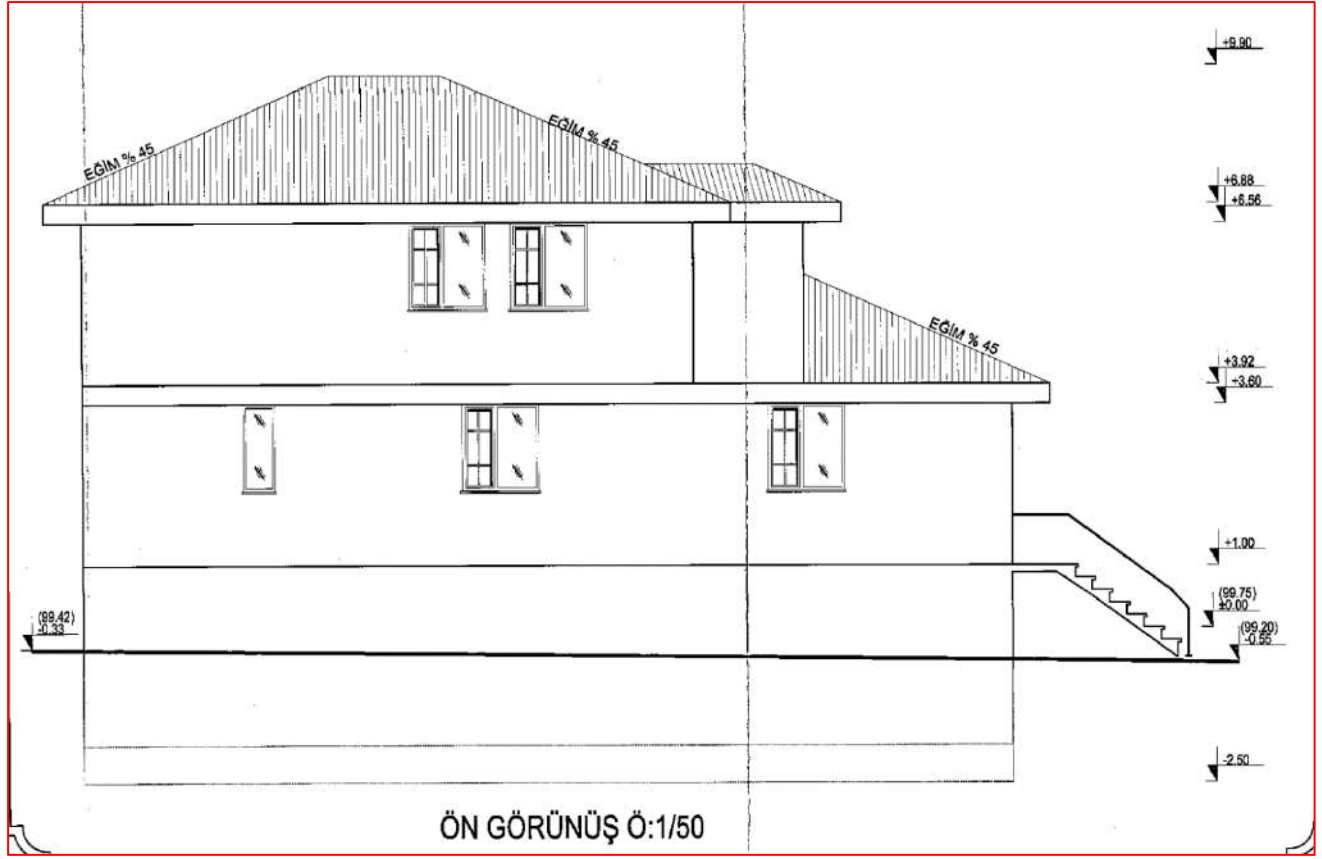
Çatı Kat Planı

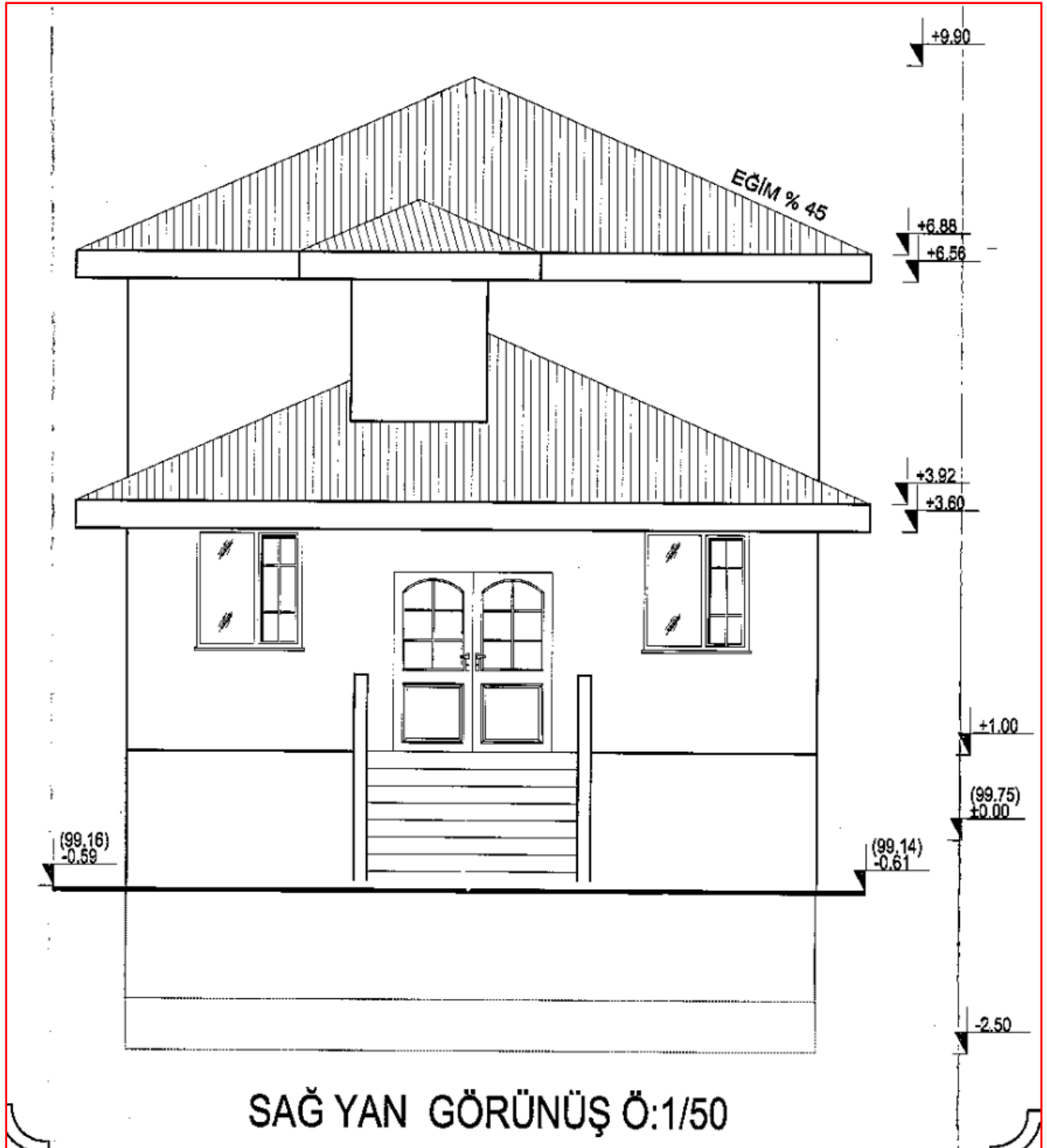


Kesitler









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/ilçe:	İSTANBUL/SANCAKTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sancaktepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAMANDIRA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	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 arası 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



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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme 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,

Büyükdere Yolu 8. İsk. No:156 04500 ANKARA, Tel: (312) 3620050, Faks: (312) 2820000, İnternet: www.aden.com.tr
Halkiye Mah. Arnavutcağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683aDe-1b0e-46d9-ba15-bb4346048002
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge İçeriği: Sermaye Piyasası Kurulu
BAŞURMAN
sesto@spk.gov.tr

1/2

REG-01

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until:

Firm Registration no. 832659

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.

23/08/2022

8.8. Lisans Belgeleri



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 Tebliğ'i 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 Lütfullah 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 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



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**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

İSTANBUL – MALTEPE – CEVİZLİ
4 ADET KONUT -3 ADET İŞ YERİ

2025-T.ÖZEL-016
31.12.2024

aden[®]
Değerleme
Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025 12:
04

**Erhan
SARAC**



Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 20/02/2025
12:44

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. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 16 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 16 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 17 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 20 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 22 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 22 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 22 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 22 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 22 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 23 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 25 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 25 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 25 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 25 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 29 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 30 -
7. SONUÇ	- 32 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 32 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 32 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 32 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 32 -
8. RAPOR EKLERİ	- 34 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 34 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 40 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 41 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 75 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 78 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 79 -
8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 80 -

8.8. LİSANS BELGELERİ

- 81 -

8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

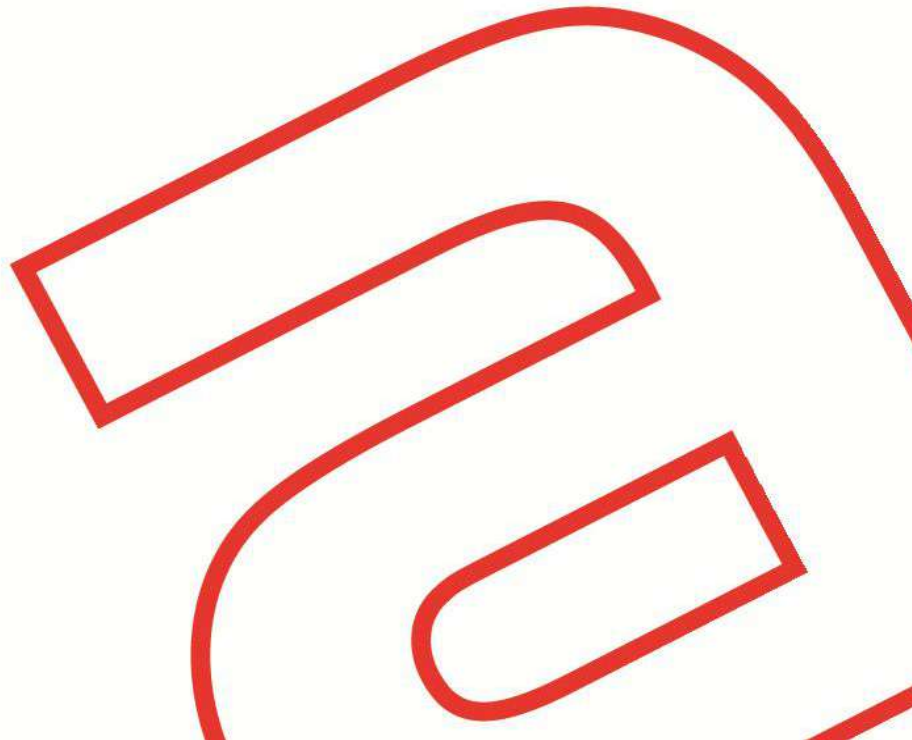
- 83 -

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.

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	: 28.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-016
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi, 16004 Ada 7 no.lu parsel, A3 Blok 169, 170, 171 ve 172 no.lu bağımsız bölümlerin A Blok 39, 40 ve 41 no.lu bağımsız bölümlerin değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
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" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. : Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 129.570.000-TL YüzYirmiDokuzMilyonBeşYüzYetmişBin-TürkLirası
Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 3.665.989-USD ÜçMilyonAltıYüzAltmışBeşBinDokuzYüzSeksenDokuz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhal Cd. No:46/C İç Kapı No:169 Maltepe/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: 540375408 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.Y): Mustafa KARAMAN 921015 : Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

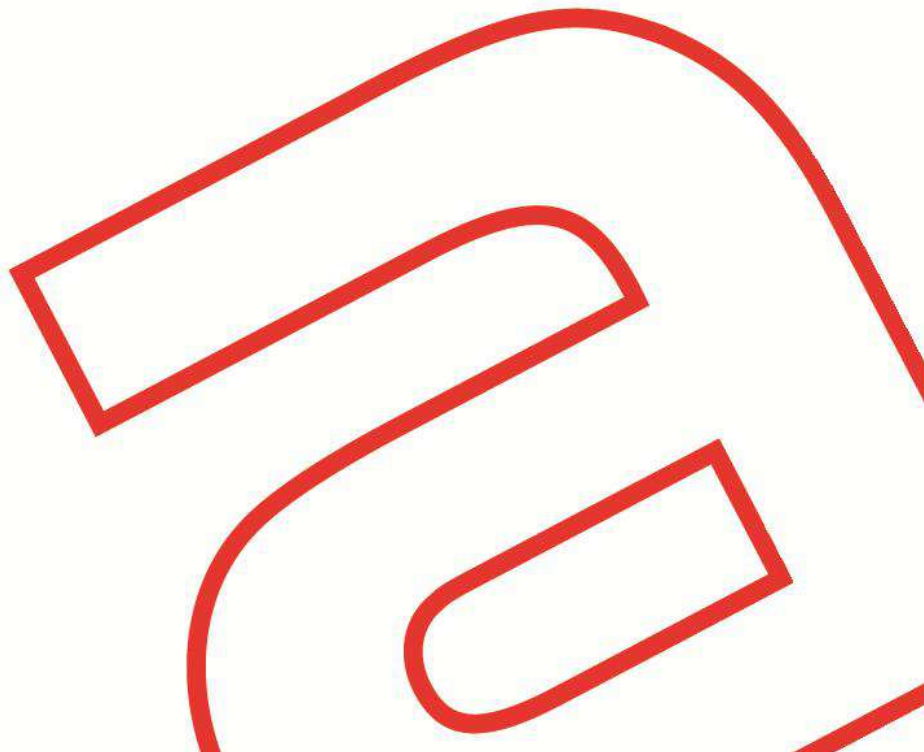
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

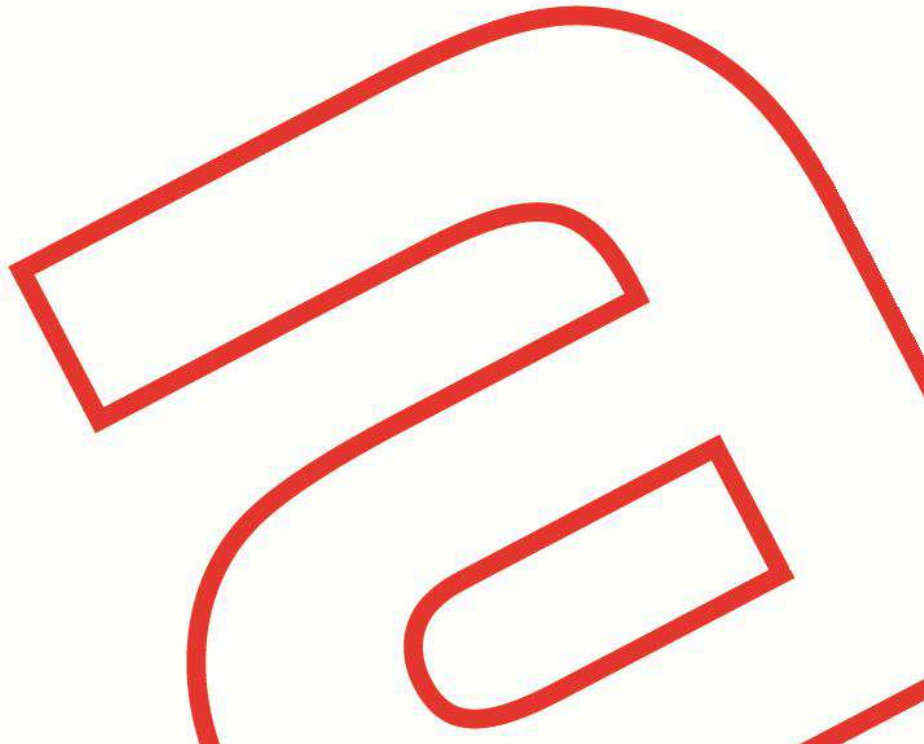


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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 tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- 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



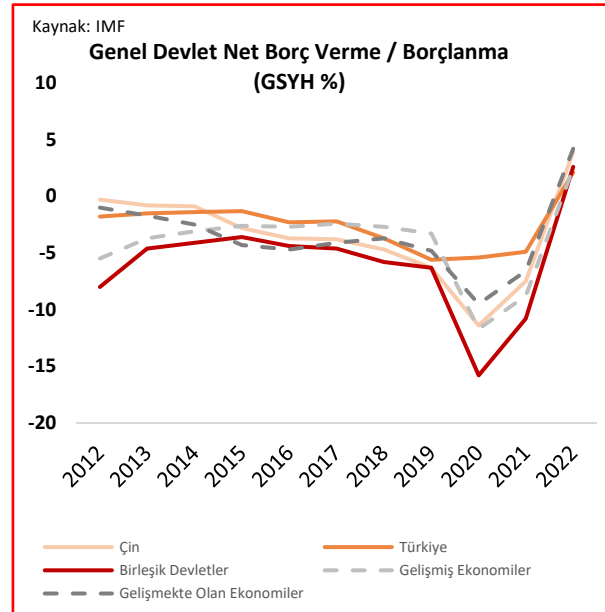
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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.

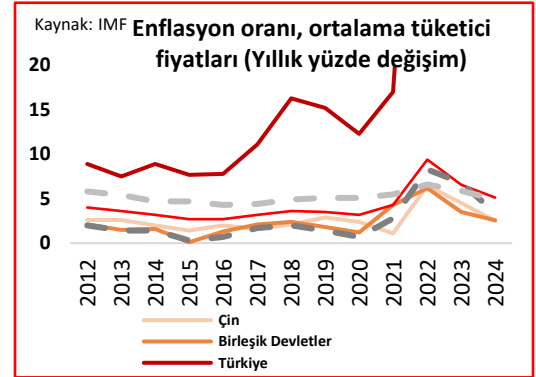
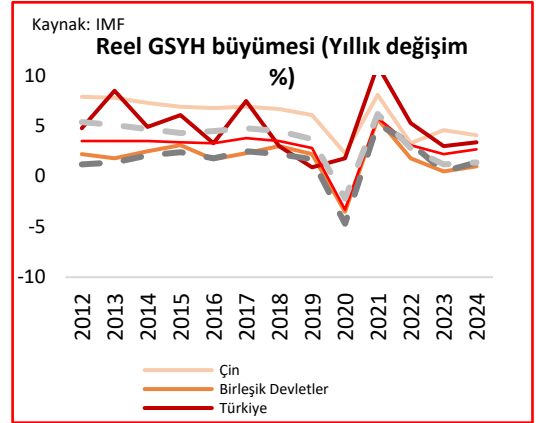
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 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

3.2 Türkiye Ekonomisi³

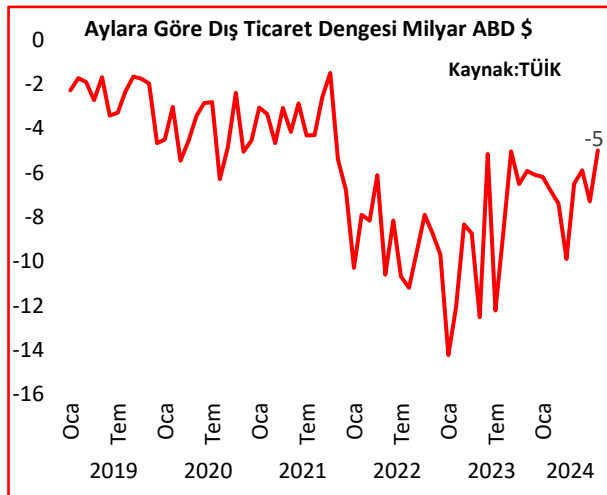
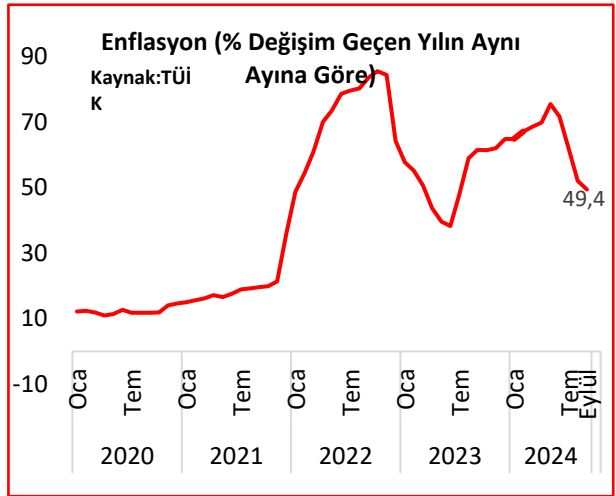
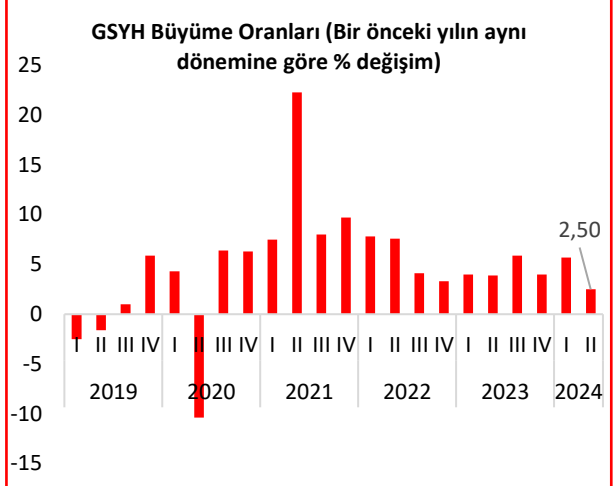
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

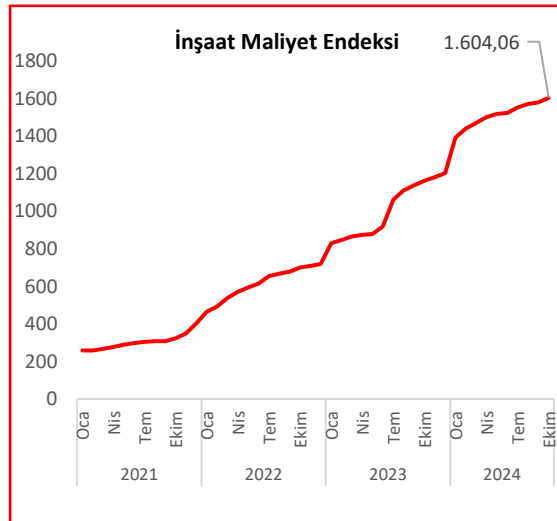
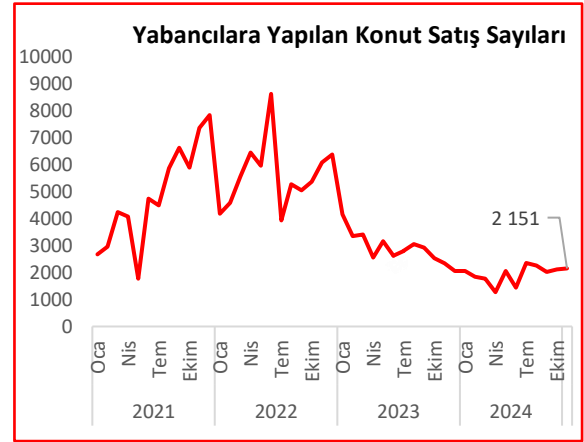
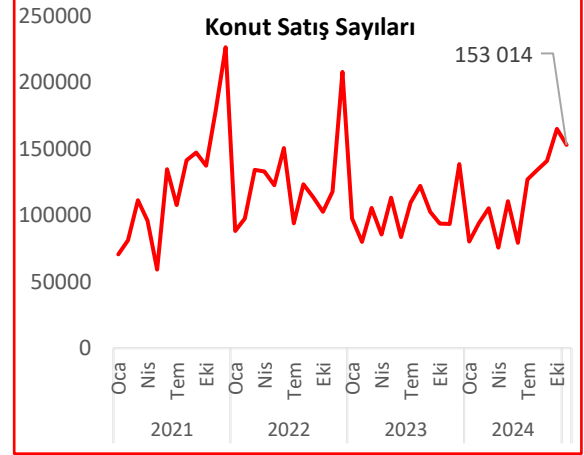
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



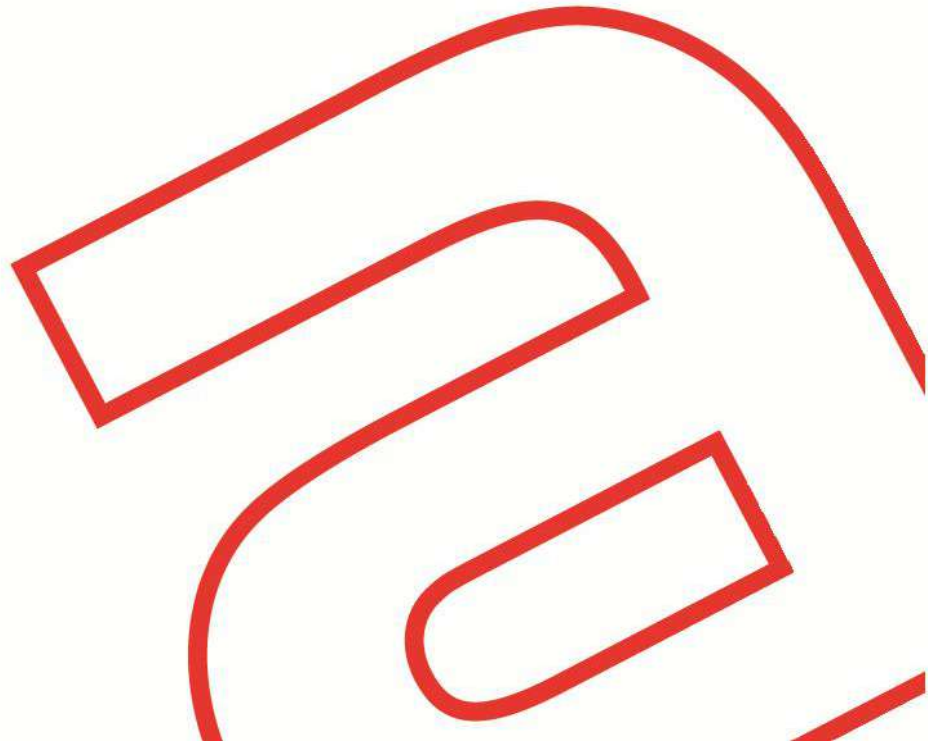
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

⁴TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4618
Kat/B.B. No	32 ve 33./169	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	1719/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318055	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4619
Kat/B.B. No	32 ve 33./170	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	785/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318059	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4620
Kat/B.B. No	32 ve 33./171	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	785/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318062	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	28.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	22800
Ada	16004	Cilt No	47
Parsel	7	Sayfa No	4621
Kat/B.B. No	32 ve 33./172	B.B. Niteliği	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Arsa Payı	1653/557879	Blok/Giriş	A3
Taşınmaz ID	107318065	Koordinat	40.922200: 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	20651
Ada	16004	Cilt No	40
Parsel	7	Sayfa No	3934
Kat/B.B. No	1.BODRUM/39	B.B. Niteliğı	İŞYERİ
Arsa Payı	347/557879	Blok/Giriş	A
Taşınmaz ID	107315697	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	20651
Ada	16004	Cilt No	40
Parsel	7	Sayfa No	3935
Kat/B.B. No	1.BODRUM/40	B.B. Niteliğı	İŞ YERİ
Arsa Payı	1653/557879	Blok/Giriş	A
Taşınmaz ID	107315699	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Maltepe	Yüzölçümü	25684,22 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	06.06.2024
Mahallesi	Cevizli	Yevmiye No	20651
Ada	16004	Cilt No	40
Parsel	7	Sayfa No	3936
Kat/B.B. No	1.BODRUM/41	B.B. Niteliğı	İŞ YERİ
Arsa Payı	418/557879	Blok/Giriş	A
Taşınmaz ID	107315702	Koordinat	40.922200, 29.159800
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
16004/7	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak kareye yakın bir şekle sahiptir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlara ait detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

A3 Blok 169, 170, 171, ve 172 No'lu Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	16004/7
İnceleme Tarih ve Saati	09.01.2025 17:38
Taşınmazlarda müşterek olarak:	
-....KM ne Çevrilmiştir. (20.06.2018 tarih 14499 yevmiye no.)	
-Yönetim Planı Değişikliği: Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016 (02.08.2016 tarih 19844 yevmiye no.)	
-Yönetim Planı: 29/11/2012 (26.07.2016 tarih 19287 yevmiye no.)	

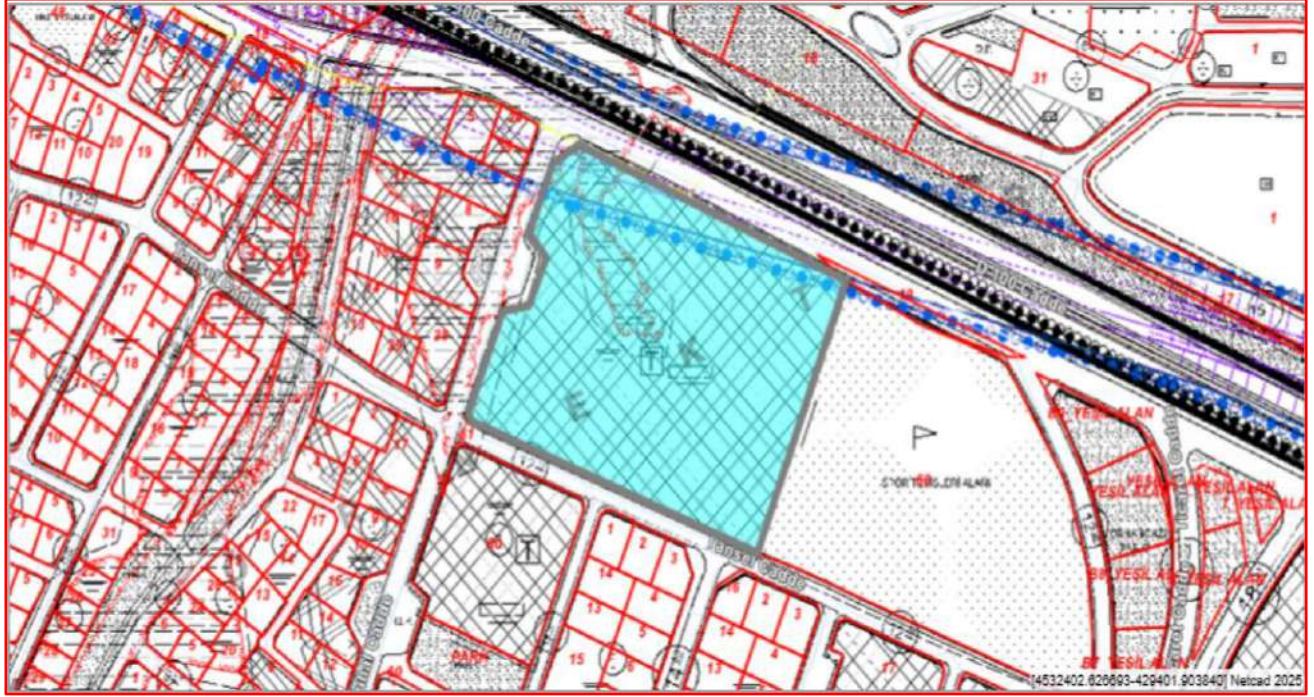
A Blok 39, 40 ve 41 No'lu Taşınmazların Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	16004/7
İnceleme Tarih ve Saati	09.01.2025 17:38
39 Nolu B.B. üzerinde	
Şerhler Bölümü	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile. (31.03.2023 tarih 11330 yevmiye)
40 Nolu B.B. üzerinde	
Şerhler Bölümü	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile. (31.03.2023 tarih 11332 yevmiye), (Terkin Tarihi, 06.06.2024 tarih 20651)
41 Nolu B.B. üzerinde	
Şerhler Bölümü	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - İNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile (31.03.2023 tarih 11333 yevmiye)
Taşınmazlarda müşterek olarak:	
.....KM ne Çevrilmiştir. (20.06.2018 tarih 14499 yevmiye no.)	
Yönetim Planı Değişikliği: Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016 (02.08.2016 tarih 19844 yevmiye no.)	
Yönetim Planı: 29/11/2012 (26.07.2016 tarih 19287 yevmiye no.)	
Taşınmazlarda müşterek olarak:	
Şerhler Bölümü	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ) (13.06.2012 tarih, 11067 yevmiye) (13.06.2012 tarih 11067 yevmiye no.)

➤ **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 belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde A3 Blok 169, 170, 171, ve 172 Nolu taşınmazlar 28.06.2024 tarihinde satış görülmüştür. A Blok 39, 40 ve 41 Nolu taşınmazlar 06.06.2024 tarihinde “6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir” açıklamasıyla işleme tabi tutulmuştur.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 26.02.2007 tasdik tarih 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Güneyi Uygulama İmar Planı kapsamında; Ticaret Alanı lejantlı, Ayrık nizam, Hmax; 45,50 (15 Kat), TAKS: 0.20,0.60, KAKS: 2.00, ön bahçeden 10 m., yan bahçeden 4 m. çekme mesafesinde yapılaşma şartlarına sahiptir. Parselin terki olmadı şifahi bilgisi ilgili müdürlükten şifahi olarak öğrenilmiştir.



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

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu imar planında Hmax: 45,50 (15 Kat) sınırlaması getirilmiştir.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Maltepe Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

A BLOK MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
07.01.2016	12921	-

A BLOK YAPI RUHSATI			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	23.03.2012	3-4	101.889,15
Tadilat	29.01.2016	2016-3-2	104.753

A BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.08.2017	2017/6-4	104.753

Yukarıda yer alan ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgesi blok bazlı alınmış olup bilgileri verilen belgeler "A Blok" için alınmıştır.

A3 BLOK MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
07.01.2016	12921	-

A3 BLOK YAPI RUHSATI			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	23.03.2012	3-4	29.577,49
Tadilat	29.01.2016	2016-3-2	32.232

A3 BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.08.2017	2017/6-4	32.232

Yukarıda yer alan ruhsatlar ve yapı kullanma izin belgesi blok bazlı alınmış olup bilgileri verilen belgeler "A3 Blok" için alınmıştır.

YAPI KAYIT BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	BARKOD	ALAN (m ²)
Yapı Kayıt Belgesi	15.06.2019	TRD4SZUC	CSB01000515813301	750,00

Yukarıda yer alan yapı kayıt belgesi 169, 170, 171 ve 172 no.lu bağımsız bölümler için alınmıştır. Belgenin doğruluğu e-devlet üzerinden kontrol edilmiştir.

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

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

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

Maltepe Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların yapı denetim işlerini Fulya Caddesi İnci Apartmanı No.27/7 Şişli/İstanbul adresinde konumlu ER-HA Yapı Denetim Hizmetleri LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

➤ Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere 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 'Ofis' nitelikli taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul "A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası" vasıflı taşınmazın parseli 25.684,22 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde, Ritim İstanbul isimli, içerisinde 7 adet Blok olan bir site bulunmaktadır. Karma kullanım alanına sahip bu site içerisinde AVM, iş yerleri ve konutlar bulunmaktadır. Yapı Kullanma İzin Belgesine göre taşınmazın bulunduğu sitede toplam 7 yapı bulunmakta olup toplam 1096 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bloğa Zuhal Caddesi üzerinden otopark ve yaya girişinden giriş sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 169, 170, 171 ve 172 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların yer aldığı A3 Blok betonarme karkas yapı tarzında 5/A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Mimari projesine göre Proje de zemin kata kadar tüm yapı A blok olarak isimlendirilmiş, zemin katla beraber bloklara ayrılmış, vaziyet planında da bu durum gösterilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı A3 Blok projesinde 6 bodrum kat, zemin kat ve 33

normal kat olmak üzere toplam 40 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre binanın 6.bodrum katında otopark, su depoları, 5. ve 4.bodrum katında otopark, 3.bodrum katında işyerlerine ait depolar, sığınak, 2.bodrum katında dükkanlar, 1.bodrum katında dükkanlar, zemin katında bina girişi ve 31 adet işyeri ve normal katlarda 172 adet konut olmak üzere toplamda 203 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Binanın dış cephesi cam giydirme, kat koridorlarının zeminleri fayans, duvarları plastik boyalıdır. Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek kullanılmaktadır ve zeminleri epoksi kaplama olup, duvarlarında bazı kısımlar duvar kağıdı kaplı bazı kısımlar plastik boyalıdır. Islak hacimlerde monoblok lavabo, pvc banyo paneli bulunmakta olup, zeminler fayans kaplamadır. Açık mutfak alanında mutfak dolapları mdf malzemeden mamül olup tezgah mermerittir.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde projesinden aykırı olarak 169, 170 ,171 ve 172 bağımsız bölümlerin birleştirilmiş olup mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

Yasal durumda

169 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak hol, ve yatak odası alanlarından oluşmakta olup brüt 125 m², 33. Kat 4 yatak odası, 1 çalışma odası, hol ve 2 banyo alanlarından oluşmakta olup brüt 110 m² olmak üzere toplam brüt 235 m² dir. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup 15 m² galeri boşluğu, 20 m² açık teras alanından kapatılarak 169 bb nolu taşınmazın brüt kapalı kullanım alanına dahil edilmiş ve 270 m² olarak hesap edilmiştir.

170 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak ve wc alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m², 33. Kat 2 yatak odası ve 2 ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m² olmak üzere toplam 110 m²,

171 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak ve wc alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m², 33. Kat 2 yatak odası ve 2 ebeveyn banyo alanlarından oluşmakta olup brüt 55 m² olmak üzere toplam brüt 110 m²,

172 no.lu bağımsız bölüm 32. Kat salon, mutfak hol, ve yatak odası alanlarından oluşmakta olup brüt 130 m², 33. Kat 4 yatak odası, 1 çalışma odası, hol ve 2 banyo alanlarından oluşmakta olup 110 m² olmak üzere toplam brüt 240 m² brüt alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar bir arada kullanılmakta olup, 15 m² galeri boşluğu, 20 m² açık teras alanından kapatılarak 172 bb numaralı taşınmazın brüt kapalı kullanım alanına dahil edilmiş ve 270 m² olarak hesap edilmiştir.

Mevcut durumda ise bağımsız bölümler birleştirilerek mevcut duruda ofis olarak kullanıldığı, ofis alanlarının camekan ile bölümlere ayrıldığı tespit edilmiştir. 32. Katta teknik oda ve kat holü ve 33. Katta kat holü, çöp odası ve galeri boşluğu alanları bağımsız bölüm alanlarına eklenmiş ve toplam 820 m²'ye çıkarılmış, ayrıca 32. Katta 2 adet her biri 20 m² alanlı toplam brüt 40 m² kapalı teras alanı inşa edilmiş olup, 180 m² açık teras alanına sahiptir. Kapatılan teras alanları mevcut durum kapalı kullanım alanına dahil edilmiş, açık teras alanları değer takdirinde şerefiye kriteri olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu 39, 40 ve 41 bağımsız bölüm no.lu taşınmazların yer aldığı A Blok betonarme karkas yapı tarzında 3/A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Mimari projesine göre 6 bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Proje de zemin kata kadar tüm yapı A blok olarak isimlendirilmiş, zemin katla beraber bloklara ayrılmış, vaziyet planında da bu durum gösterilmektedir. Maltepe Belediyesinde İmar arşivinde yapılan incelemelerde yeni yapı ruhsatında, tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesinde 6 bodrum kattan oluştuğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın 6,5 ve 4. Bodrum katlarında kapalı otopark, geri kalan 4 katta toplam 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Binanın dış cephesi cam giydirme, kat koridorlarının zeminleri fayans, duvarları plastik boyalıdır. Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek kullanılmaktadır ve zeminleri fayans, duvarlarında bazı kısımlar duvar kâğıdı kaplı bazı kısımlar plastik boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerde projesine aykırı olarak bağımsız bölümler birleştirilerek ofis olarak kullanıldığı ve ofis alanı içerisinde camekan alüminyum doğrama ile bölümlere ayrılmış olup, ayrıca kat holünün bağımsız bölümlere dahil edilmiş ve bağımsız bölümler üzerinde asma kat yapılmıştır. Yapılan değişiklikler projesi üzerinde gösterilmiştir.

Yasal durumda 39 no.lu bağımsız bölüm 48 m², 40 no.lu bağımsız bölüm 49 m², 41 no.lu bağımsız bölüm 58 m² brüt alana sahiptir. Mevcut durumda ise kat holünden 39 nolu taşınmaza 9 m², 40 nolu taşınmaza 12 m², 41 nolu taşınmaza 14 m² alan ilave edilmiştir. Buna ek olarak mahallinde birlikte kullanılan taşınmazlara toplamda yaklaşık 120 m² alanlı asma kat inşa edilmiştir. İnşa edilen bu alan değerlendirme konusu taşınmazlara eşit oranda pay edilmiştir. Buna göre 39 nolu taşınmaz mahallinde 57 m² normal kat, 40 m² asma kat, 40 nolu taşınmaz mahallinde 51 m² normal kat, 40 m² asma kat, 41 nolu taşınmaz 72 m² normal kat, 40 m² asma katlı olacak şekilde alan hesabı yapılmıştır.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda birleştirilerek kullanılmakta olduğu ve projesine aykırı imalatların yapıldığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkullere ait diğer bilgi ve belgeler Maltepe Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir belge ve bilgiye rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Zuhal Caddesi A3 Blok No:46C Bağımsız Bölüm: 169, 170, 171, 172'de konumlanmaktadır. (169 BB UAVT: 3572809725, 170 BB UAVT: 3572509739, 171 BB UAVT: 3572209744, 172 BB UAVT: 3571909757)

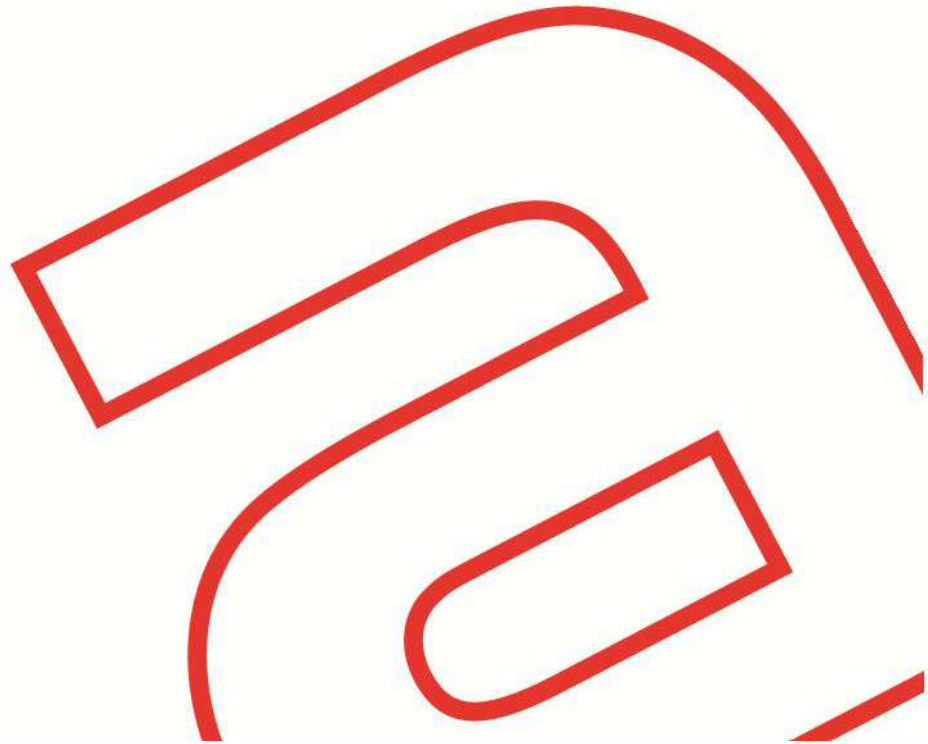
Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Cevizli Mahallesi, Zuhal Caddesi A Blok No:39 Bağımsız Bölüm: 39, 40, 41'de konumlanmaktadır. (39 BB UAVT: 3811901754, 40 BB UAVT: 3811601768, 41 BB UAVT: 3811301773)

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için E-5 yolu üzerinde Kartal yönünde ilerlenir. Gülsuyu kavşağına gelmeden Refahevler Sokak yönünde yan yola girilir, 1 km ilerlendikten sonra Zuhal Caddesi yönünde sağa dönülür. Taşınmazın otopark girişi yaklaşık 70 metre sonra sol taraftadır. Taşınmazların yakın çevresinde İstanbul Onkoloji Hastanesi, Prof. Dr. Türkan Saylan Kültür Merkezi, Kartal Dr. Lütfi Kırdar Şehir Hastanesi, İstanbul-Maltepe Orhangazi Anadolu Lisesi 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, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

- 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.

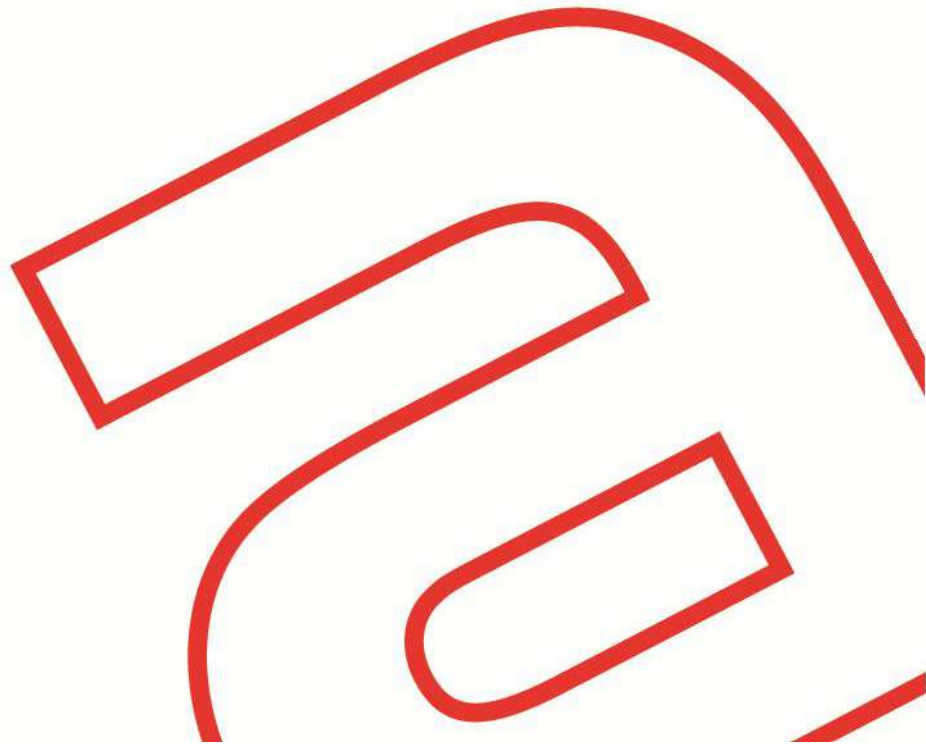
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 "Ofis" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

Değerleme Konusu A3 Blok 169, 170, 171 ve 172 No.lu Bağımsız Bölümlerin Emsal Tablosu

No	Açıklama	Tip	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 21. katında konumlu 109 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m ² olduğu düşünülen 2+1 rezidans daire 12.450.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	21	100	12.450.000	124.500	12.200.000	122.000
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 16. katında konumlu 180 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 160m ² olduğu düşünülen 4+1 rezidans daire 19.750.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	4+1	16	160	19.750.000	123.438	19.500.000	121.875
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 4. katında konumlu 120 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m ² olduğu düşünülen 3+1 rezidans daire 13.100.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	4	100	13.100.000	131.000	12.800.000	128.000
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 20. katında konumlu 110 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 100m ² olduğu düşünülen 3+1 rezidans daire 12.000.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	20	100	12.000.000	120.000	11.700.000	117.000
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı sitede binanın 12. katında konumlu 88 m ² alanlı olduğu beyan edilen ancak 80m ² olduğu düşünülen 3+1 rezidans daire 10.500.000 TL bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın bakım durumu şerefiyesi daha yüksektir.	3+1	12	80	10.550.000	131.875	10.400.000	130.000

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	122.000	121.875	128.000	117.000	130.000
Kat Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	10%	10%	10%	15%	15%
Büyükölük Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Manzara Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	134.200	134.063	140.800	134.550	149.500
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	138.623				

Değerleme Konusu A Blok 39, 40 ve 41 No.lu Bağımsız Bölümlerin Emsal Tablosu

No	Açıklama	Ofis 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 aynı sitede 8. Katta 4+1 223 m2 olduğu beyan edilen, 136 m ² olduğu düşünülen ofis 14.950.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	2+1	8	136	14.950.000	109.926	14.800.000	108.824
2	Taşınmaz ile aynı sitede 3. Katta 1+1 98 m2 olduğu beyan edilen, 67 m ² olduğu düşünülen ofis 6.850.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1+1	3	67	6.850.000	102.239	6.700.000	100.000
3	Taşınmaz ile aynı sitede 1. Katta 1+0 91 m2 olduğu beyan edilen, 62 m ² olduğu düşünülen ofis 7.250.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1+0	1	62	7.250.000	116.935	7.000.000	112.903
4	Taşınmaz ile aynı sitede 2. Katta 1+0 58 m2 olduğu beyan edilen, 36 m ² olduğu öğrenilen ofis 3.850.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1+1	2	36	3.850.000	106.944	3.500.000	97.222

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	108.824	100.000	112.903	97.222
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	-5%	0%
Büyükölük Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	103.382	95.000	107.258	97.222
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	100.716			

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin yaklaşık **99.000-140.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için seçilen satışa konu emsallerin tamamı taşınmaz ile aynı sitede konumludur.

Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazlarda 169 no.lu b.b. cephe ve manzara şerefiyesi yüksek olup, alan şerefiyesi düşüktür. 170 ve 171 no.lu b.b.ler satılabilirlik kabiliyeti açısından alan şerefiyesi yüksek olup, manzara ve cephe şerefiyesi bakımından düşük şerefiyelidir. 172 no.lu b.b. cephe şerefiyesi yüksek olup, manzara şerefiyesi ve alan şerefiyesi bakımından düşük şerefiyelidir. A Blok 39, 40 ve 41 no.lu b.b cephe ve manzara şerefiyesi bakımında düşük şerefiyelidir.

Buna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların cephe özelliklerine, kapalı alanına, manzara, niteliklerine vb. göre satış birim m² değerlerinin **A3, Blok 169 no.lu b.b. 137.777 TL/m², 170 ve 171 no.lu b.b. 138.181 TL/m², 172 no.lu b.b. 135.272 TL/m², A Blok 39, 40 ve 41 no.lu b.b 99.000 TL/m²** seviyelerinde olacağı hesap ve takdir edilmiştir.

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 169 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	270,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	137.777
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.790
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 170 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)	138.181
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 171 No.lu Bağımsız Bölüm		Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)		110,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)		138.181
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)		15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 172 No.lu Bağımsız Bölüm		Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)		275,00
Yaklaşık m ² Birim Pazar Değeri (TL/m ²)		135.272
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)		37.199.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 39 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	57	57	77	99.000	5.643.000	5.650.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	97	77			7.623.000	7.630.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 40 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	61	61	81	99.000	6.039.000	6.050.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	101	81			8.019.000	8.030.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 41 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	72	72	92	99.000	7.128.000	7.130.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	112	92			9.108.000	9.110.000

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	129.570.000
---	--------------------

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam Pazar değeri **129.570.000 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 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 taşınmazın ulaşılabilir gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın 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 veriler ışığında satılık işyeri emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, manzarası, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değer tarihi itibarıyla Taşınmazların Toplam Pazar Değeri;

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 169 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	270,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.790
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 170 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 171 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	110,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	15.199.910
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	15.200.000

16004 Ada 7 Parsel A3 Blok 172 No.lu Bağımsız Bölüm	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	275,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	37.199.800
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	37.200.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 39 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	57	57	77	99.000	5.643.000	5.650.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	97	77			7.623.000	7.630.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 40 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m ²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m ²)	TOPLAM İND. ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	61	61	81	99.000	6.039.000	6.050.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	101	81			8.019.000	8.030.000

16004 Ada 7 Parsel A Blok 41 No.lu Bağımsız Bölüm Pazar Değeri						
KATLAR	ALAN (m²)	İNDİRGENMİŞ ALAN (m²)	TOPLAM İND. ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)	YUV. DEĞER (TL)
1. BODRUM	72	72	92	99.000	7.128.000	7.130.000
ASMA	40	20			1.980.000	1.980.000
TOPLAM	112	92			9.108.000	9.110.000
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)					129.570.000	

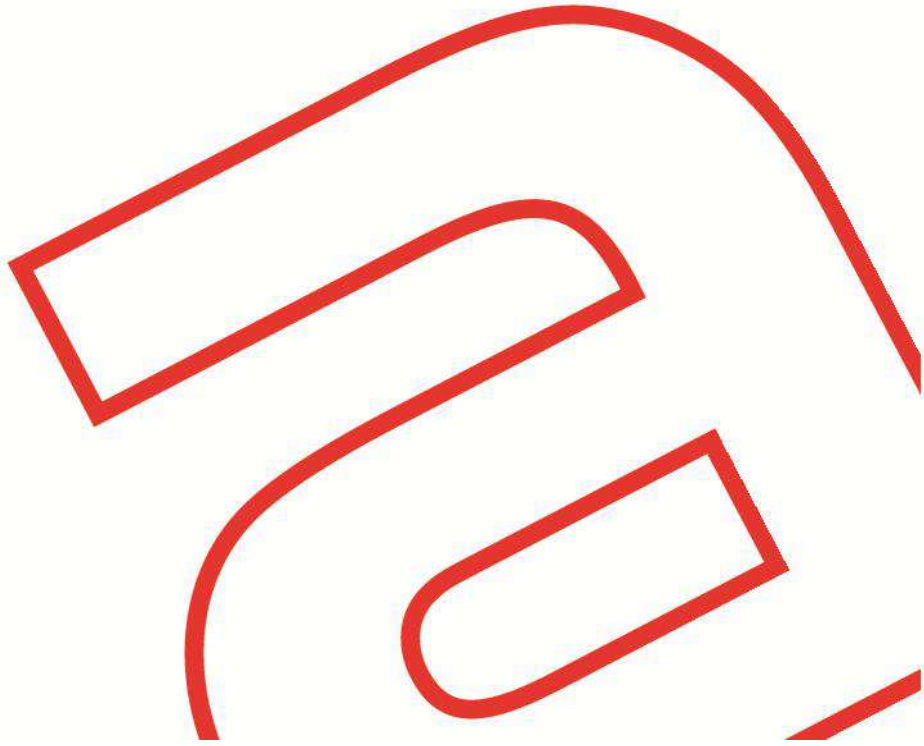
6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Merkezi konumda yer alıyor olması, + Kat mülkiyetli olması + Yapı kullanma izin belgesinin olması + Bilinirliği yüksek bir proje içerisinde yer alması	- Projesine aykırı durumların olması - Sınırlı alıcı kitlesine hitap
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 taşınmazların kullanım alanının yeterli olması, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

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 taşınmazın 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

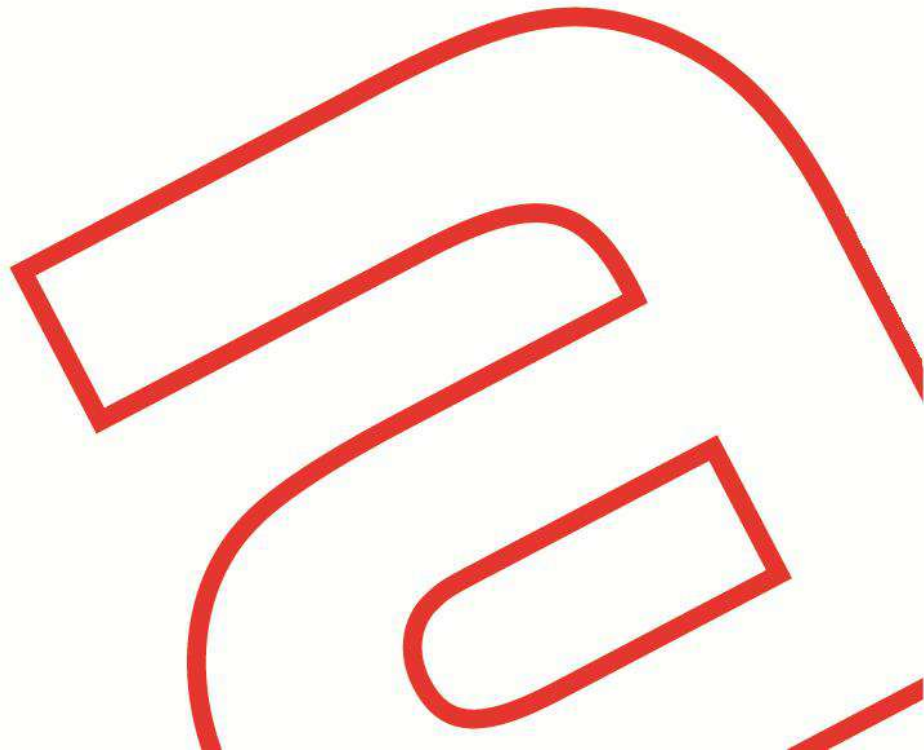
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	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
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		129.570.000
		3.665.989

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mustafa KARAMAN İşletme Lisans No: 921015	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

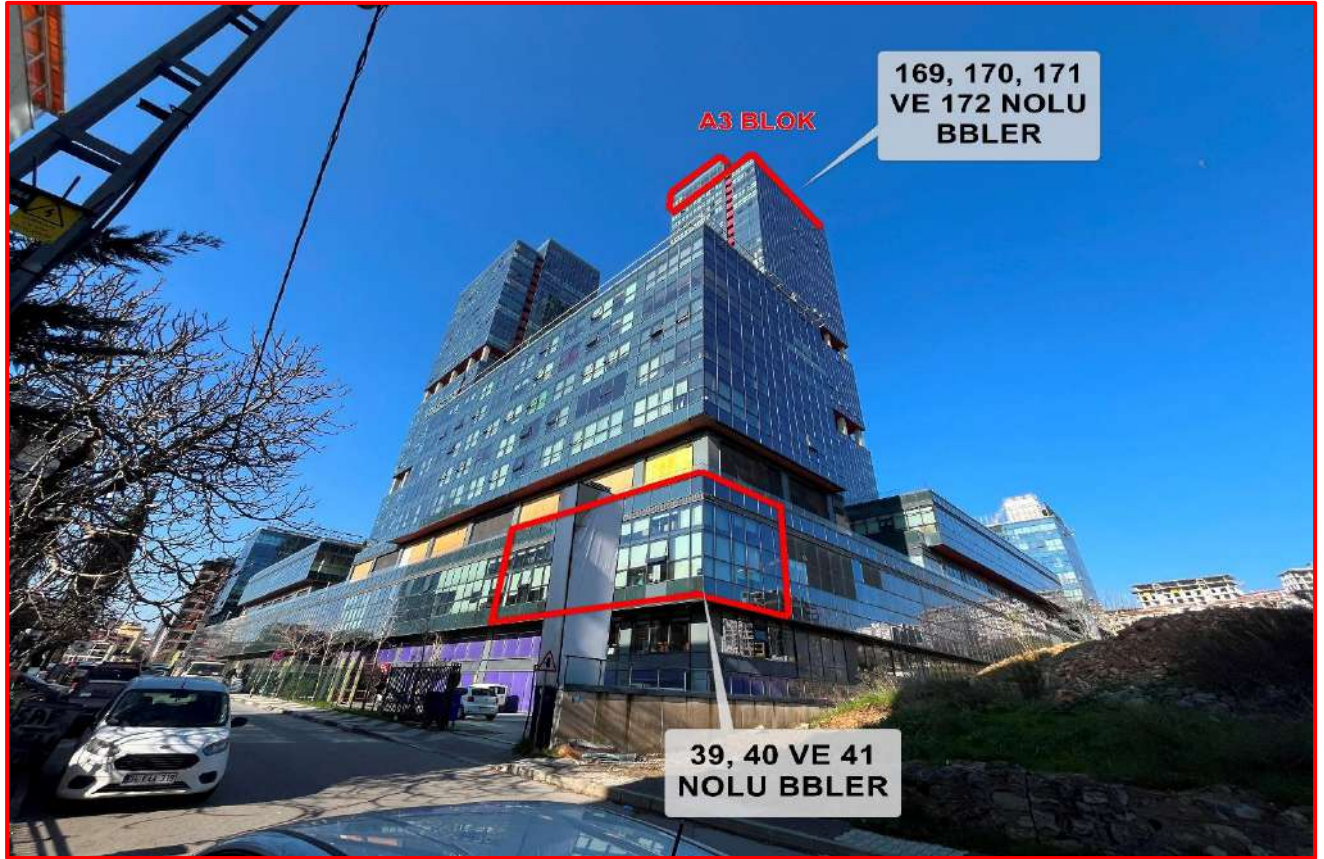
8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

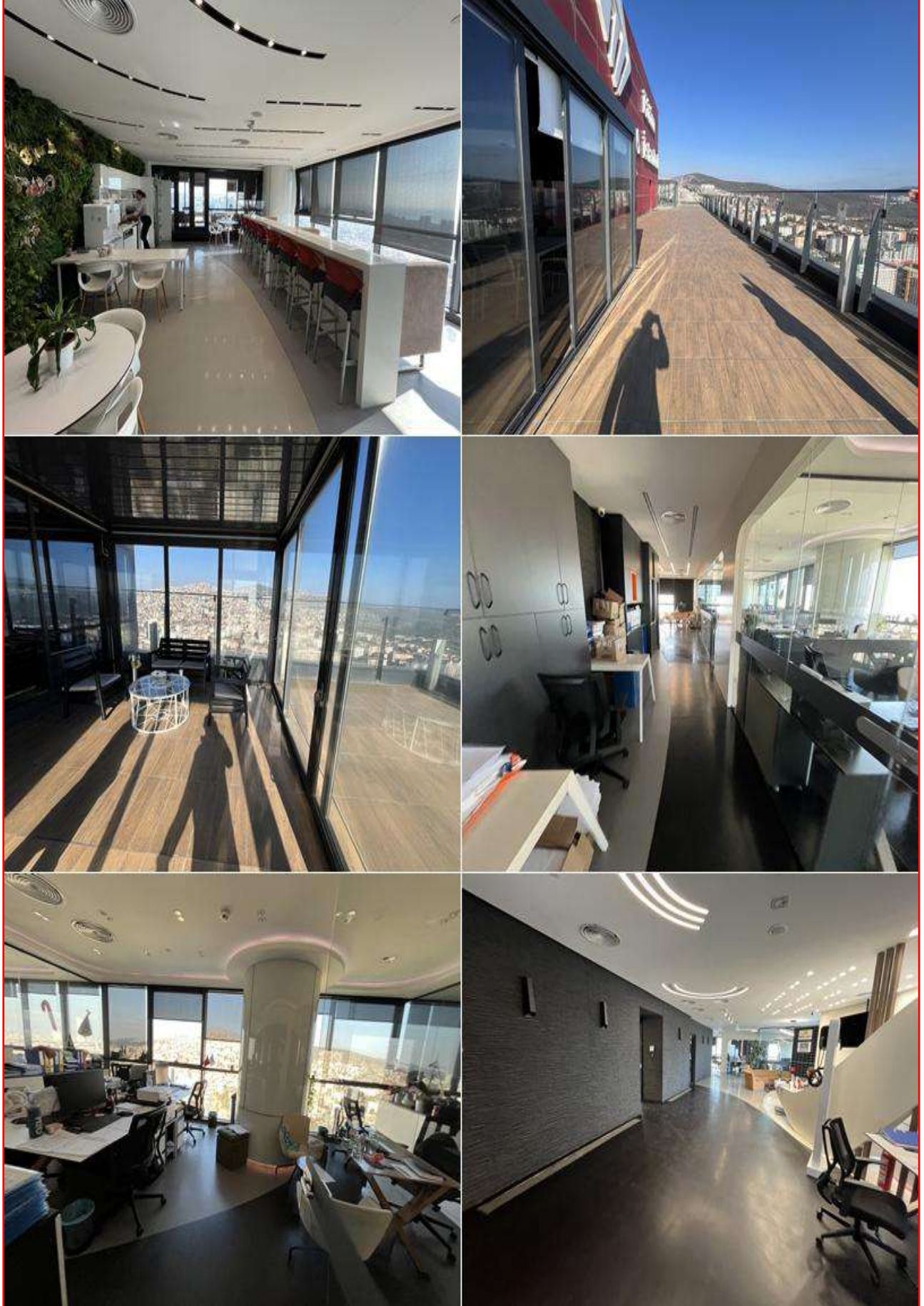


8. RAPOR EKLERİ

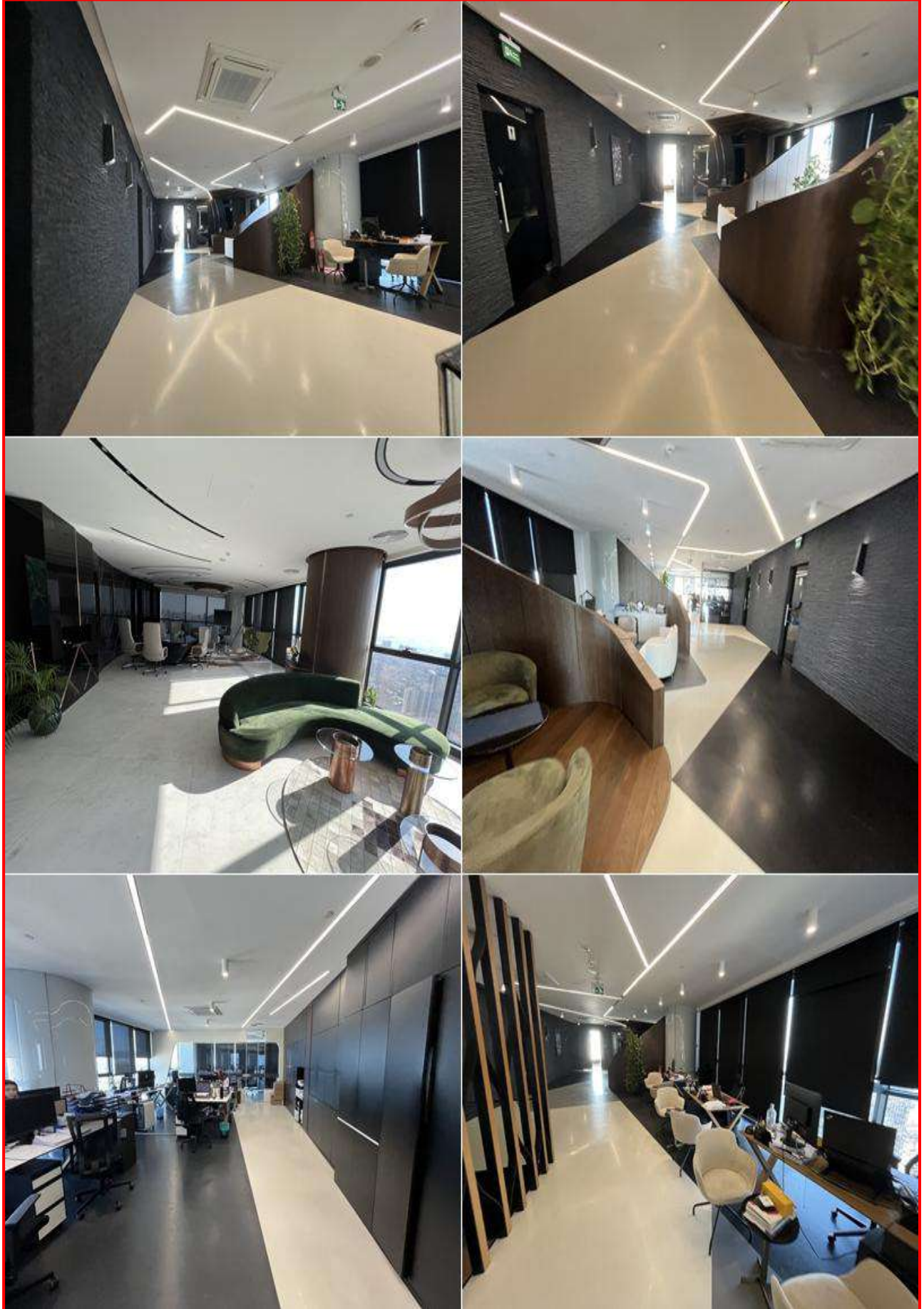
8.1. Fotoğraflar

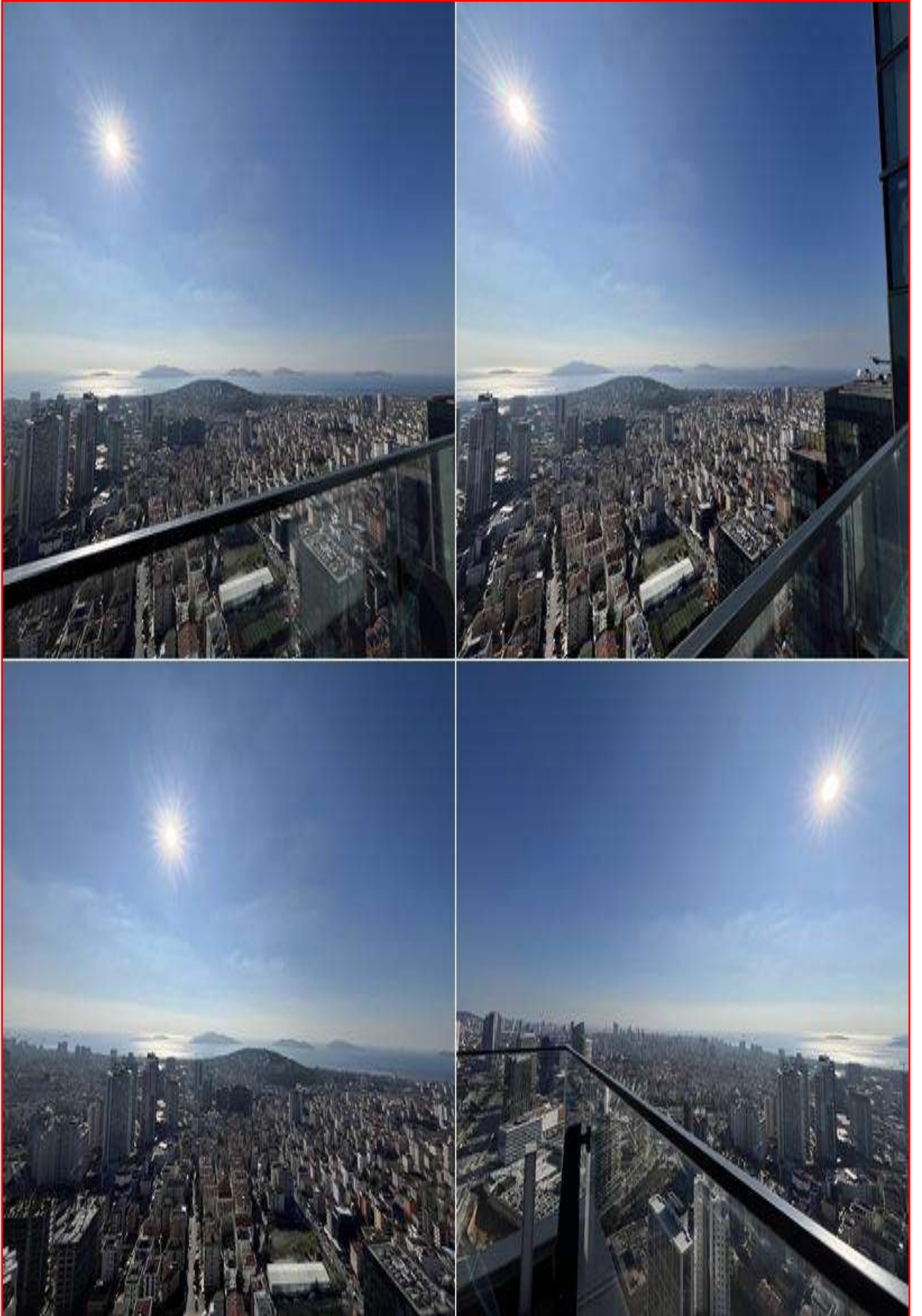


A3 BLOK 32.NORMAL KATI 169, 170, 171 ve 172 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

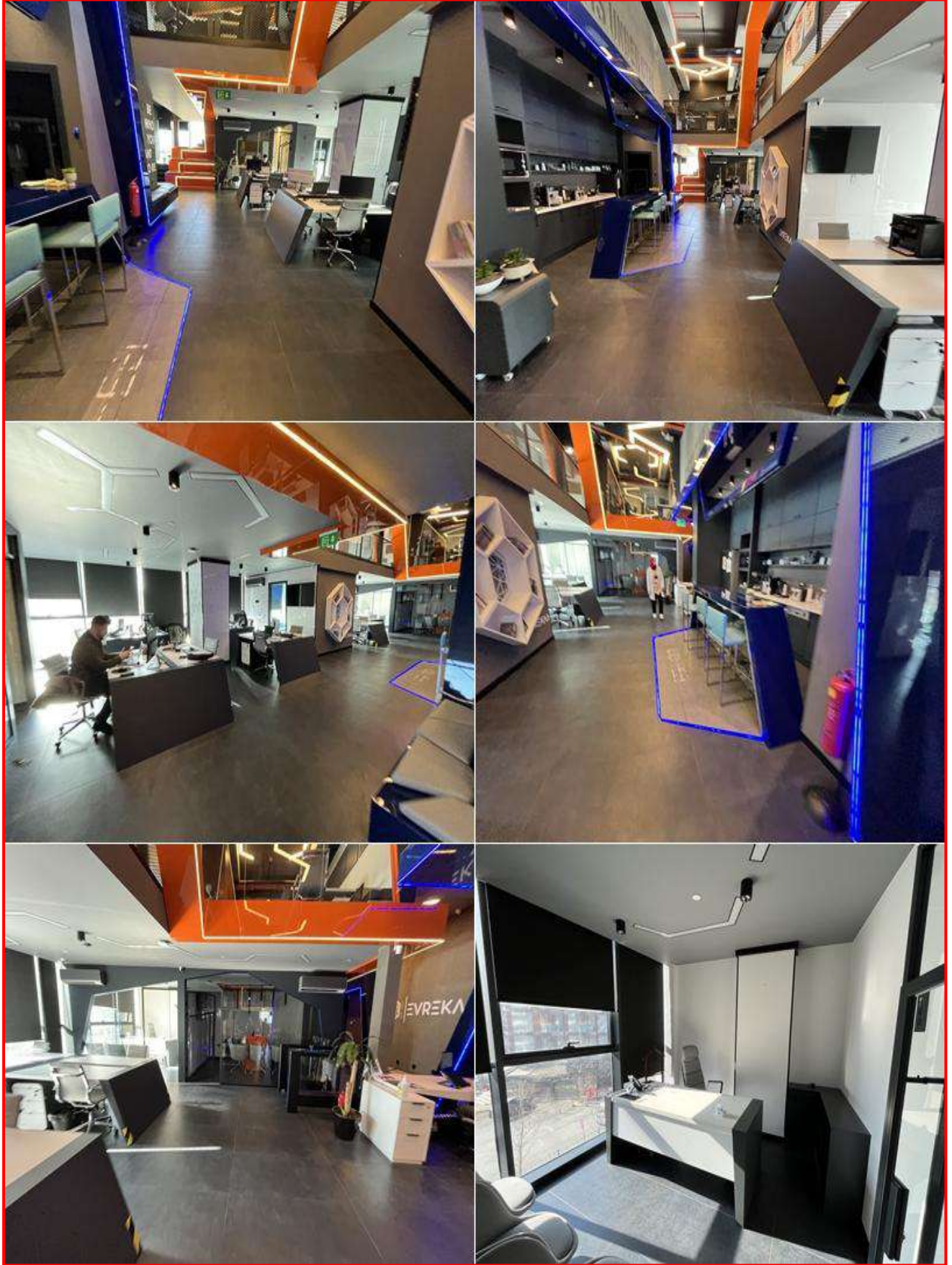


A3 BLOK 33.NORMAL KATI 169, 170, 171 ve 172 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

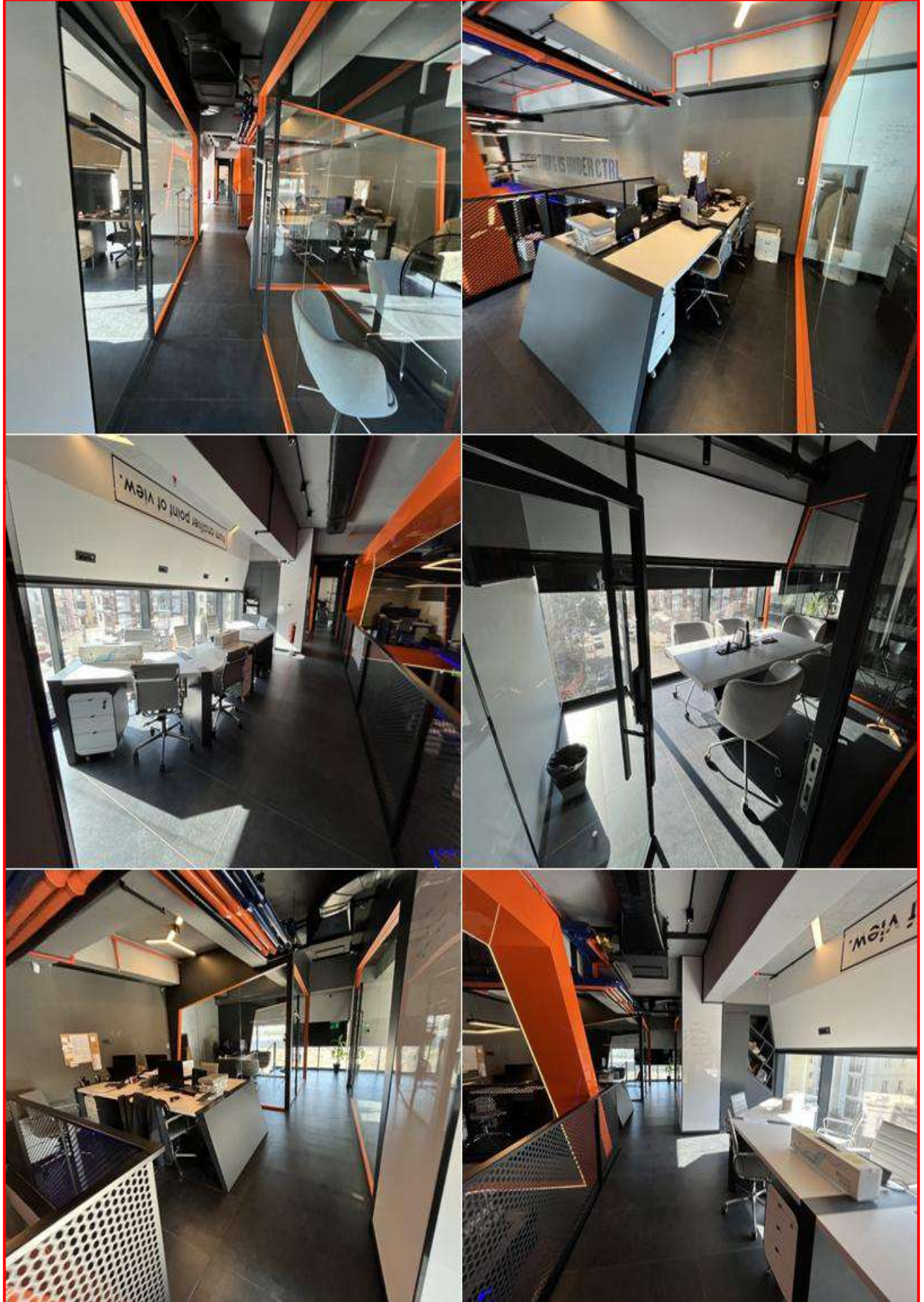




A BLOK 1.BODRUM KATI 39, 40 ve 41 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



A BLOK ASMA KATI 39, 40 ve 41 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



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

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



Meri İmar Planı	1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı
Fonksiyon	Ticaret Alanı (25662.709 m ²)

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

Pafta	-
Ada	16004
Parsel	7
Hesap Alanı	25.684,15 m ²

Bina Yüksekliği	Serbest
Ön Bahçe	10,00
Yan Bahçe	4,00
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	A
T.A.K.S	0.20-0,6
K.A.K.S (Emsal)	2 (2,00)
Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	
Kısıtlama	

KADASTRO PARSEL KONUM BİLGİSİ (İ)	
Projeksiyon:	ITRF95, Transvers Merkatör (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat:	SAĞA (Y) = 429116.39m - YUKARI (X) = 4532229.87m
Coğrafi Koordinat:	40°55'18.479" N 29°9'30.606" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGİSİS Parsel	TİGİM Parsel Sorgu

Proje Kapalı

T.C.
İSTANBUL İLİ
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ŞEHİRCİLİK ve İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPININ YERİ	PAFTA	32	
İLÇE : MALTEPE	ADA	2513	
BÖLGE : GÜLSUYU	PARSEL	7	
SOKAK : ZUHAL CADESİ	İMAR DURUMU		
	YÜZ ÖLÇ.	25875.36 m²	
	KULLANILMA AMACI	REZİDANS VE TİCARET	

YUKARIDA ADRESİ YAZILI YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAAT A/T PROJELER İMAR KANUNU,
MİLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASDIK EDİLMİŞTİR.

E.ONAY:

(Signature)
İsmail BELLIOĞLU
Dem. Pk. Şehircilik Şefi
07.01.2016

MAL SAHİBİ :

ADRES :

(TAPU NÜSHASI)
TASDİKATI

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE YAPININ				
TOP. İNŞ. ALANI	MALİYET GRUBU	TAAHHÜT SİSTEM	KAT ADEDİ	İNŞAAT
217829,77 m²		BA	5 BODRUM + ZEMLİN + 31 KAT	

TOL NO	AÇIKLAMA	YAPAN	TARİH

İMARA
m-1 dokümanı

MEVCUT
mevcut yapılar

YAPILAN
yapılan yapılar

YAPI
yapı

db MİMARLIK ve DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.
db Architects & Consulting Co.
Fevralpaşa Mah. Akasya Sok. No 8 Kat:03 34722 İstanbul TÜRKİYE
Telefon : +90 216 545 50 17 Faks : +90 216 545 53 18
e-mail: info@dbmimarklik.com web: http://www.dbmimarklik.com

YBT Aç.

Dendye Sitesi Lote 3 Blok 4, 34740 / Levent-Kadıköy/İstanbul
Tel: 0212 252 10 54/3 Hnt: 000 Fax: 0212 352 55 57 Web: 0212 215 99 85
www.jbtbdn.tr

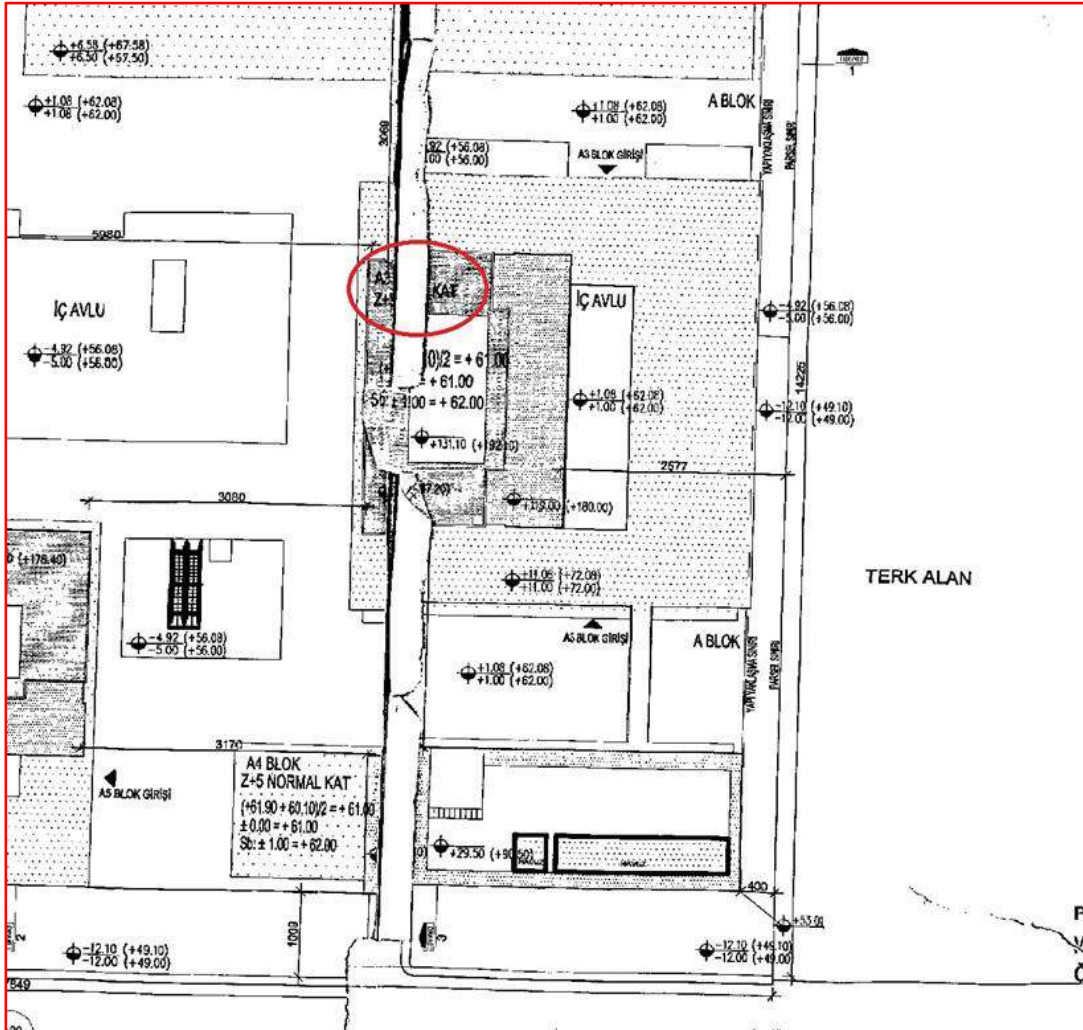
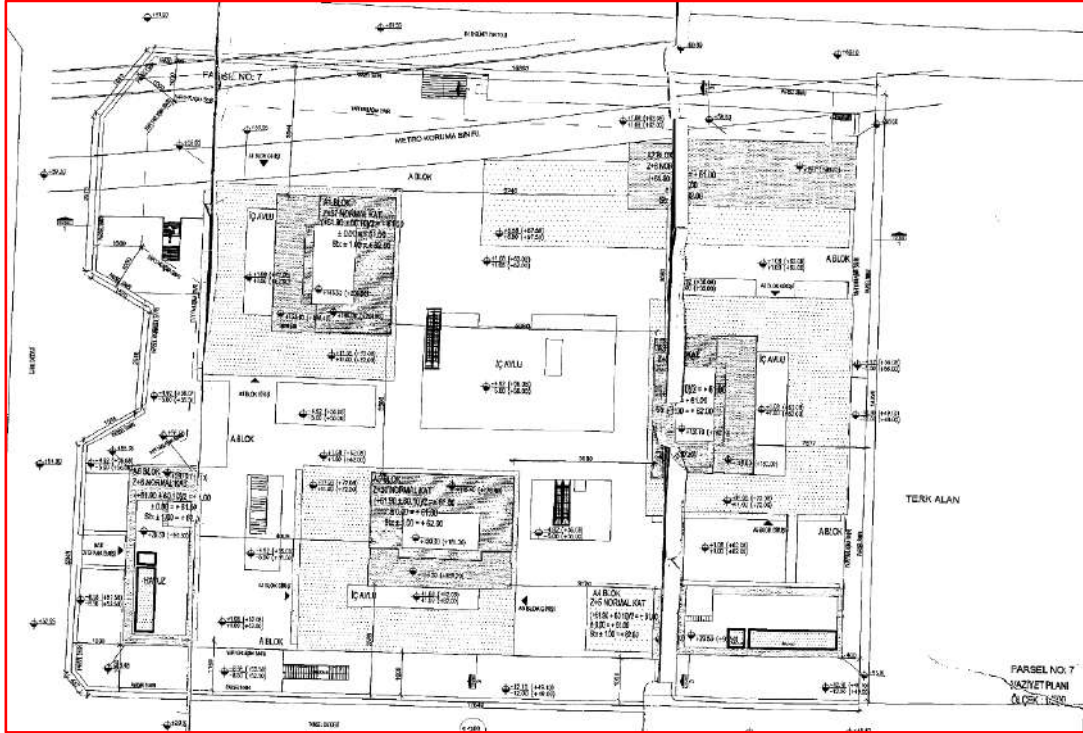
GÜLSUYU
12921

26.7.2016 tarih 19287 Yorum ile Kat ihlali talebi kaldırılmıştır.

CİZİM drawn by	KONTROL checked by	ONAY approved by	TARİH date	REVİZYON NUMARASI revision number

Bu çizim, bir kopya olarak düzenlenmiş olup, yazılı izin alınmadan başka hiçbir şekilde kullanılmamalıdır. Bu belge, kopya edilemez ve yayımlanamaz.

Vaziyet Planı

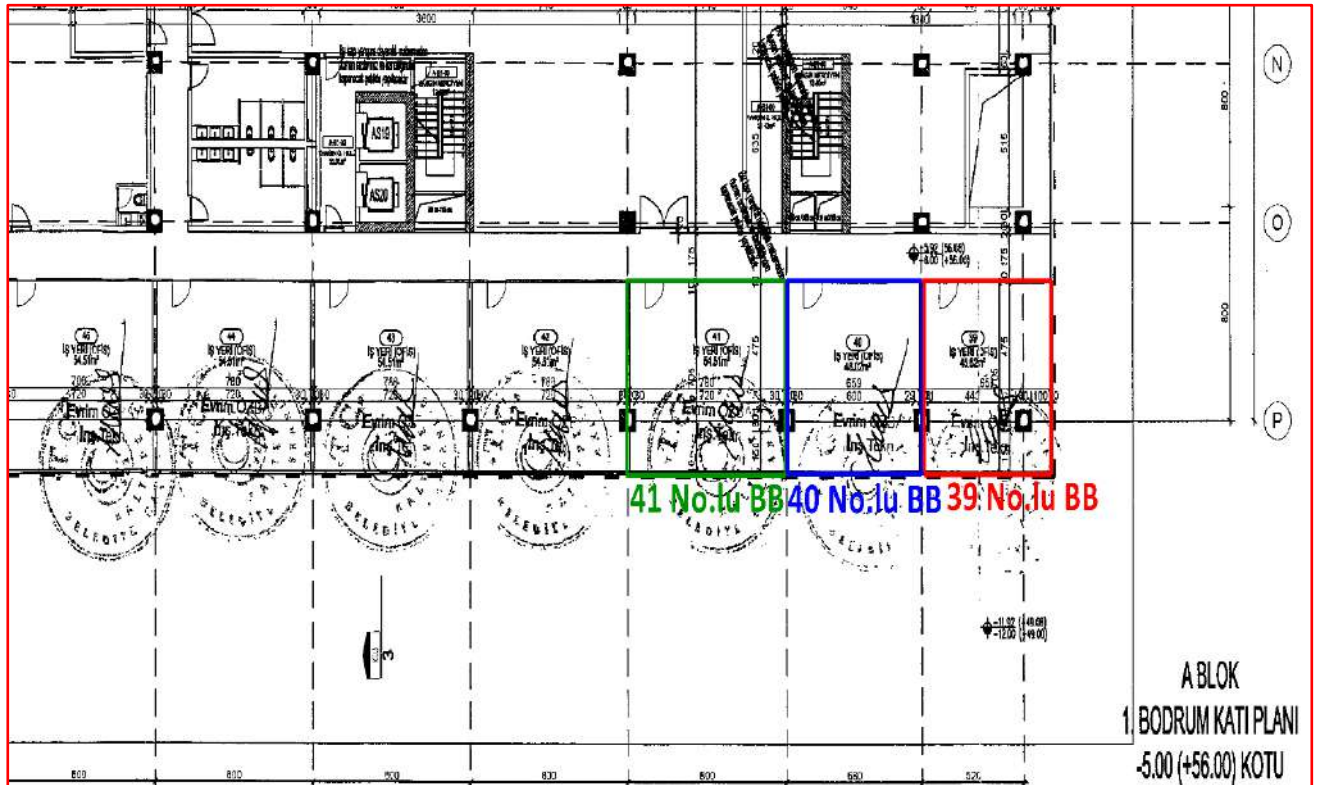
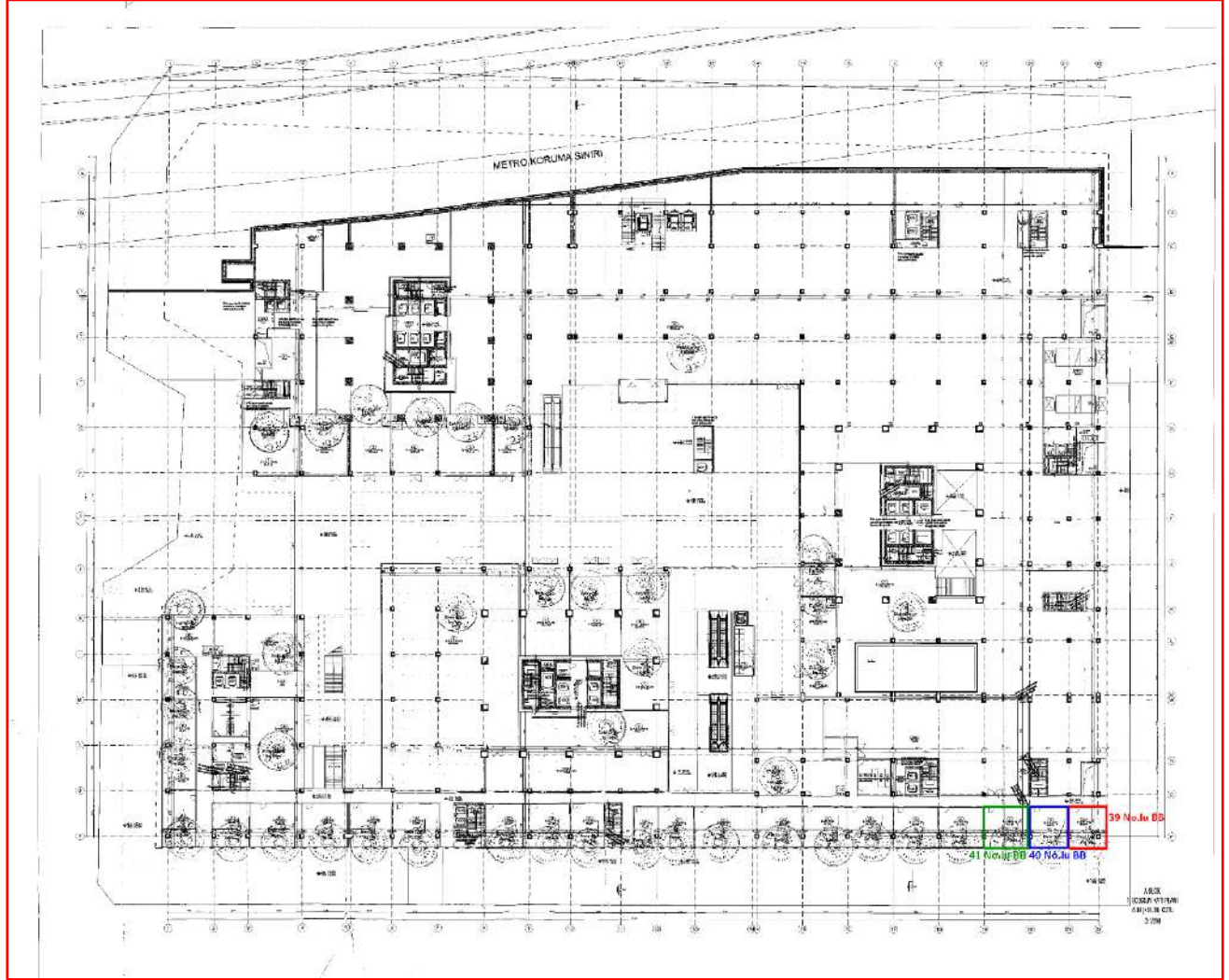


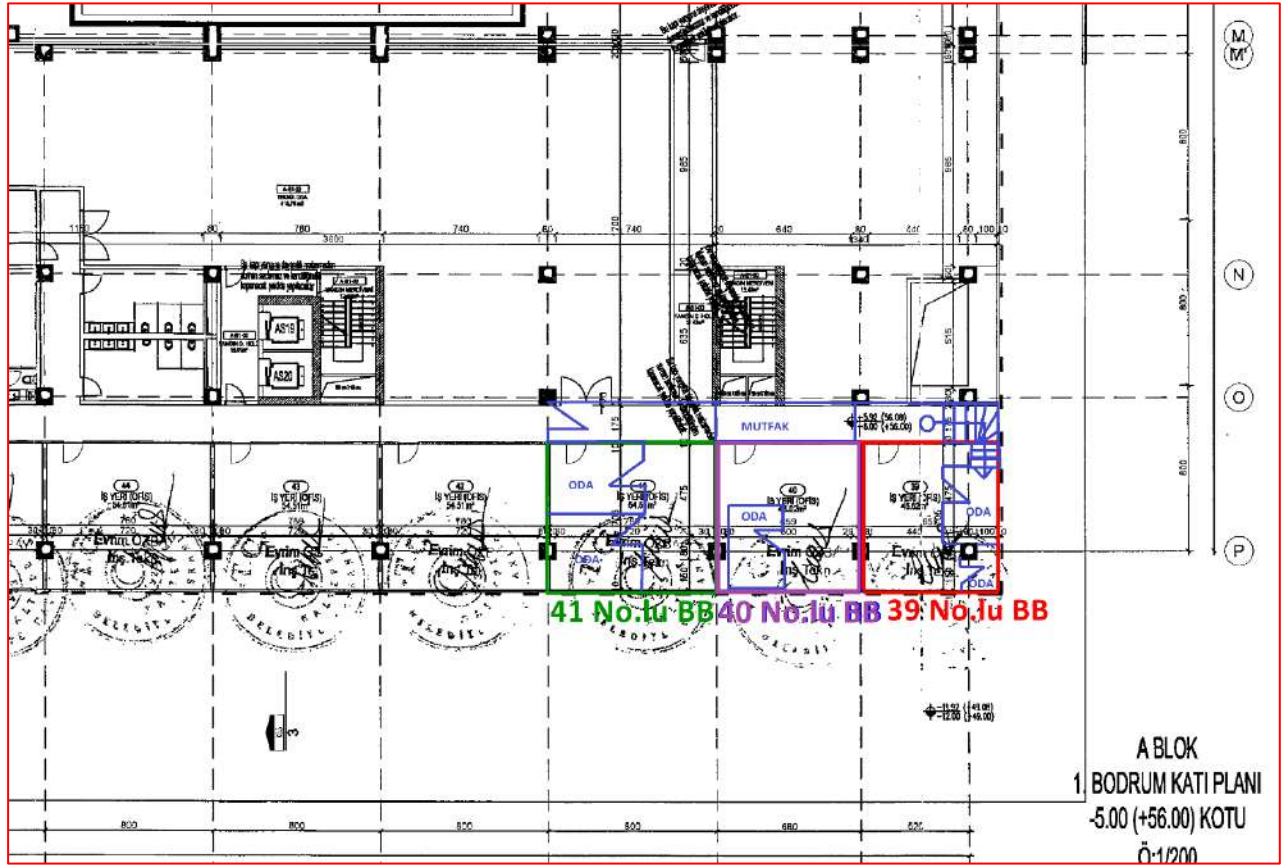
Bağımsız Bölüm Listesi

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	MALİKİ	NET ALAN	BRÜT ALAN	ARSA PAYI	İNZA
A	2. bodrum kat	1	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	85,86	92	432/557879	
A	2. bodrum kat	2	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	16,72	56	244/557879	
A	2. bodrum kat	3	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	148,10	158	741/557879	
A	2. bodrum kat	4	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	137,09	145	680/557879	
A	2. bodrum kat	5	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	153,82	163	764/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	6	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	227,25	255	1195/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	7	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	213,16	235	1101/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	8	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	275,64	304	1424/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	9	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	211,27	234	1097/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	10	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	233,97	256	1200/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	11	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	240,51	263	1233/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	12	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	334,40	363	1701/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	13	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	318,31	345	1617/557879	
A	3. ve 2. bodrum kat	14	DUBLEKS (İSYERİ)	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	298,25	325	1523/557879	
A	2. bodrum kat	15	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	152,80	162	761/557879	
A	2. bodrum kat	16	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	352,05	389	1821/557879	
A	1. bodrum kat	17	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,13	93	435/557879	
A	1. bodrum kat	18	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	83,89	91	415/557879	
A	1. bodrum kat	19	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	580,60	621	2910/557879	
A	1. bodrum kat	20	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	120,56	130	609/557879	
A	1. bodrum kat	21	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	95,18	104	487/557879	
A	1. bodrum kat	22	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	64,75	71	327/557879	
A	1 bodrum ve zemin kat	23	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	4663,99	4882	22817/557879	
A	2. bodrum kat	24	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	1417,03	1450	6983/557879	
A	1. bodrum kat	25	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	1859,05	1930	9044/557879	
A	1. bodrum kat	26	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	34,63	37	174/557879	
A	1. bodrum kat	27	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,35	51	239/557879	
A	1. bodrum kat	28	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,60	62	290/557879	
A	1. bodrum kat	29	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	225,50	235	1120/557879	
A	1. bodrum kat	30	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	167,71	178	835/557879	
A	1. bodrum kat	31	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	65,56	71	332/557879	
A	1. bodrum kat	32	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	132,90	140	656/557879	
A	1. bodrum kat	33	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	140,44	148	694/557879	
A	1. bodrum kat	34	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	134,89	143	670/557879	
A	1. bodrum kat	35	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	923,66	964	4471/557879	
A	1. bodrum kat	36	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	149,84	160	750/557879	
A	1. bodrum kat	37	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	130,38	139	652/557879	
A	1. bodrum kat	38	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	60,25	65	304/557879	
A	1. bodrum kat	39	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,57	78	347/557879	
A	1. bodrum kat	40	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	46,01	80	356/557879	
A	1. bodrum kat	41	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	42	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	43	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	44	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	45	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	46	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	54,50	94	418/557879	
A	1. bodrum kat	47	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	75,25	130	575/557879	
A	1. bodrum kat	48	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	43,00	74	329/557879	
A	1. bodrum kat	49	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	29,13	53	236/557879	
A	1. bodrum kat	50	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,17	78	347/557879	
A	1. bodrum kat	51	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	52,25	91	405/557879	
A	1. bodrum kat	52	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,13	100	445/557879	
A	1. bodrum kat	53	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	61,24	107	479/557879	
A	1. bodrum kat	54	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,80	101	444/557879	
A	1. bodrum kat	55	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	57,80	101	445/557879	
A	1. bodrum kat	56	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	68,22	117	521/557879	
A	1. bodrum kat	57	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	47,61	85	378/557879	
A	1. bodrum kat	58	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	56,94	98	436/557879	
A	1. bodrum kat	59	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,54	79	352/557879	
A	1. bodrum kat	60	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	45,54	79	352/557879	
A	1. bodrum kat	61	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	44,00	76	338/557879	

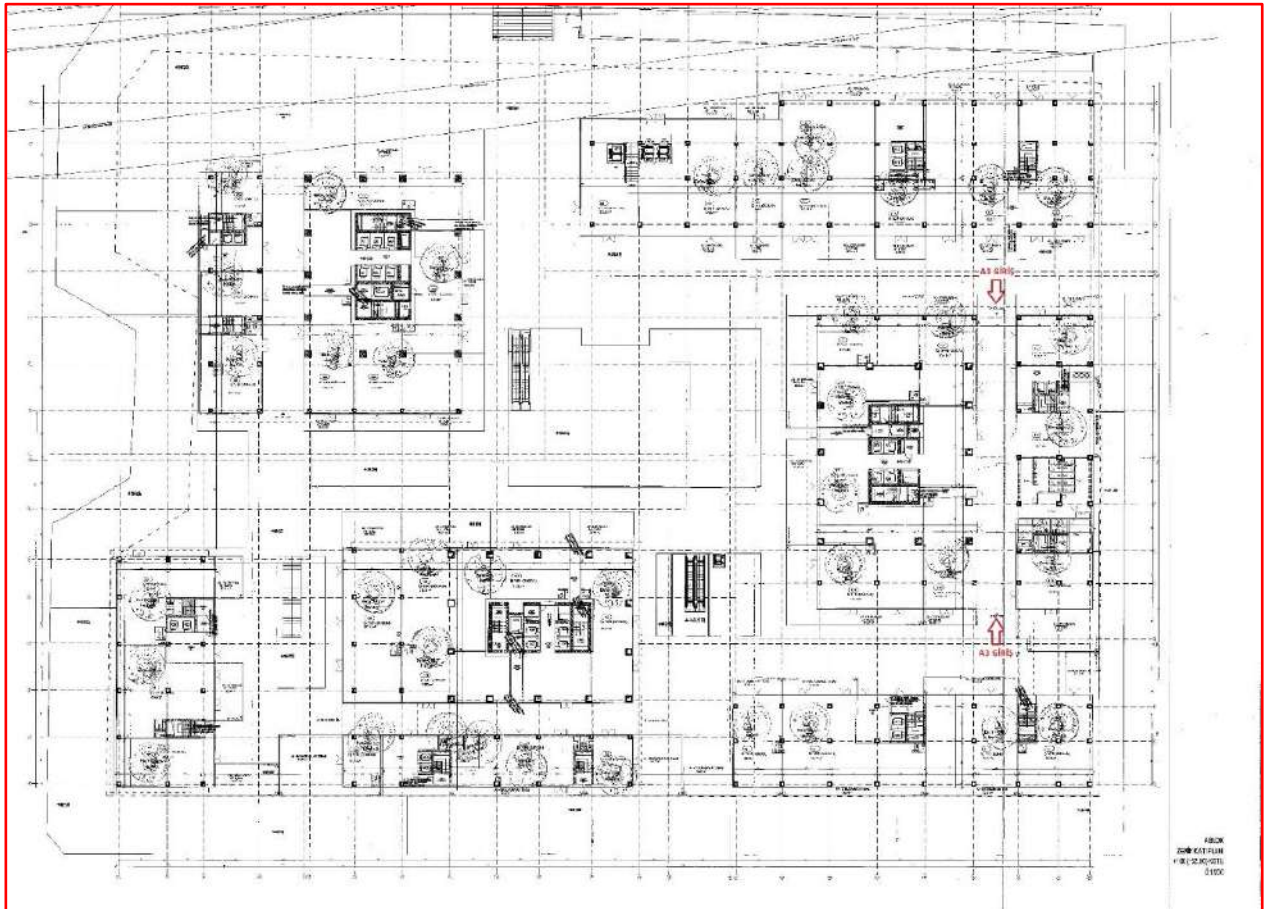
BLOK	KAT	BAGIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	MALİKİ	NET ALAN	BRUT ALAN	ARSA PAYI	İmza
A3	16. kat	88	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,44	140	558 /557879	323
A3	16. kat	89	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	102,33	161	722 /557879	
A3	17. kat	90	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	42,86	69	324 /557879	
A3	17. ve 18. kat	91	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,80	222	813 /557879	
A3	17. kat	92	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	61,51	99	443 /557879	323
A3	17. ve 18. kat	93	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,06	223	784 /557879	
A3	17. ve 18. kat	94	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,06	223	768 /557879	
A3	17. ve 18. kat	95	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	138,38	223	819 /557879	
A3	18. kat	96	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	29,81	47	221 /557879	323
A3	19. kat	97	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	773 /557879	
A3	19. kat	98	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	742 /557879	
A3	19. kat	99	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	656 /557879	
A3	19. kat	100	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	543 /557879	323
A3	19. kat	101	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	712 /557879	
A3	19. ve 20. kat	102	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	852 /557879	
A3	20. kat	103	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	773 /557879	
A3	20. kat	104	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	742 /557879	323
A3	20. kat	105	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	656 /557879	
A3	20. kat	106	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	543 /557879	
A3	20. kat	107	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	712 /557879	
A3	21. kat	108	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	323
A3	21. kat	109	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	21. kat	110	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	21. kat	111	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	21. kat	112	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	323
A3	21. ve 22. kat	113	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	22. kat	114	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	22. kat	115	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	22. kat	116	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	22. kat	117	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	323
A3	22. kat	118	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	
A3	23. kat	119	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	23. kat	120	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	23. kat	121	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	323
A3	23. kat	122	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	23. kat	123	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	
A3	23. ve 24. kat	124	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	24. kat	125	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	323
A3	24. kat	126	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	24. kat	127	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	24. kat	128	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	24. kat	129	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	323
A3	25. kat	130	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	797 /557879	
A3	25. kat	131	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	764 /557879	
A3	25. kat	132	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	675 /557879	
A3	25. kat	133	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	560 /557879	
A3	25. kat	134	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	733 /557879	323
A3	25. ve 26. kat	135	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	878 /557879	
A3	26. kat	136	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	26. kat	137	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	26. kat	138	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	26. kat	139	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	323
A3	26. kat	140	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	27. kat	141	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	27. kat	142	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	27. kat	143	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	323
A3	27. kat	144	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	27. kat	145	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	27. ve 28. kat	146	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	922 /557879	
A3	28. kat	147	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	323
A3	28. kat	148	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	28. kat	149	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	28. kat	150	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	28. kat	151	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	323
A3	29. kat	152	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	29. kat	153	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	29. kat	154	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	
A3	29. kat	155	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	29. kat	156	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	323
A3	29. ve 30. kat	157	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	115,37	190	922 /557879	
A3	30. kat	158	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	114,48	180	836 /557879	
A3	30. kat	159	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	802 /557879	
A3	30. kat	160	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	709 /557879	323
A3	30. kat	161	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	587 /557879	
A3	30. kat	162	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,06	170	770 /557879	
A3	31. kat	163	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	811 /557879	
A3	31. kat	164	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	108,69	172	833 /557879	323
A3	31. kat	165	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	96,57	152	780 /557879	
A3	31. kat	166	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	79,39	125	646 /557879	
A3	31. kat	167	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	87,41	140	597 /557879	323
A3	31. kat	168	REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	109,41	160	854 /557879	
A3	32. ve 33. kat	169	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	228,53	356	1719 /557879	
A3	32. ve 33. kat	170	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	98,83	160	785 /557879	
A3	32. ve 33. kat	171	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	97,81	160	785 /557879	323
A3	32. ve 33. kat	172	DUBLEKS REZİDANS KONUT	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	228,53	356	1653 /557879	
A3	Zemin kat	173	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	158,53	193	904 /557879	
A3	Zemin kat	174	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	243,99	375	1757 /557879	323
A3	Zemin kat	175	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	140,05	248	1199 /557879	
A3	Zemin kat	176	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	130,70	197	923 /557879	
A3	Zemin kat	177	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	142,36	272	1275 /557879	323
A3	Zemin kat	178	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	136,18	179	839 /557879	
A3	Zemin kat	179	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	105,53	173	811 /557879	
A3	Zemin kat	180	İSYERİ	RİTİM İSTANBUL İNŞAAT A.Ş.	118,11	141	661 /557879	

1.Bodrum Kat Planı



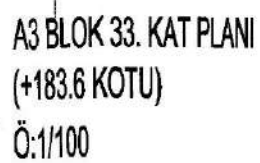


Zemin Kat Planı





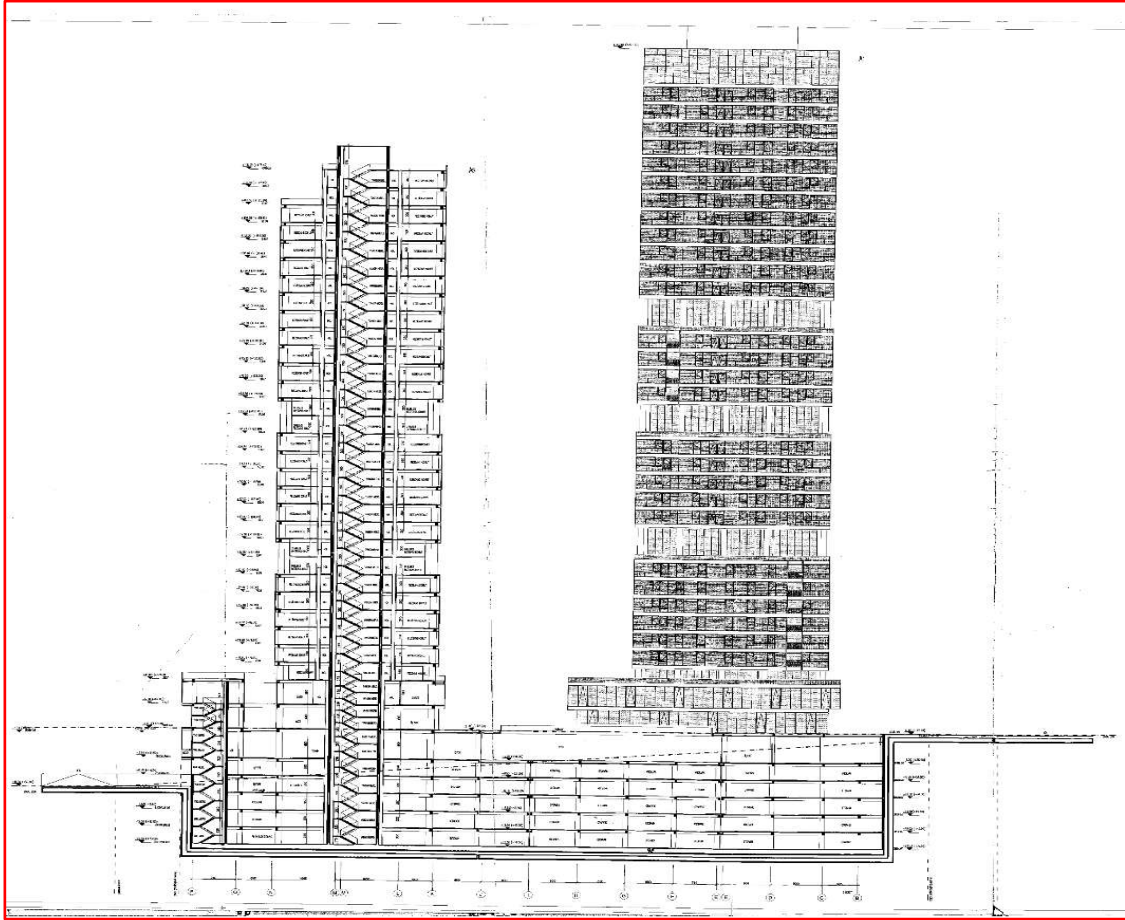
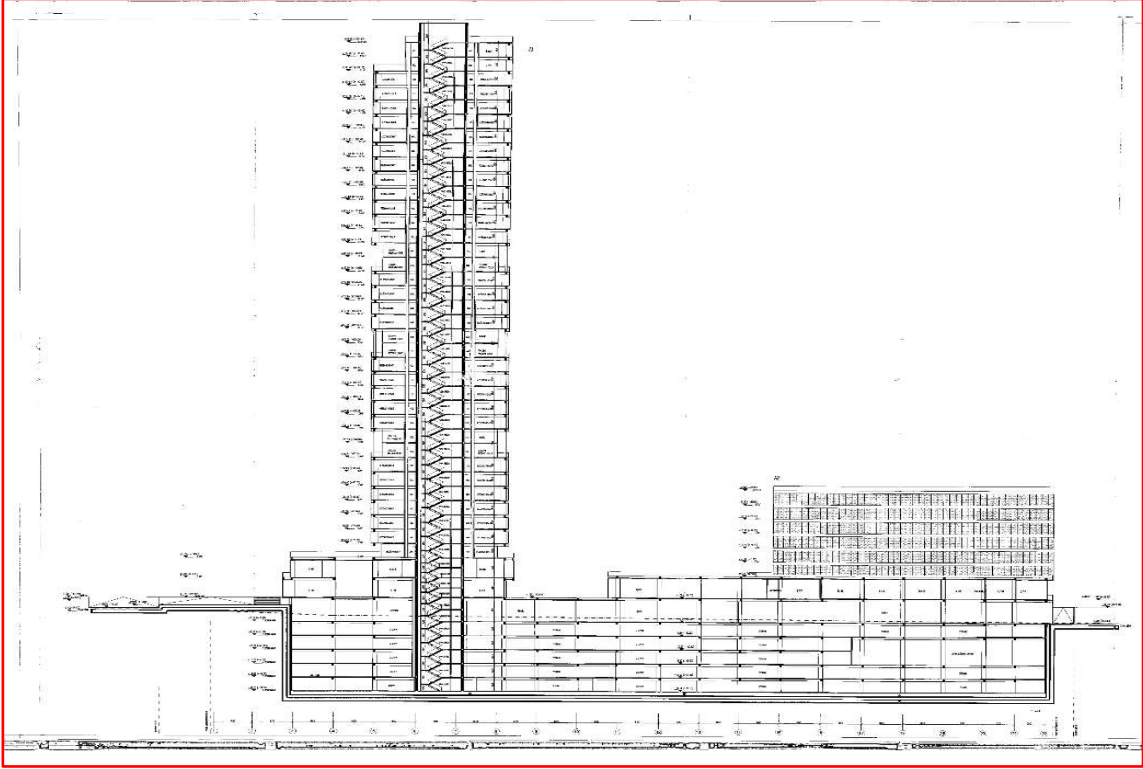


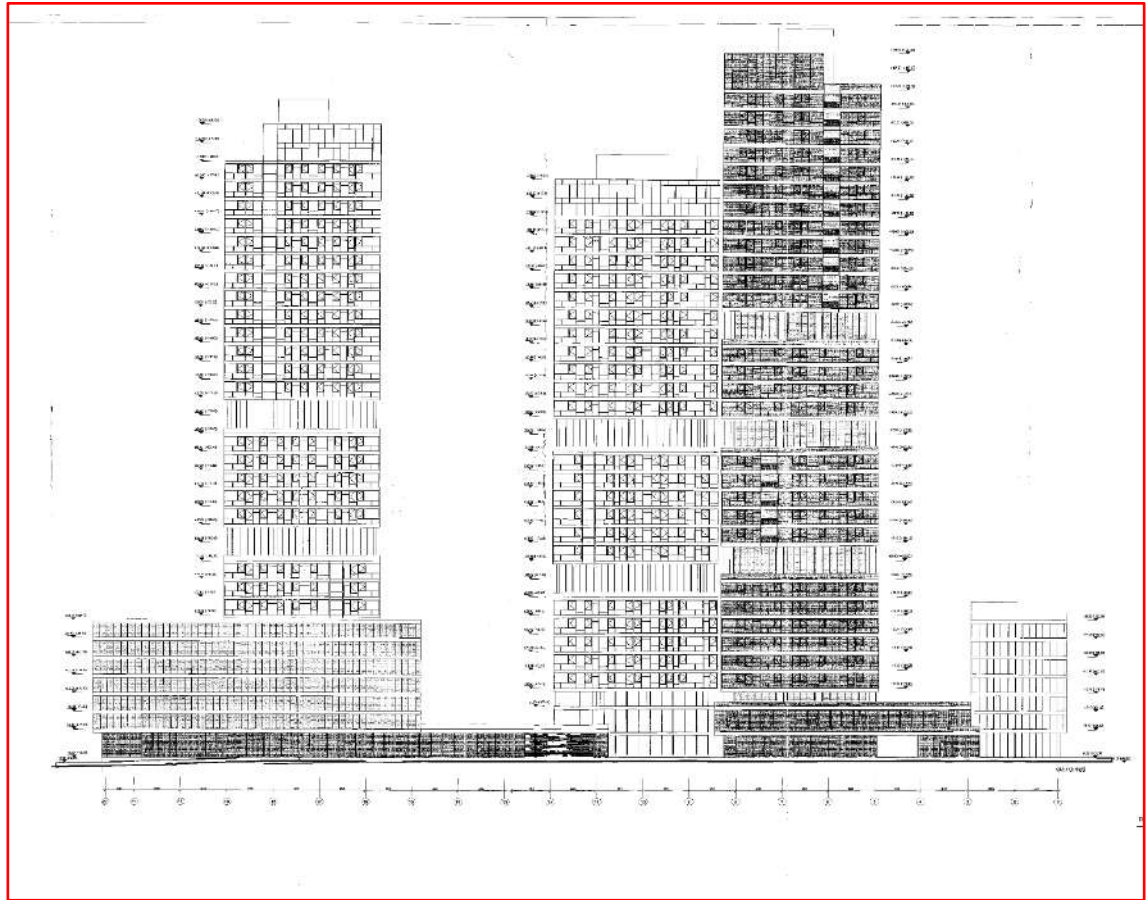
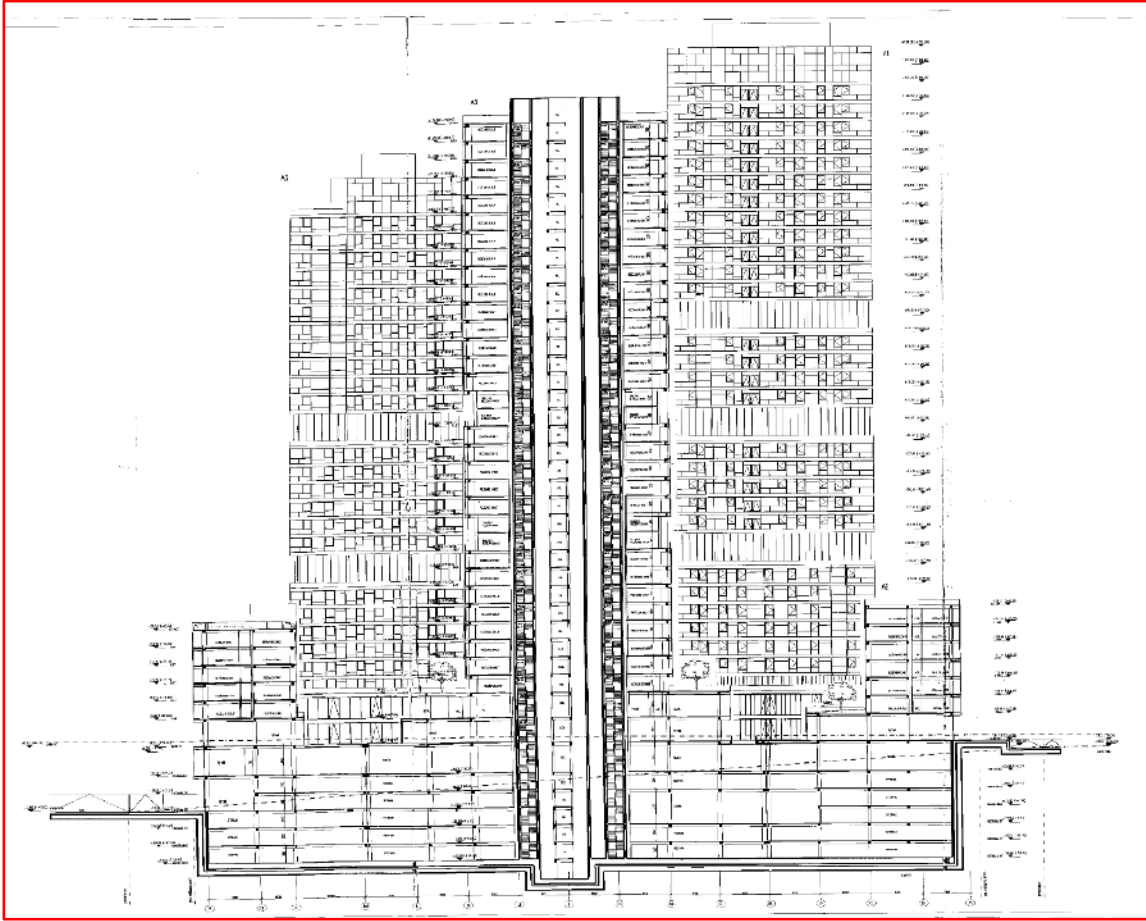


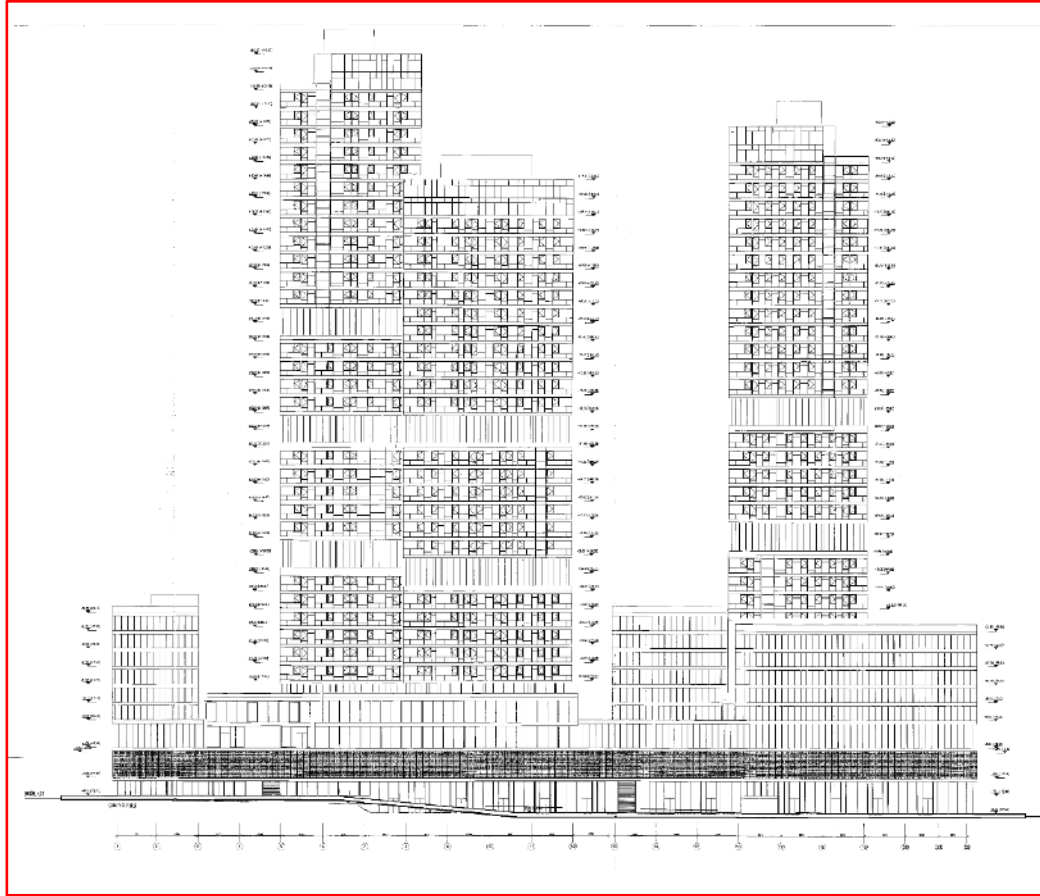
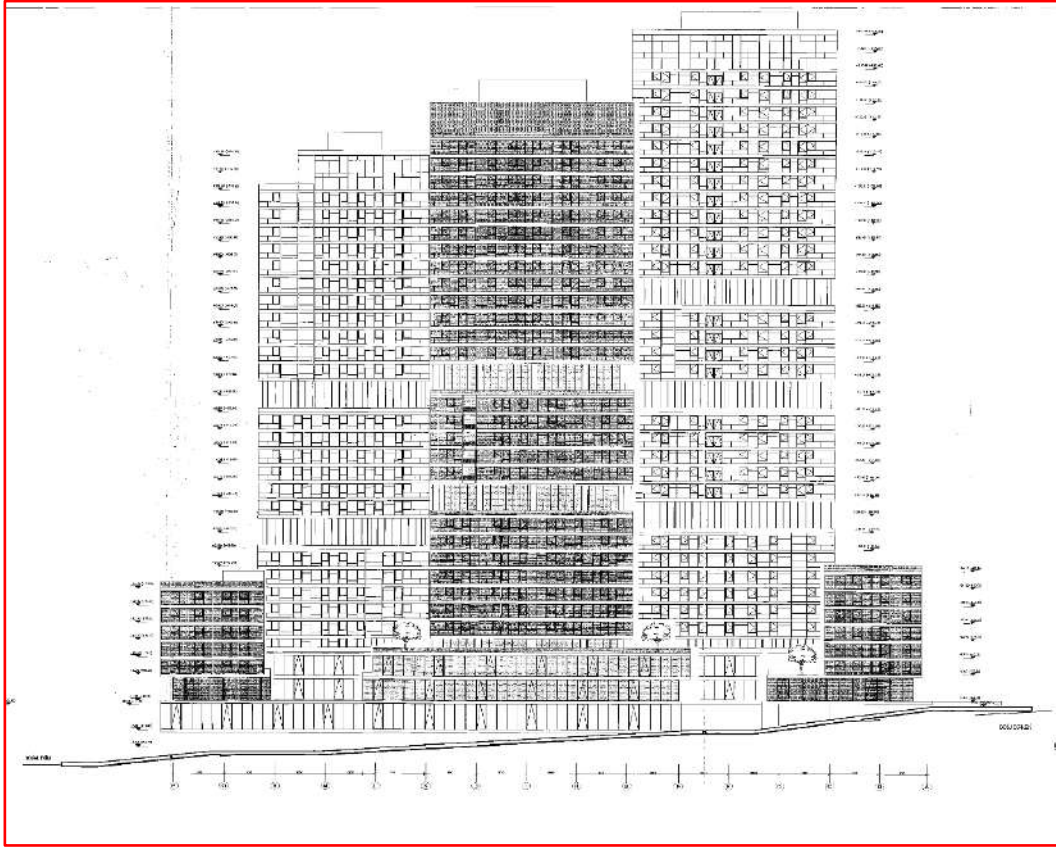
• 33. KAT

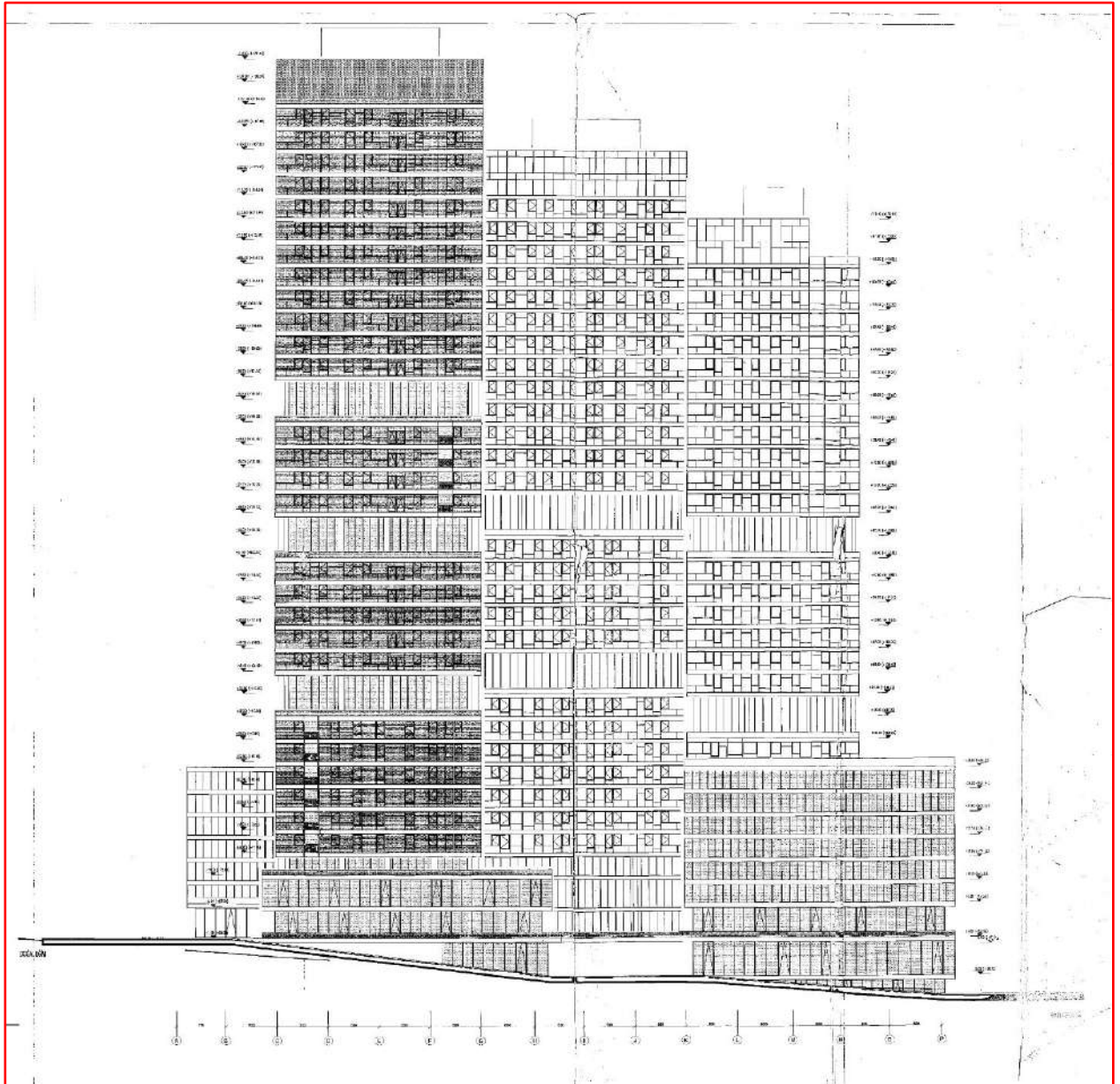
☐ Asansörler bu kata çıkmamaktadır.

Kesitler









RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS





RICS
Regulated by RICS

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										105874730																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
1. Belgeli yapılan kurum: MALTEPE BELEDİYESİ				9. Belgeli veriliş amacı: ☒ Kaimi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni				10. Belgeli onay tarihi: 14.08.2017		11. Belge no: 2017/6-4																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
2. Belge verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: MALTEPE Koy: Mahalle: CEVİZLİ Mahalle tanımlı kodu: 8				12. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforitlik ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isın değişikliği ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Sırt duvarı ☐ 19.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 23.03.2012				14. İlk yapı ruhsatı no: 3-4		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 20.01.2016		16. Son yapı ruhsatı no: 2015/3-2		17. Yenileme ruhsatı tarihi: 20.01.2016		18. Yenileme ruhsatı no: 306350																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
3. Parça No: 32				4. Adre No: 18004				5. Parşel No: 7				6. Blok No: A BLOK				7. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				8. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				9. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				10. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				11. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				12. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				13. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				14. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				15. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				16. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				17. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				18. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				19. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				20. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				21. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				22. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				23. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				24. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				25. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				26. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				27. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				28. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				29. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				30. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				31. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				32. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				33. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				34. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				35. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				36. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				37. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				38. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				39. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				40. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				41. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				42. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				43. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				44. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				45. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				46. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				47. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				48. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				49. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				50. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				51. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				52. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				53. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				54. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				55. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				56. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				57. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				58. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				59. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				60. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				61. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				62. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				63. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				64. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				65. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				66. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				67. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				68. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				69. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				70. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				71. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				72. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				73. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				74. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				75. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				76. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				77. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				78. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				79. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				80. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				81. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				82. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				83. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				84. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				85. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				86. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				87. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				88. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				89. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				90. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				91. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				92. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				93. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				94. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				95. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				96. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				97. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				98. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				99. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				100. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012			
3. Parça No: 32				4. Adre No: 18004				5. Parşel No: 7				6. Blok No: A BLOK				7. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				8. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				9. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				10. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				11. Zaman etüdü onay tarihi: 23.03.2012				12. Zaman etüdü onay tarihi: 23																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			



RICS
Regulated by RICS

Yapı Kayıt Belgesi



CSE01000513513301

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	TRD4SZUC
Başvuru Numarası	:	5158133
Önceki Belge No	:	ZL662D3F
Önceki Başvuru Numarası	:	3534147
Düzenleme Tarihi	:	15.06.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İSTANBUL, İlçe:MALTEPE, Mahalle:CEVİZLİ, Caddesi:SOKAK:ZUHAL CADDE, Dış Kapı No:46 C, Ada:16004, Parsel:7
Arsa Alanı	:	25675,36 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	750,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	169, 170, 171, 172

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 3534147 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



UAVT Kodu

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ
İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 169 - Kullanım Amacı

A2 BLOK

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3572809725	169	Mesken	Özel	İskan	-	Doğru

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572809725

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ
İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 170 - Kullanım Amacı

A2 BLOK

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3572509739	170	Mesken	Özel	İskan	-	Doğru

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572509739

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ
İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 171 - Kullanım Amacı

A2 BLOK

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3572209744	171	Mesken	Özel	İskan	-	Doğru

✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3572209744

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46C - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 172 - Kullanım Amacı :

A2 BLOK

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
349547653	16004	7	-	-	Bina Ana Giriş	RİTİM İSTANBUL	A3 BLOK	46C	3571909757	172	Mesken	Özel	İskan	-

Doğru

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3571909757

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 39 - Kullanım Amacı : Ofis

A1 BLOK

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46	3811901754	39	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğru

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811901754

NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 40 - Kullanım Amacı : Ofis

A1 BLOK

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46	3811601768	40	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğru

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811601768

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İSTANBUL / MALTEPE / CEVİZLİ MAHALLESİ / ZUHAL (Cadde) / 46 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 41 - Kullanım Amacı : Ofis



Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355747304	16004	7	32	-	Bina Ana Giriş	-	A BLOK	46	3811301773	41	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Doğrula

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3811301773

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**webtapu**
tapu satışı kolayca



Kayıt Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318055	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/ilçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./169
Cilt/Sayfa No:	47/4618	Arsa Pay/Payda:	1719/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655965	(SN:8513428) UÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

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

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318059	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./170
Cilt/Sayfa No:	47/4619	Arsa Pay/Payda:	785/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655966	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **K8duNfXqkOX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318062	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./171
Cilt/Sayfa No:	47/4620	Arsa Pay/Payda:	785/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655967	(SN:8513428) UÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **iydJ69e2YNk** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107318065	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS REZİDANS KONUT
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A3/32 VE 33./172
Cilt/Sayfa No:	47/4621	Arsa Pay/Payda:	1653/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklı Betonarme Apartman ve Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825655968	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 28-06-2024 22800	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) QCGs0FPb1eM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107315697	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//39
Cilt/Sayfa No:	40/3934	Arsa Pay/Payda:	347/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile.(Şablon: 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi)	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:55 - 11330	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
823011767	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir	-

2 / 4

						06-06-2024 20651	
--	--	--	--	--	--	------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ)	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:55 - 11330	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ss2du35y958 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38



Kayıt Oluşturan: AYHAN KARACABEY (ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107315699	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
il/ilçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//40
Cilt/Sayfa No:	40/3935	Arsa Pay/Payda:	356/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 3

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
823011766	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 06-06-2024 20651	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ)	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:57 - 11332	Maltepe - 06-06-2024 11:26 - 20651

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bSCKv5sRbwq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	16004/7
Taşınmaz Kimlik No:	107315702	AT Yüzölçümü(m2):	25684.22
il/ilçe:	İSTANBUL/MALTEPE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Maltepe	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CEVİZLİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1.BODRUM//41
Cilt/Sayfa No:	40/3936	Arsa Pay/Payda:	418/557879
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,A1,A2,A3,A4,A5,A6 Bloklu Betonarme Apartman ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	--------------	--------------------	--------

1 / 4

			Yevmiye	Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - İNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile.(Şablon: 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi)	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:58 - 11333	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Maltepe - 20-06-2018 11:08 - 14499	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : Toplu yapı yönetim planı 29/07/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 02-08-2016 16:48 - 19844	
Beyan	Yönetim Planı : 29/11/2012(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Maltepe - 26-07-2016 16:56 - 19287	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
823011770	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir	-

2 / 4

						06-06-2024 20651	
--	--	--	--	--	--	---------------------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ)	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Maltepe - 13-06-2012 14:57 - 11067	
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - İNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin 28/02/2023 tarih BİLA sayılı Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Maltepe - 31-03-2023 15:58 - 11333	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ophPw-Y7-Ky kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 4



4 / 4

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://fbds.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://fbds.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

Kişisel Veri Yönetim Sistemi
TS EN ISO / IEC 17021
AB - 0051 - YS

F-184(0)

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara tetkikleri 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**

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-32A9-9AF3

Y 1950
Sertifika No
Certificate No.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

14.05.2024/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No

13.05.2025
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

14.05.2024-13.05.2027
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

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



TÜRKAK

F-184(01)
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS-EN ISO 9001:2021
AH - GSI - YS

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tılsız 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

ybm
BELGELENDİRME

S E R T İ F İ K A
C E R T I F I C A T E

**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	04.04.2023	03.04.2024
Sertifika No Certificate No.	İlk Yayın Tarihi Initial Date	Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00	04.04.2023/00	04.04.2023-03.04.2026
SoA Detayı SoA Detail	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No.	Belgelendirme Periyodu Certification Period

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

Zühtü Özdemir



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://ehulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu 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,

Büyükdere Yolu 8, Kat: No:156 06000 ANKARA, Tel: (0312) 3620900, Faks: (312) 3620900, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Harbiye Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72088De-114de-454de-ba19-ba04644960
<http://tdy.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi: spk Geyir Serm ULUSALOĞLU
BAŞURMAN
ucan@spk.gov.tr

1/2

[illegible]

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
	

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.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




K. Attila 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

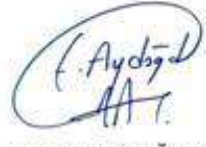
Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ
(T.C. Kimlik No: 48499764852- 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

aden

Değerleme

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



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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

ESKİŞEHİR – SEYİTGAZİ – ARSLANBEYLİ
1 ADET TARLA

2025-T.ÖZEL-017
31.12.2024



Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025
12:00

Erhan
SARAC

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

Tarih: 20/02/2025
12:44

Ahmet
KARABIYIK

Bu belge *****
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025
12:49

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	- 12 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 13 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 15 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 15 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 15 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 16 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKAN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
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 VERİLMİYENLERİN 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	- 30 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 31 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 32 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 34 -

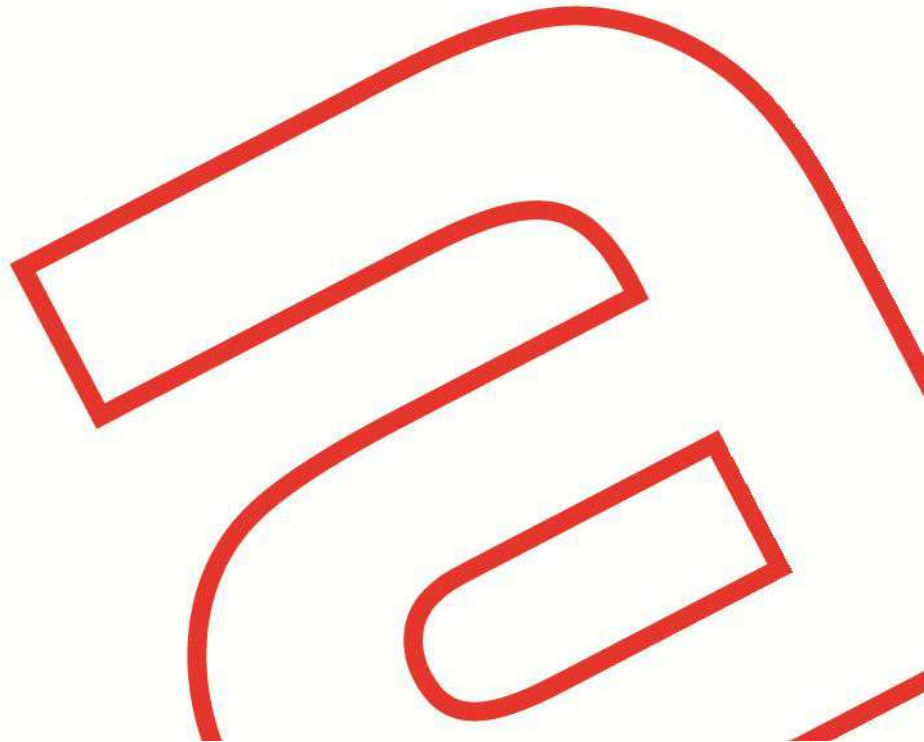
8.6.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 35 -
8.7.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 36 -
8.8.	LİSANS BELGELERİ	- 37 -
8.9.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 39 -

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.

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	: 28.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-017
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Eskişehir ili, Seyitgazi ilçesi, Arslanbeyli Mahallesi, 126 Ada 17 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafında Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; 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	: 2.540.000-TL İkiMilyonBeşYüzKırkBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 71.866-USD YetmişBirBinSekizYüzAltmışAltı-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhul Cd. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 34846 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 (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Erhan SARAÇ 402184 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABYIK 400577

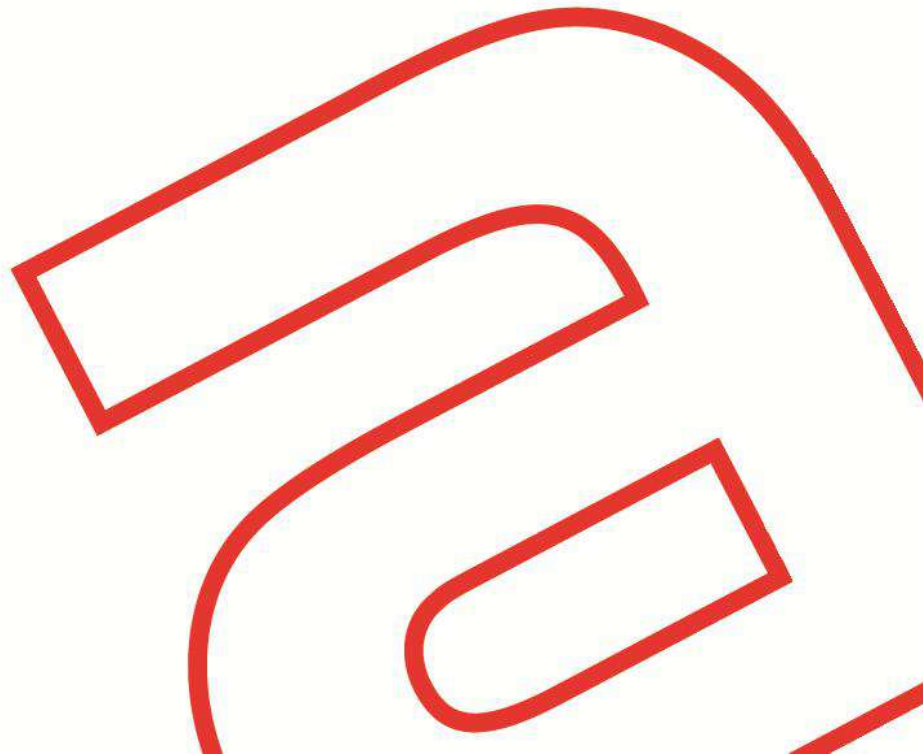
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

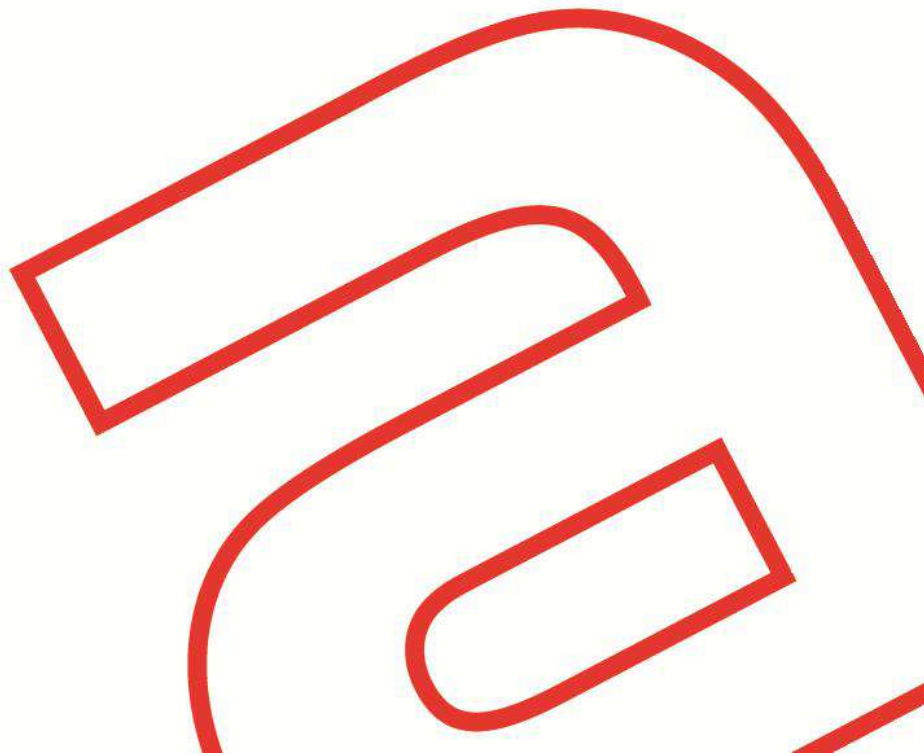


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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 tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- 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



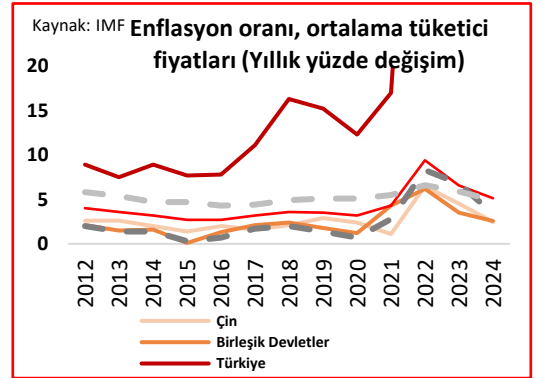
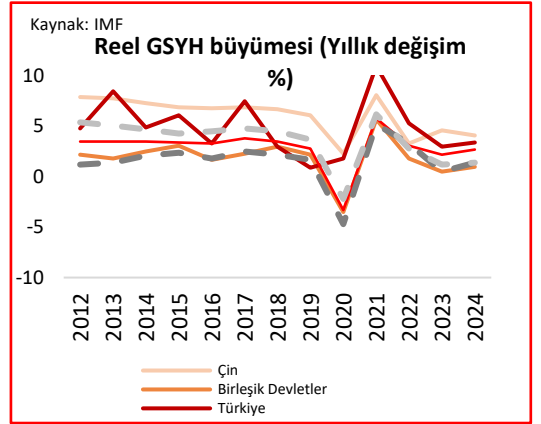
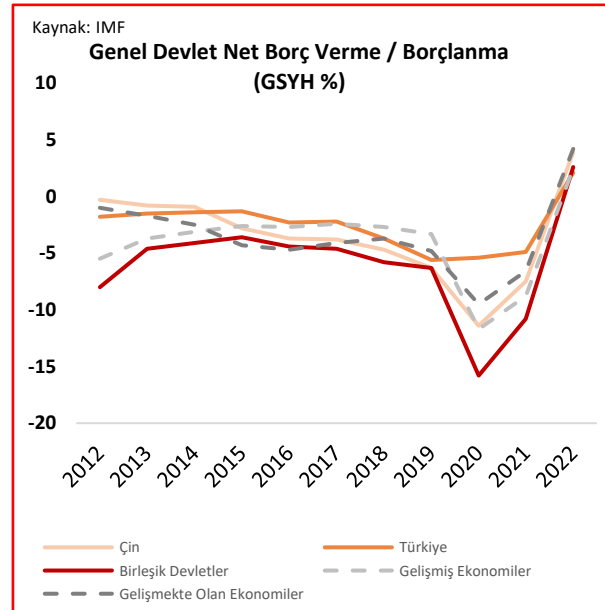
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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

²IMF, World Bank, OECD

ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

3.2 Türkiye Ekonomisi³

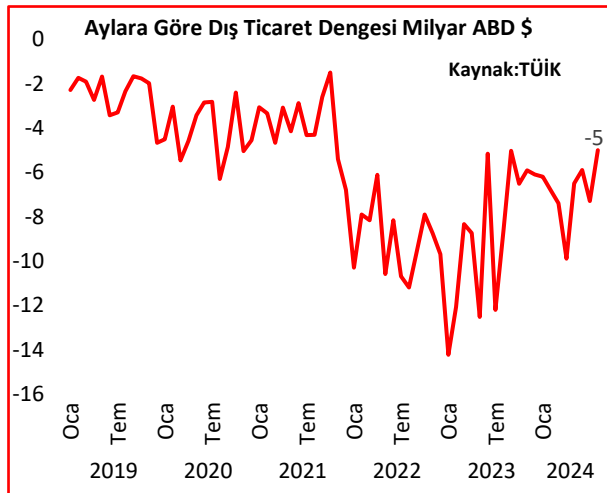
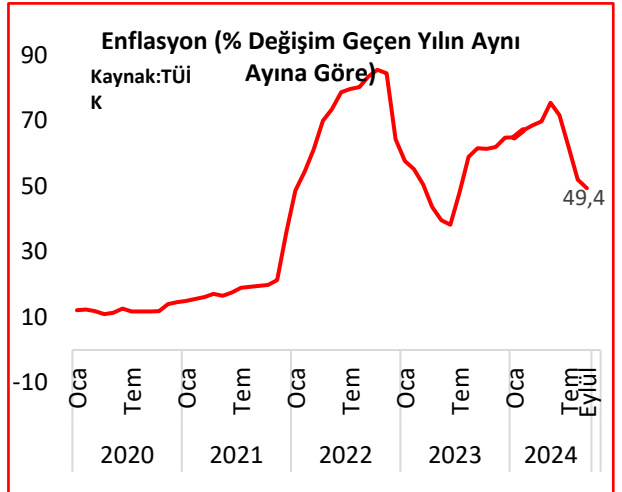
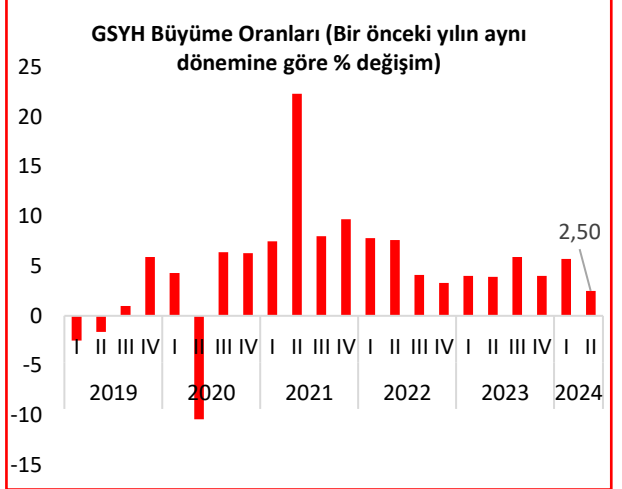
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

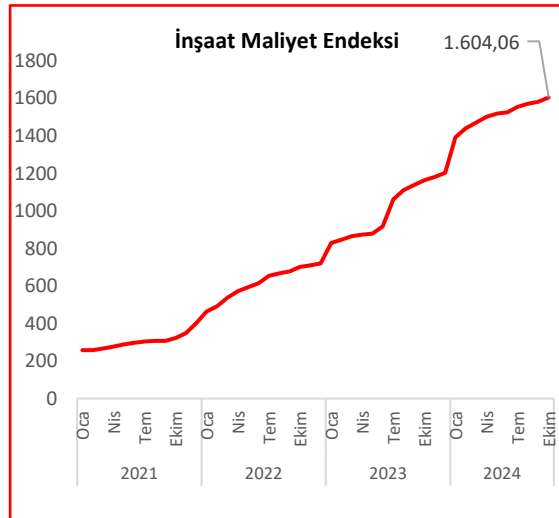
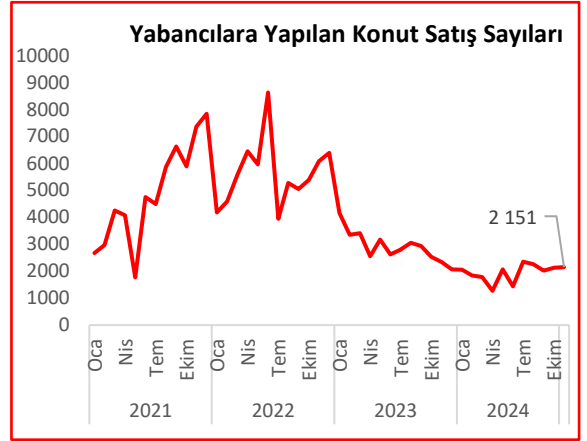
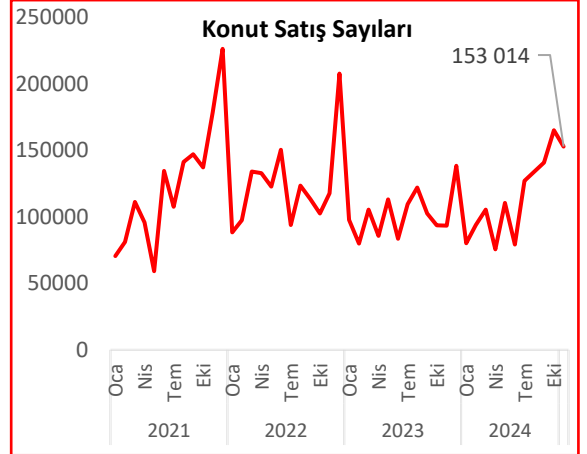
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



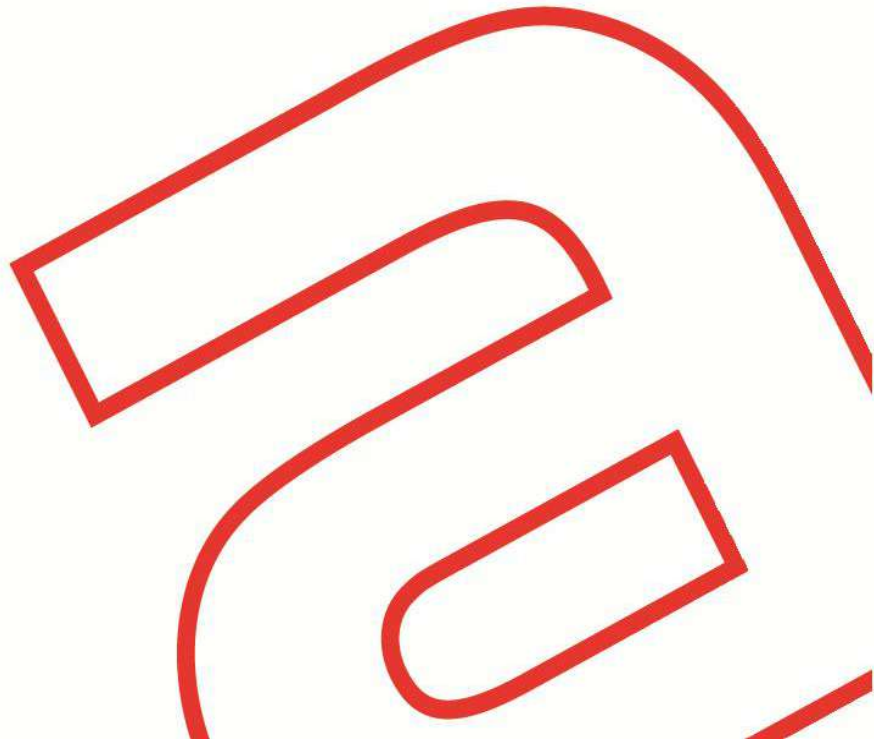
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

⁴TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Eskişehir	Ana Vasfı	Tarla
İlçesi	Seyitgazi	Yüzölçümü	63.483,43 m ²
Taşınmaz ID	95342418	Tapu Tarihi	27.04.2023
Mahallesi	Arslanbeyli	Yevmiye No	3935
Ada	126	Cilt No	18
Parsel	17	Sayfa No	1698
Koordinat	39.438541, 30,622756	Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
126/17	Taşınmaz topoğrafik açıdan az eğimli bir yapıya ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parselin mahallinde etrafının tel örgü ile çevrelenmiş olduğu görülmüştür. Parselin üzerinde kadastroya işlenmemiş iki adet yol geçmekte olup ulaşım imkanları kısıtlıdır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmamakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	126/17
İnceleme Tarihi ve Saati	09.01.2025, 17:38
Beyanlar Hanesinde	- Diğer (Konusu: Parsel Mahmudiye Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) T:13-07-2023 Y:6681 - Diğer (Konusu: BÖLGE İÇİN TESPİT EDİLEN DAĞITIM NORMUNDAN DAHA KÜÇÜK PARÇALARA RIZAEN VEYA HÜKMEN TAKSİM EDİLEMEZ VE İFRAZ İŞLEMLERİNE KONU OLAMAZ.) T:16-02-2017 Y:558

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

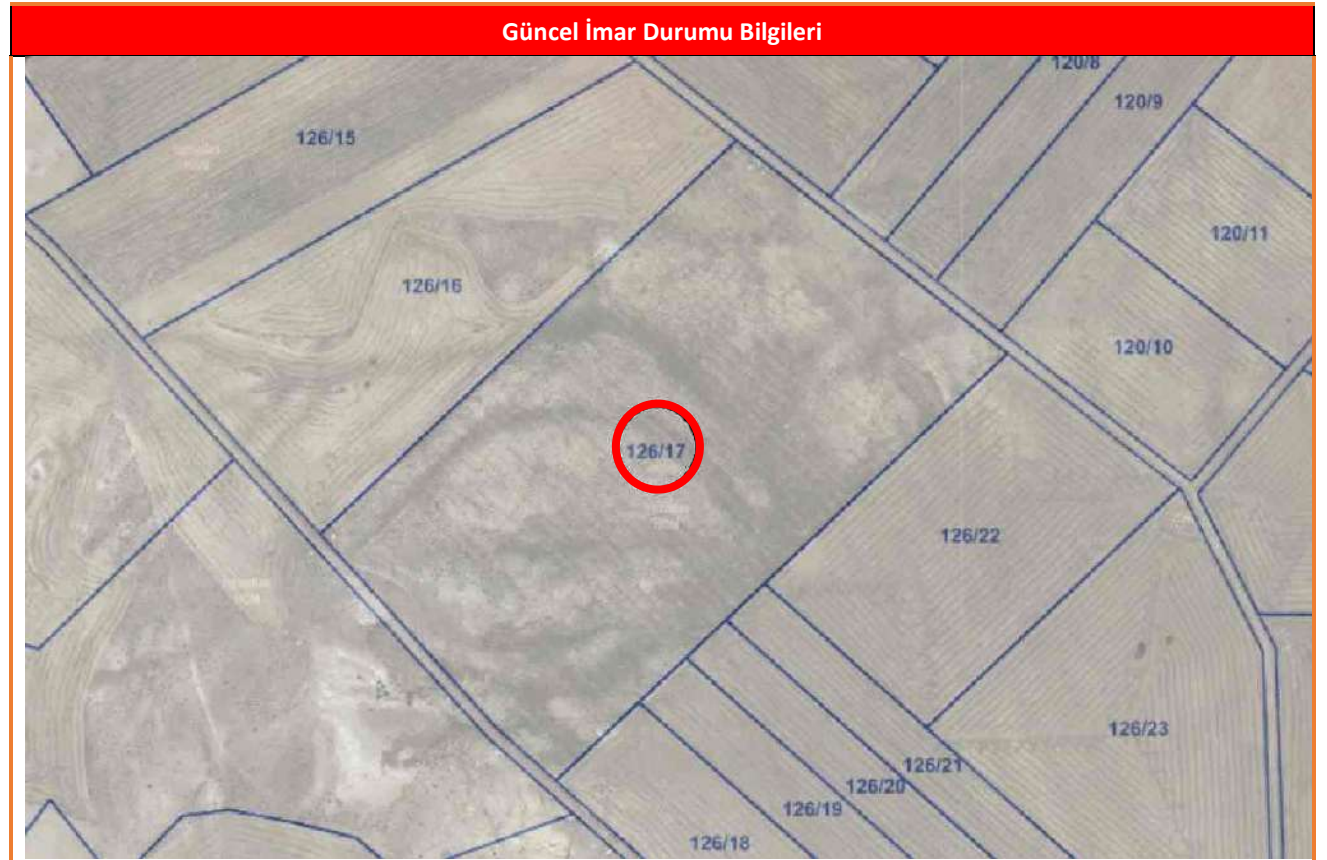
Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesinde taşınmazın 27.04.2023 tarihinde satış işlemiyle edinim ifa edilmiş olup bir sınırlama olmadığı görülmüştür.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerlemeye konu gayrimenkulün halihazırdaki konumu GPS kullanılarak koordinatları belirlenmek suretiyle Beşikdüzü Belediyesi'ndeki imar paftasından kontrol ve teyit edilmiştir.

Seyitgazi Belediyesi İmar Biriminden alınan bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parsel imar planı dışında yer almaktadır. Plansız alanlar imar yönetmeliğine tabidir. Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda taşınmazın yerinin doğruluğu incelenmiş olup taşınmazlar imar özellikleri taşımamaktadır. Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Tarımsal Nitelikli Araziler kısmında yer almaktadır.

Seyitgazi Belediyesinde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu bölgede plansız alanlar imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılaşma müsaadesi bulunmamaktadır.



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

Değerleme tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple Beşikdüzü Belediyesi, Tapu Müdürlüğünde ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda herhangi bir arşiv kaydına ulaşılamamıştır.

➤ **Gayrimenkuller 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.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı bulunmaması sebebiyle yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

➤ **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 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

Değerlemeye konu gayrimenkul Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Arslanbeyli Mahallesi'nde yer alan 126 ada 17 parsel olarak adlandırılan, 63.483,43 m² yüzölçümünde ve tapuda "TARLA" vasıflı olan taşınmazdır. Seyitgazi Belediyesi İmar Biriminden alınan bilgiye göre, taşınmazın yer aldığı parsel imar planı dışında yer almaktadır. Plansız alanlar imar yönetmeliğine tabidir. Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda taşınmazın yerinin doğruluğu incelenmiş olup taşınmazlar imar özellikleri taşımamaktadır. Taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre Tarımsal Nitelikli Araziler kısmında yer almaktadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, topoğrafik olarak orta eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde otlar mevcuttur. Taşınmazın kadastro yoluna cephelidir. Parsel sulama imkanı olmayıp kiraç tarladır. Köşe noktaları belli olmayıp bölgesel olarak tespit edilmiştir. Taşınmaz imarsız bölge içerisinde kalmaktadır. Parselin üzerinde otlar bulunmakta olup herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

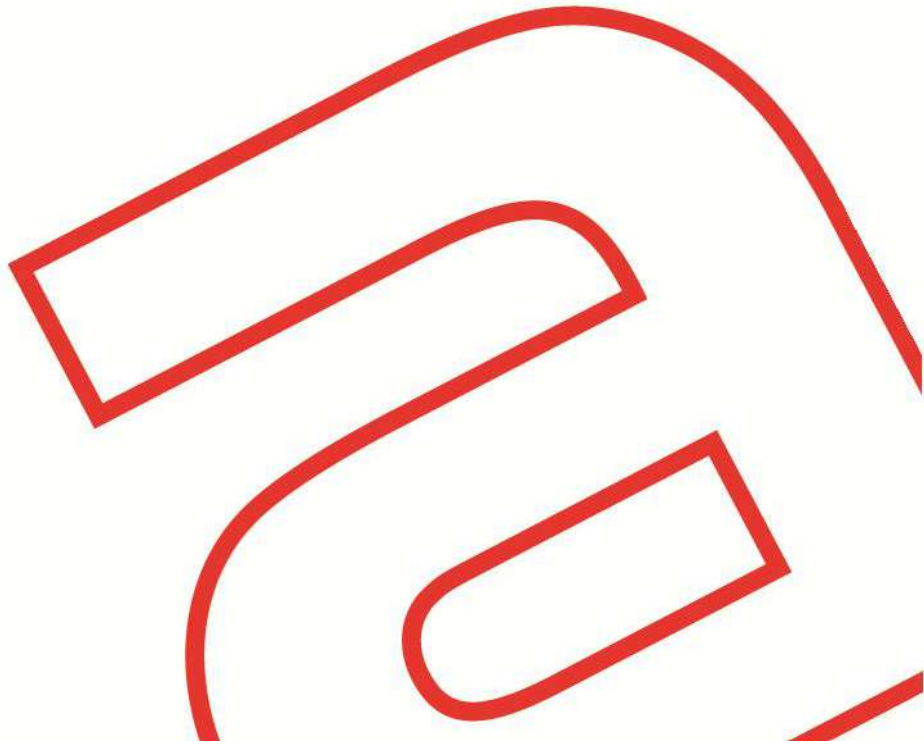
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi, Arslanbeyli Mahallesi, 126 ada 17 parselde konumlu "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın yakın çevresi benzer nitelikli tarlalar şeklinde teşekkül etmiştir. Bölge tarım amaçlı gelişen bölgelerden olup gelişim hızı düşüktür. Değerlemeye konu taşınmaz Arslanbeyli Mahallesi yerleşim alanının ~2 km kuzeybatısında, Yukarısöğüt Mahallesi yerleşim alanının ~1 km kuzeydoğusunda yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu Seyitgazi İlçesi Arslanbeyli Mahallesi, Eskişehir iline 46 km, Seyitgazi ilçesine 7 km uzaklıkta yer almaktadır. Köyün içme suyu şebekesi vardır ancak kanalizasyon şebekesi yoktur. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik sabit telefon ve internet vardır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

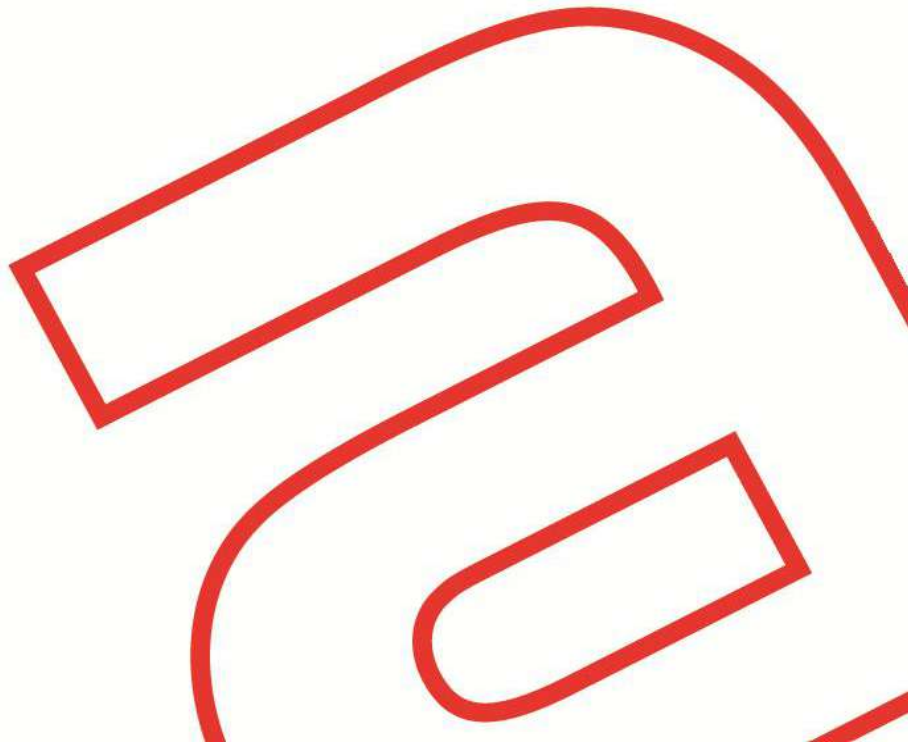
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri 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 Değeri 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 "Fındıklık" olarak belirlenmiş olup, bölgede kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yaygın değildir. Bu nedenle tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar 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 mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 112 Ada 6 Parselde konumlu, 27.628 m ² yüz ölçümlü arsa 1.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu değerinin 1.150.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	27.628	1.250.000	45	1.150.000	42
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 2297 Ada 79 Parselde konumlu, 63.000 m ² yüz ölçümlü arsa 3.000.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu değerinin 2.750.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	63.000	3.000.000	48	2.750.000	44
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 114 Ada 5 Parselde konumlu, 11.347 m ² yüz ölçümlü arsa 1.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu değerinin 1.150.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	11.347	560.000	49	540.000	48
4	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 112 Ada 6 Parselde konumlu, 27.628 m ² yüz ölçümlü arsa 1.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu değerinin 1.150.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	16.630	720.000	43	690.000	41
5	Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede yer alan 112 Ada 6 Parselde konumlu, 27.628 m ² yüz ölçümlü arsa 1.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık sonucu değerinin 1.150.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	11.751	445.000	38	425.000	36

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	42	44	48	41	36
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	0%	-10%	-10%	-10%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	40	44	43	37	37
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	40				



Sonuç; Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmaza, yerinde yapılan incelemeye istinaden, konumu, kullanım alanı büyüklüğü, yapı kalitesi ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları dikkate alınarak, tüm olumlu ve olumsuz yönlerinin kıyaslanması neticesinde, günümüz ekonomik koşulları doğrultusunda nihai değer takdir edilmiştir.

Konu gayrimenkullerinin değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazların değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri, günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır. İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

126 Ada 17 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	63.483,43
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	40
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	2.539.337
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.540.000

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değeri **~2.540.000 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 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 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 arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

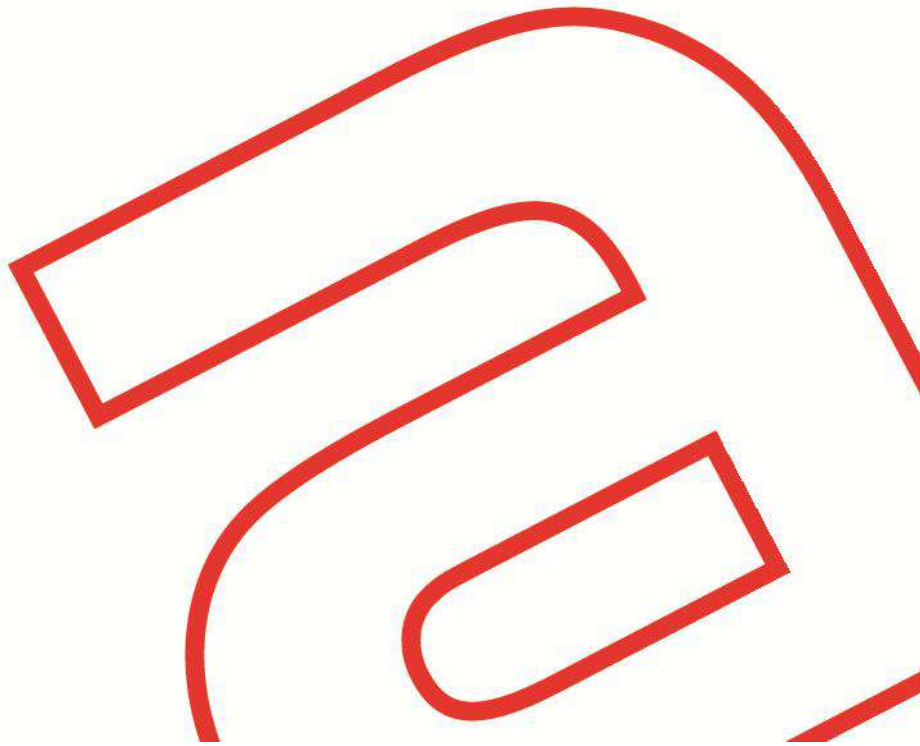
126 Ada 17 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	63.483,43
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	2.540.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Parsel kadastro yoluna cephesinin olması	– Bölgenin şehir merkezine uzak olması,
+ Taşınmazın yüzölçümünün yeterli olması	– Parsellerin amorf biçiminde olması
+ Ulaşımın kolay olması	– Bölgenin eğimli arazi yapısında olması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgede tarım olması	– 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 yüz ölçümü, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, yol cephesi olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

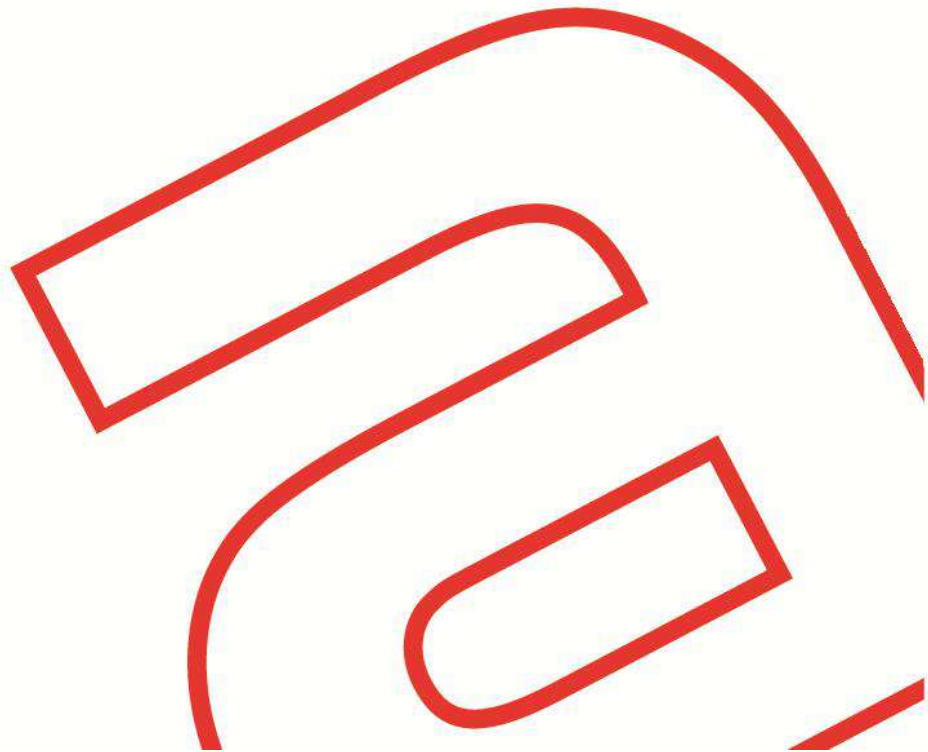
Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2024-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 35,3438 TL, 1 Euro= 36,8024 TL’dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.540.000	71.866

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

126 ada 17 parsel



126 ada 17 parsel



126 ada 17 parsel



126 ada 17 parsel



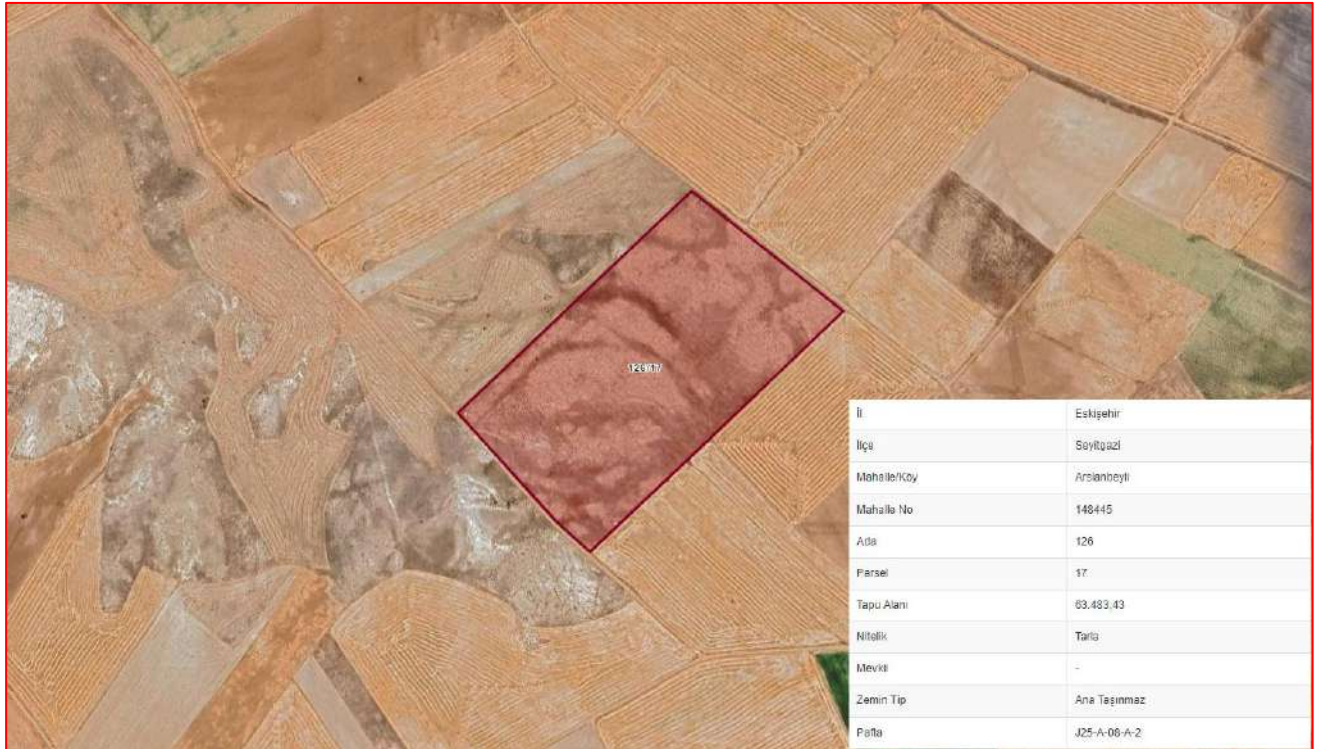
126 ada 17 parsel



126 ada 17 parsel



8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38



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:	126/17
Tasınmaz Kimlik No:	95342418	AT Yüzölçümü(m2):	63483.43
İl/ilçe:	ESKİŞEHİR/SEYİTGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Seyitgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ARSLANBEYLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1698	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Parsel Mahmudiye Ovası Koruma Alanı içerisindeki. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer	(SN:8207640) ESKİŞEHİR KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Seyitgazi - 13-07-2023 08:33 - 6681	

1 / 2

Beyan	Diğer (Konusu: BÖLGE İÇİN TESPİT EDİLEN DAĞITIM NORMUNDAN DAHA KÜÇÜK PARÇALARA RIZAEN VEYA HÜKMEN TAKSİM EDİLEMEZ VE İFRAZ İŞLEMLERİNE KONU OLAMAZ.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer	VKN: (SN:2736827) TARIM REFORMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Seyitgazi - 16-02-2017 09:16 - 558	
-------	---	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
744488516	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	63483.43	63483.43	Satış 27-04-2023 3935	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SxXmzz262x8 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

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.

TÜRKAK
Bilgi Güvenliği Y. S.
TS EN ISO/IEC 17021
AB-0051-YS

F-1B4(0)

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager



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

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.

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 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 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,

Bölge: Yolu 8. no:126 06500 ANKARA, Tel: (312) 3929050, Faks: (312) 3929050, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Parl. ve Mbb. Adres: Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3362500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72680De-146-4629-bel15-464604800
<https://gugubirlik.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Ser. Bile. ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

1/2

1

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: -

Firm Registration no. 832659

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.

23/08/2022

8.8. Lisans Belgeleri



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

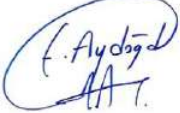
Belge No: 2019-01.1340

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



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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 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



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

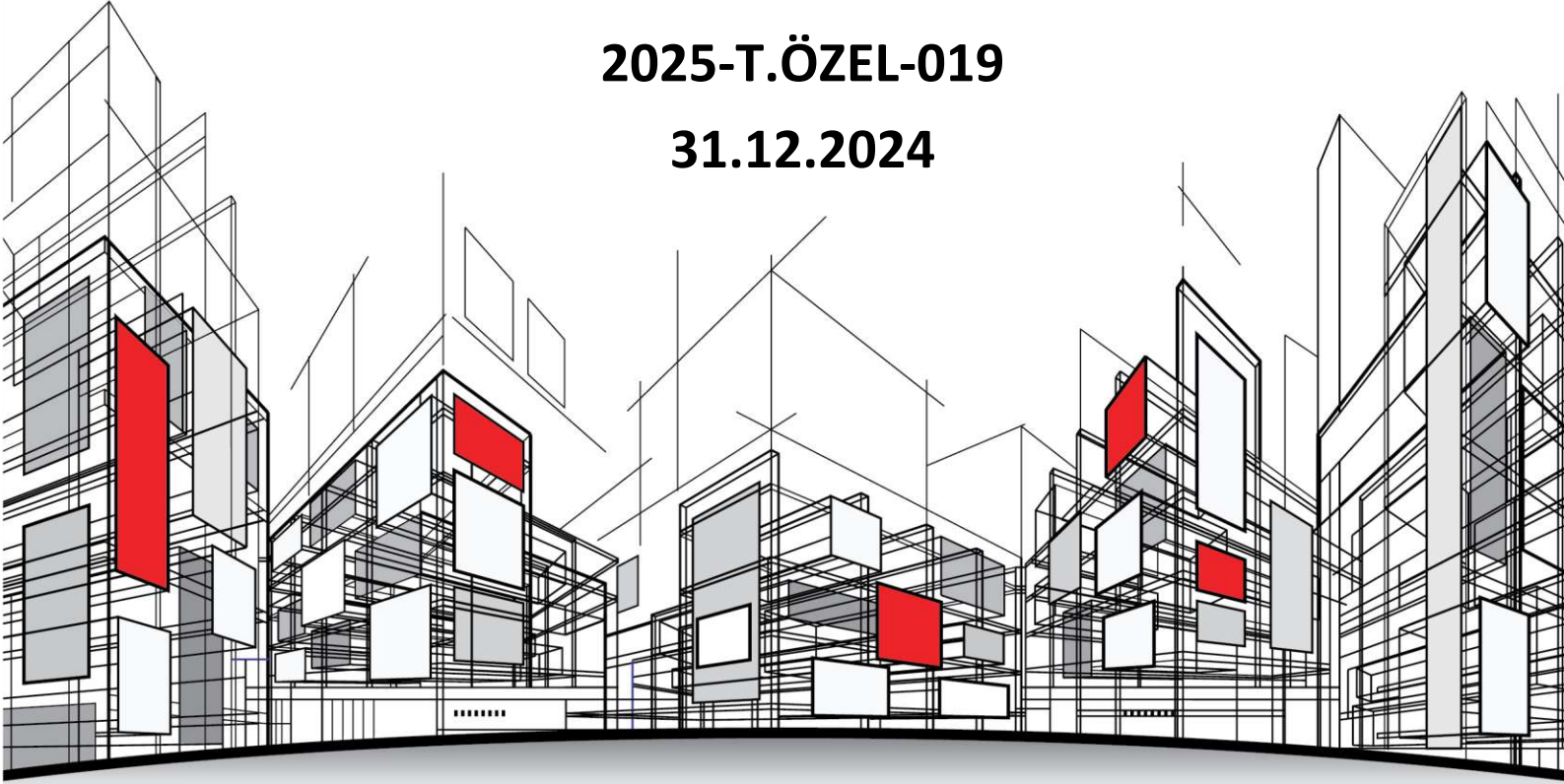
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

BURDUR- GÜNALAN KÖYÜ
TARLA

2025-T.ÖZEL-019

31.12.2024



Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025
12:00

Erhan
SARAC



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

Tarih: 20/02/2025
12:45

Ahmet
KARABIYIK



Bu belge *****
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025
12:47

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. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
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	- 31 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 32 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 35 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 38 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 39 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 40 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 41 -

8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

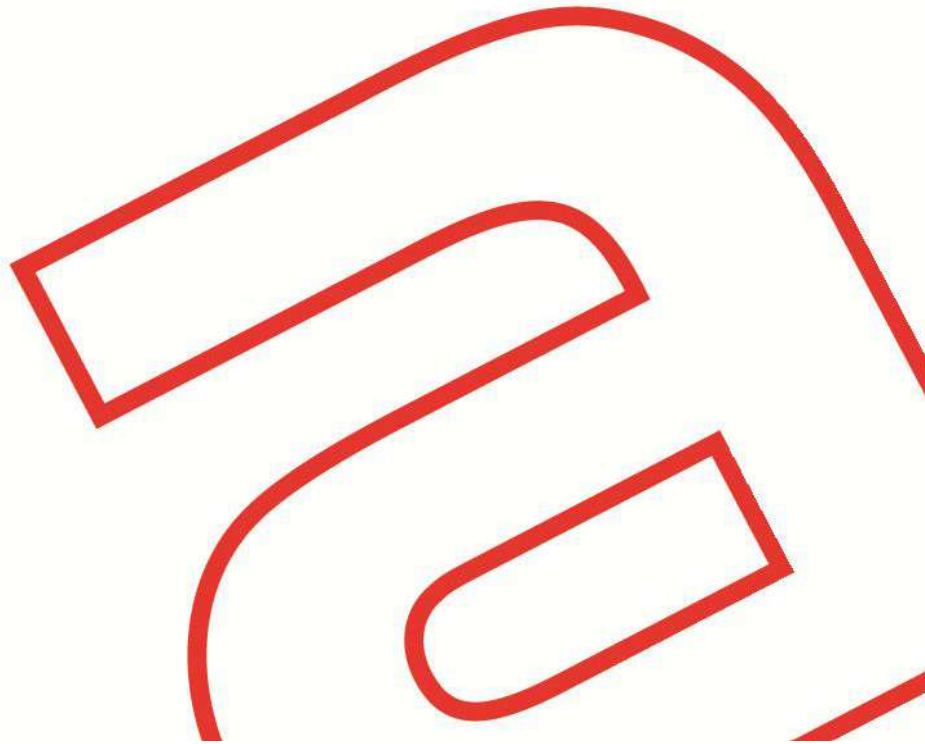
- 43 -

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	:	07.02.2025
Rapor Numarası	:	2025-T.ÖZEL-019
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	:	Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	:	Raporda bilgileri verilen, Isparta ili, Merkez ilçesi, Günalan Köyü, 0 Ada 465 no.lu parsel üzerindeki taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerlemeyi konu parsel imar planında "TEİAŞ İRTİFAK HAKKI" bulunmaktadır.
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" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL)	:	5.625.000 -TL BeşMilyonAltıYüzYirmiBeşBin-Türk Lirası
Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD) ¹	:	159.151-USD YüzElliDokuzBinYüzElliBir-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	:	Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Cevizli Mah. Zuhal Cd. No:46/C İç Kapı No: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	:	Police No: 540375408 Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	:	Hazırlayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Denetleyen (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 Onaylayan (S.D.U.): Ahmet KARABIYIK 400577

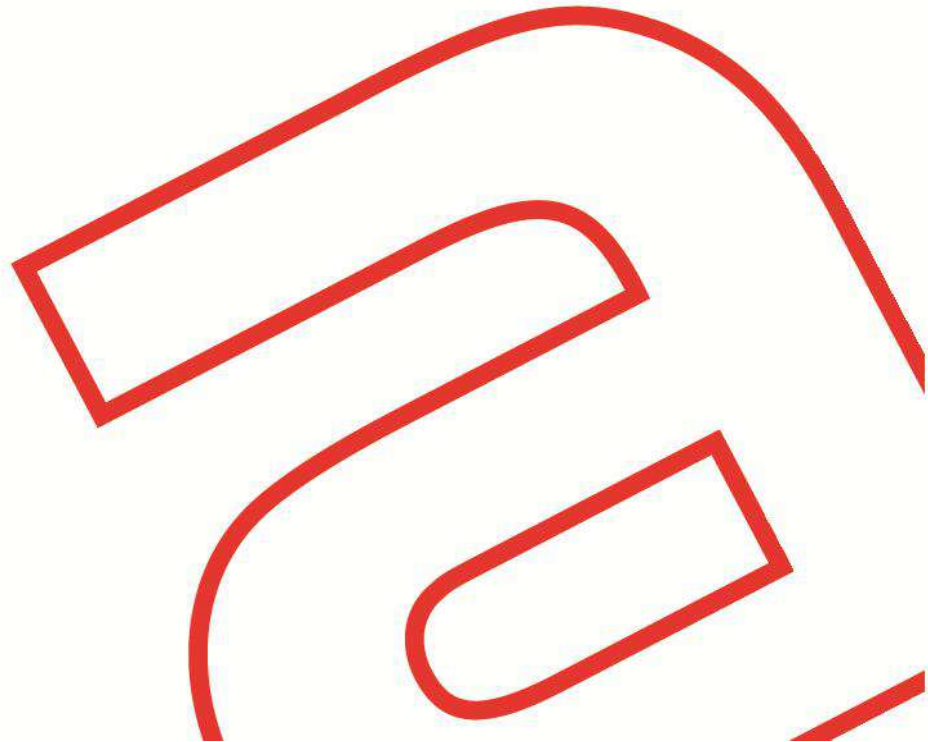
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 belgelendirmiştir.

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

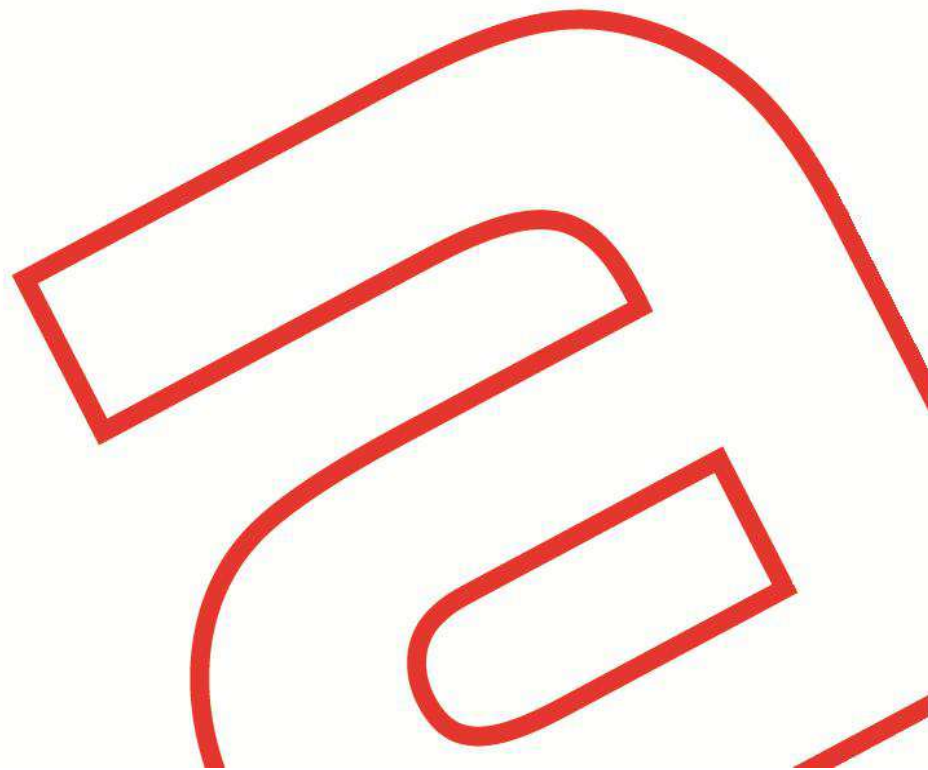


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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

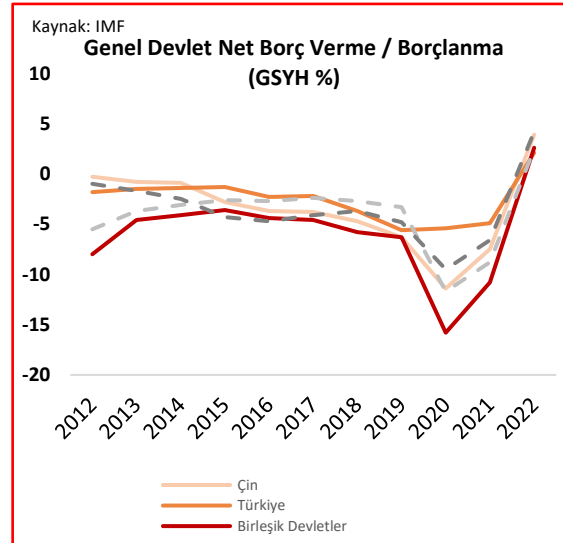
3.1. Dünya Ekonomisi²

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.

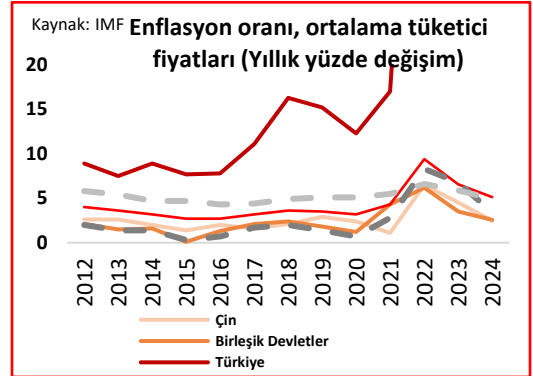
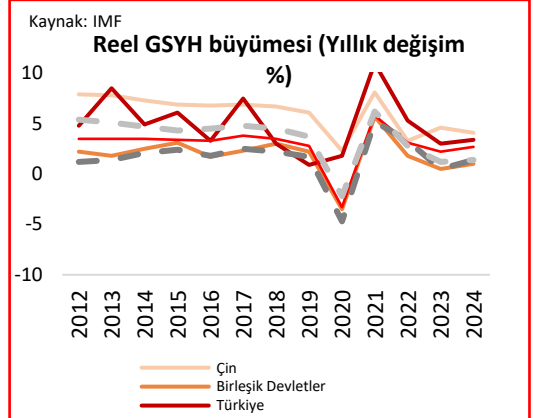
IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 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'nın 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

3.2 Türkiye Ekonomisi³

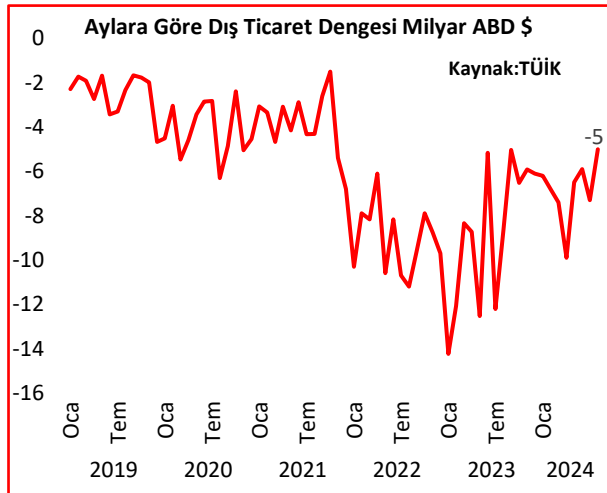
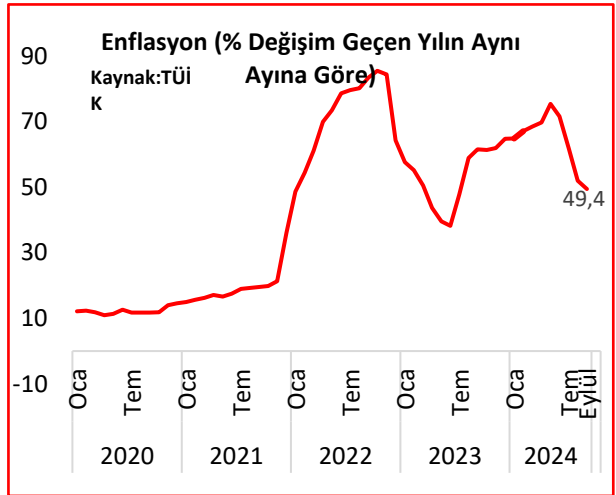
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyon dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

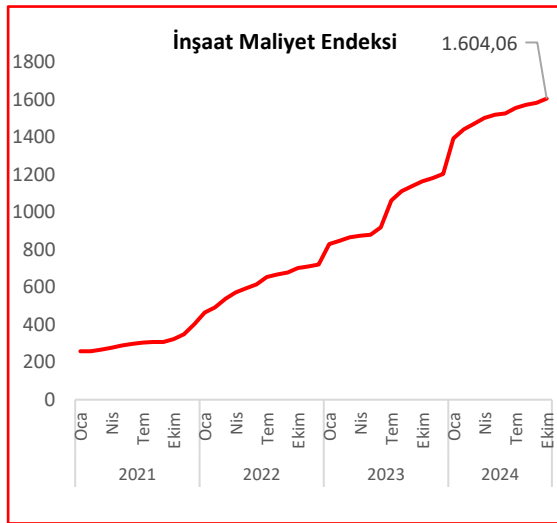
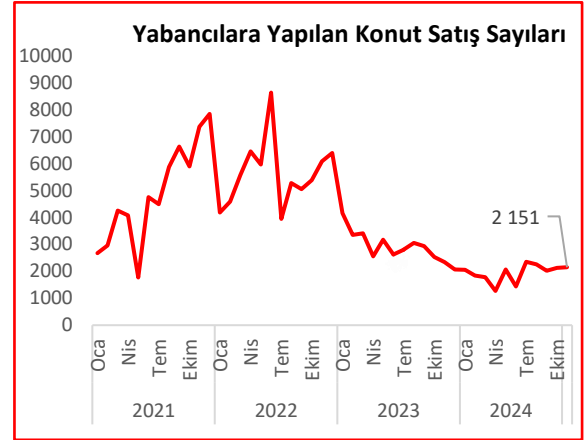
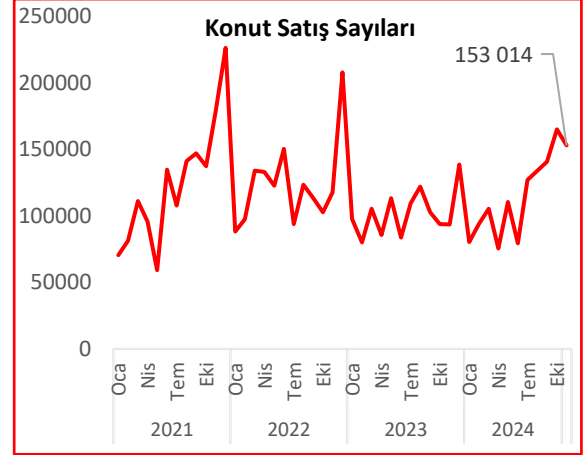
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



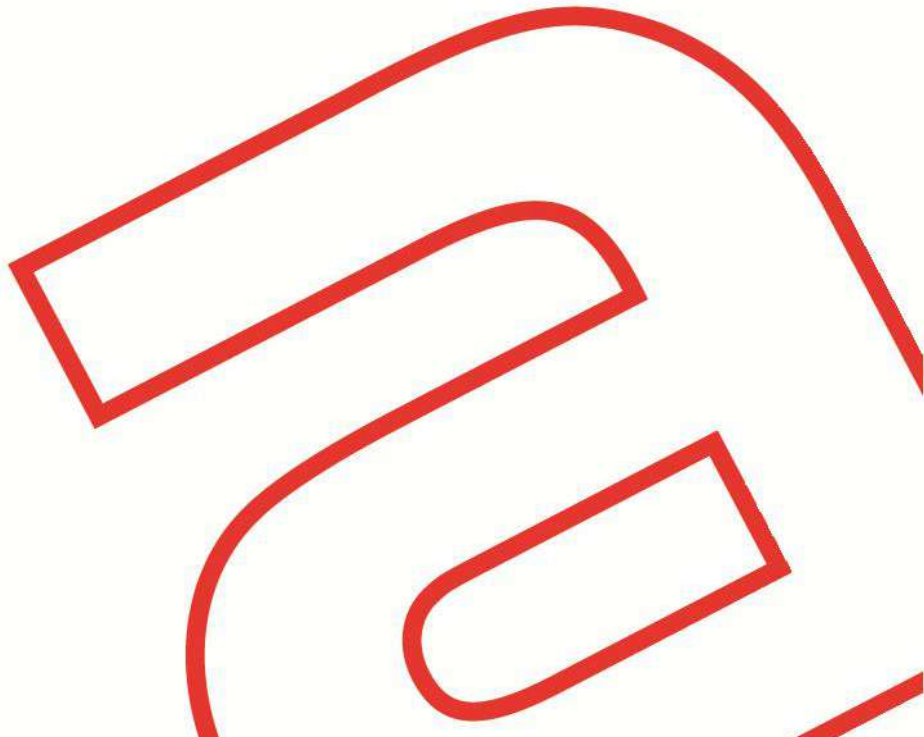
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

⁴TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Burdur	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Merkez	Yüzölçümü	44.256, 00
Bucağı	-	BB Niteliği	-
Köy	Günalan	Tapu Tarihi	03.05.2024
Ada	0	Yevmiye No	11134
Parsel	465	Cilt No	5
Blok / Giriş	-	Sayfa No	465
Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ	Hissesi	1/1
Koordinat	37.326300, 30.357000		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
8417 / 1	Taşınmaz topografik açıdan az eğimli ve düzgün olmayan geometrik şekillidir. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde yapı yoktur. Parsel GES amaçlı 1/1000 - 1/5000 ölçekli Mevzi imar planlıdır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında irtifak ve beyan bulunmakta olup detaylar aşağıda belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	0 Ada 465 Parsel
İnceleme Tarihi ve Saati	09.01.2025- 17:38
Beyanlar Hanesinde	Diğer (Konusu: TEİAŞ 7. Böl. Müd. ISP. 08/01/2025 tarih ve E.2876847 s. yazısı gereğince ; "irtifak hakların taşınmasına" yönelik muvafakat yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) 08-01-2025 10:48 - 585
İrtifak Hanesinde	H:TEİAŞ GENEL MÜD.LÜĞÜ LEHİNE 2680 M2 DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) 04-12-2017 13:39 - 13483

➤ 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 belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 03.05.2024 tarihinde satışa konu olmuştur.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Burdur İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmaya göre; değerleme konusu 0 ada 465 no.lu parsel, 07.10.2024 tarihli Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi Alanı (GES) Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı lejantında kalmaktadır.

Güncel İmar Durumu Bilgileri

BURDUR İLİ MERKEZ İLÇESİ

GÜNALAN KÖYÜ 465 NOLU PARSEL ÜZERİNDE

YENİLENEBİLİR ENERJİ ÜRETİM TESİS ALANI(GES) AMAÇLI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

ÖLÇEK:1/1000

M24C03A4C

M24C03A4D

M24C03D1A

RAMAZAN BALCI

BURDUR İLÇE MÜHÜRÜ
BURDUR İLÇE MÜHÜRÜ
KAYIT NO: 1974/2008/1-1/1000
TARİH: 19/07/2018
MÜHÜR NO: 1974/2008/1-1/1000
MÜHÜR NO: 1974/2008/1-1/1000
MÜHÜR NO: 1974/2008/1-1/1000

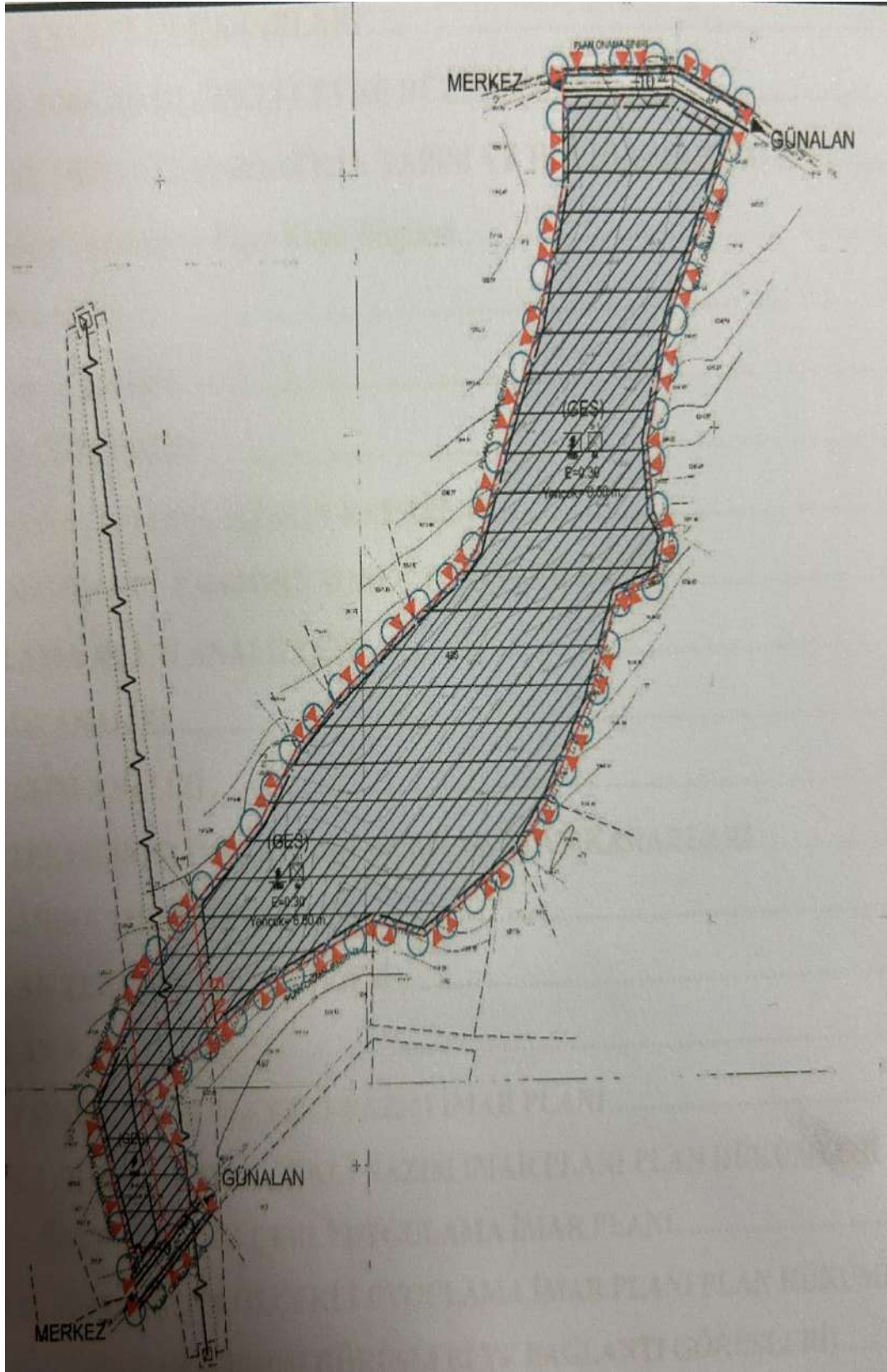
Burdur İl Genel Meclisinin 07.10./2021 Tarih ve ... Sayılı Kararı ile uygun görülmüştür.

Başkan
Kemal TOKMAKOR

Katip
Omar GELİK

Katip
Mehmet TOKUR

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



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

Değerleme konusu gayrimenkul tarla vasıflı iken Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi Alanı (GES) Amaçlı **1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı** İl Genel Meclisinin 07.10.2024 tarih ve 105 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

Gayrimenkul "TARLA" vasfında olup parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Ana gayrimenkul; 44.256, 00 m² yüz ölçümüne sahip 0 ada, 465 numaralı "TARLA" vasıflı olup halihazırda boş arazi olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde yapı yoktur. Taşınmaz topografik açıdan az eğimli ve düzgün olmayan geometrik şekillidir. Parsel sınırları yerinde belirgin değildir. Parsel kuzey ve güney cephelerden kadastro yoluna cepheli olup diğer yönlerden komşu parseller ile sınırlıdır.

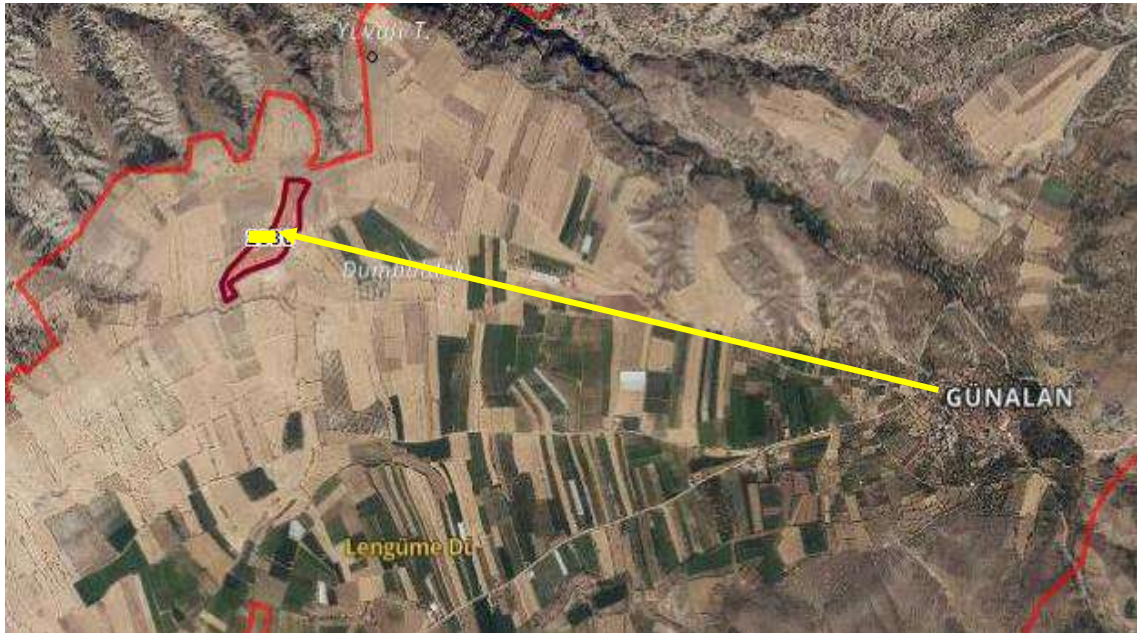
4.7 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tarla vasıflı parsel üzerine kayıtlı plan, proje ve ruhsat yoktur.

4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

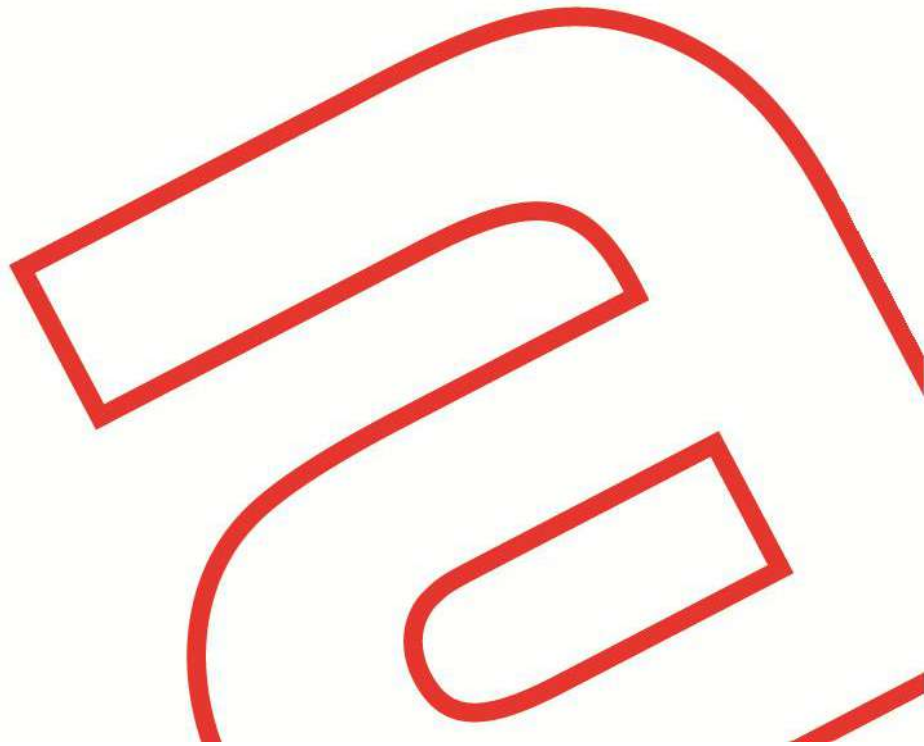
Değerleme konusu taşınmaz Burdur İli, Merkez İlçesi, Günalan Köyü, Caferkırı Mevkinde konumlu 0 ada 465 parsel no.lu tarladır.)

Taşınmaz; Günalan köy merkezinin kuş uçuşu ~2,71 km uzaklığında konumludur. Konu taşınmazın yakın çevresinde; benzer tarım arazileri, hayvancılık tesisleri mevcut olup en yakın yapılaşma köy merkezinde 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 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

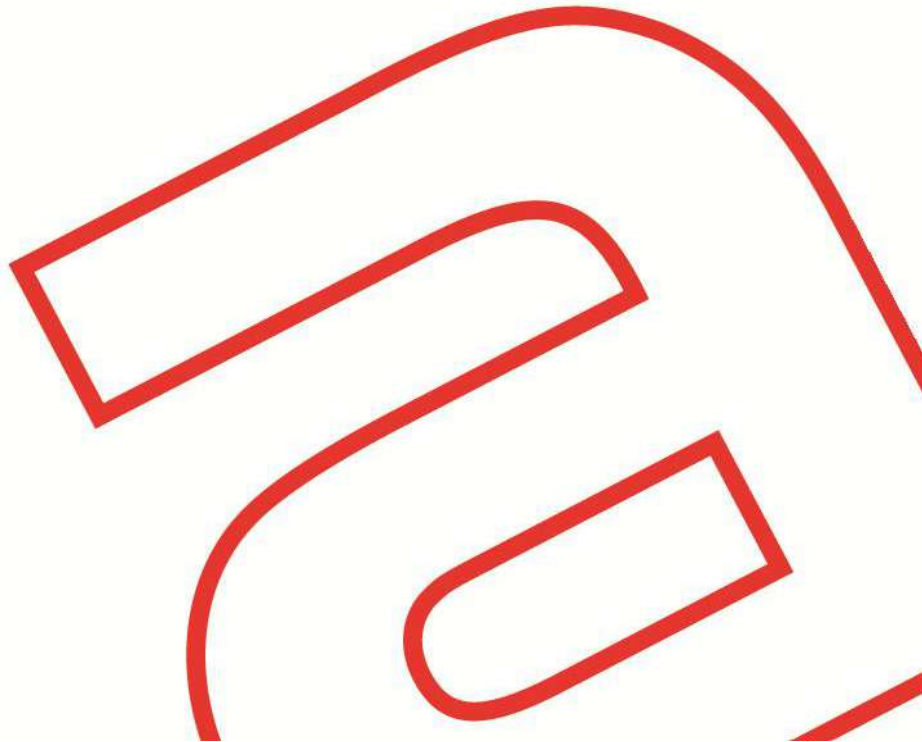
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti için kullanılan yöntemlerden biri "Pazar Yaklaşımı" yöntemidir. 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 mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı köyde yer alan kadastral yola cepheli 1.516 m ² alanlı 1754 no.lu parsel 240.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve alan olarak daha yüksek şerefeli imar olarak düşük şerefelidir.	1.516	240.000	158	192.000	127
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı köyün Köyünde yer alan kadastral yola cepheli 1.022 m ² alanlı 1468 no.lu parsel 350.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve alan olarak daha yüksek şerefeli imar olarak düşük şerefelidir.	1.022	350.000	342	280.000	274
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı köyün Köyünde yer alan yaya yolu olan, araç yolu açık olmayan 500 m ² alanlı 1270 no.lu parsel 320.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve alan olarak daha yüksek şerefeli imar olarak düşük şerefelidir.	500	320.000	640	240.000	480
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı köyün Köyünde yer alan kadastral yola cepheli 776 m ² alanlı 1055 no.lu parsel 750.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmaz konum ve alan olarak daha yüksek şerefeli imar olarak düşük şerefelidir.	776	750.000	966	562.500	725

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	127	274	480	725
Arsa Alanı Şerefeliyesi(%)	-10%	-10%	-35%	-35%
İmar Lejantı Şerefeliyesi(%)	15%	15%	15%	15%
Yapılaşma Hakkı Şerefeliyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefeliyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefeliyesi (%)	-10%	-60%	-55%	-60%
Şerefeliendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	120	123	120	145
Şerefeliendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	127			

Satışa Konu Satılık Arsa Emsallerine İlişkin Harita



Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yer alan satılık tarla/bahçe emsalleri incelenmiş olup imar durumları, yapılaşma şartları, büyüklükleri ve konumları gibi özellikler karşılaştırılarak parselin birim satış değerlerinin **~127-TL/m²** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

0 Ada 465 Parsel	Arsa Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	44.256,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	127
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	5.626.913
Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)	5.625.000

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 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

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın 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

Değerleme konusu taşınmazlar için “Pazar Yaklaşımı Yöntemi”, kullanılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık komple bina emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumu, ana yola cephesi, imar durumu, mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

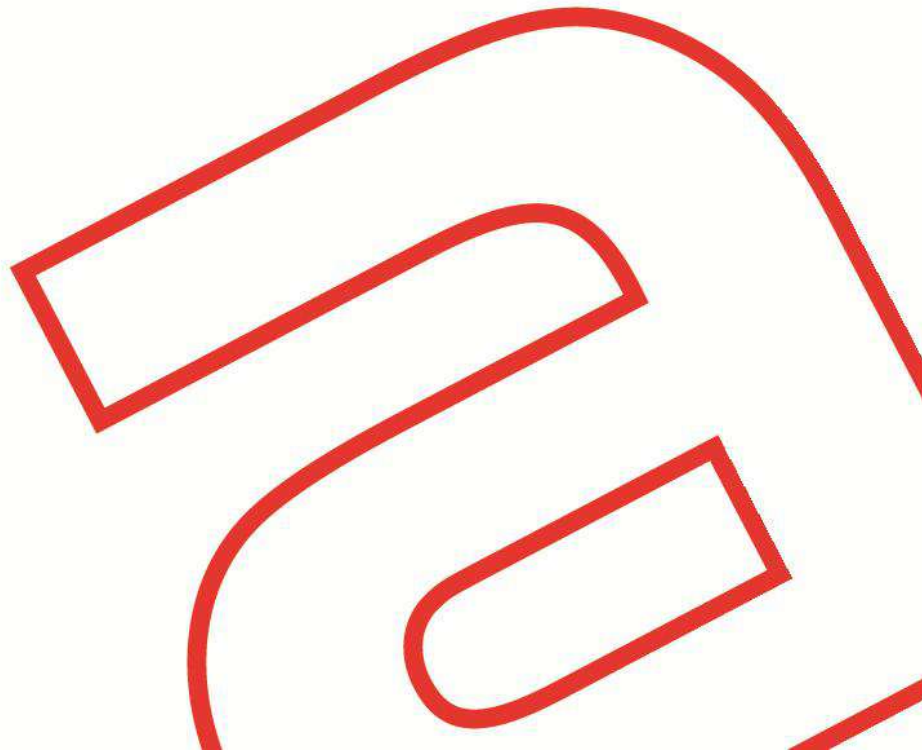
0 Ada 465 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	44.256
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	5.625.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
- Taşınmazın kadastro yoluna cepheli olması - Mevzi imar planlı olması - İl merkezi arazisi olması	- Tapu kaydı üzerinde İrtifak hakkının bulunması. - Kısmen eğimli arazide yer alması - Kuru tarım arazisi olması
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 alanı yeterli, kullanım amacına uygun olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın değer takdirinde bulunulurken emsal niteliğinde taşınmazlar ile alanı, konumu, imar durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi 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
Pazar Değeri	5.625.000	159.151

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mustafa L. MAZMANCI

Harita Mühendisi

Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ

Makina Mühendisi

Lisans No: 402184

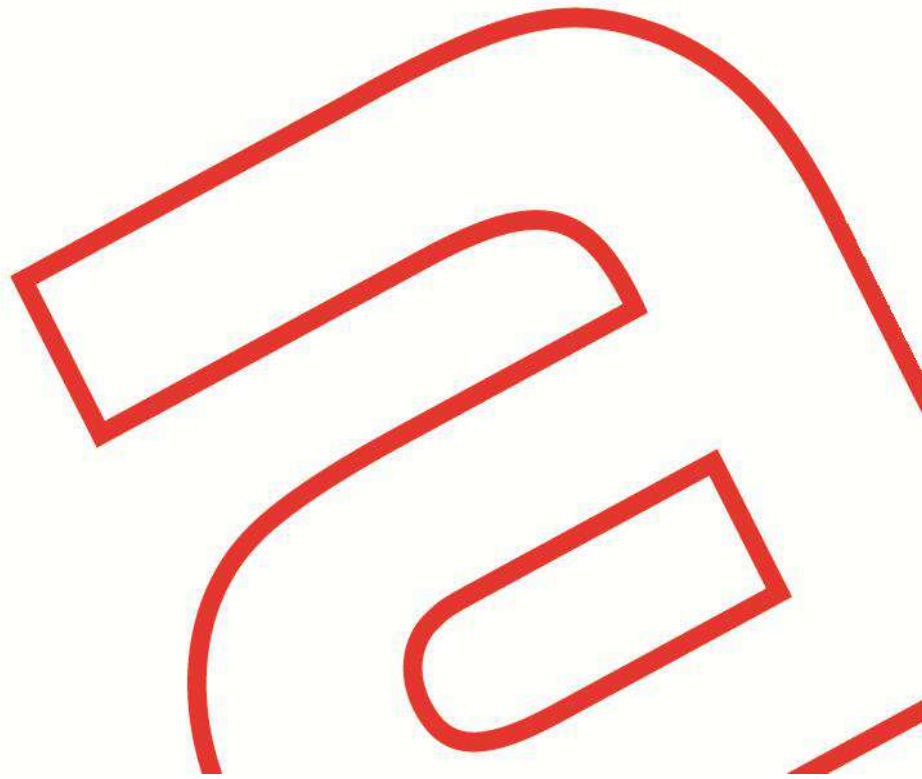
Ahmet KARABIYIK

Harita Mühendisi

Lisans No: 400577

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



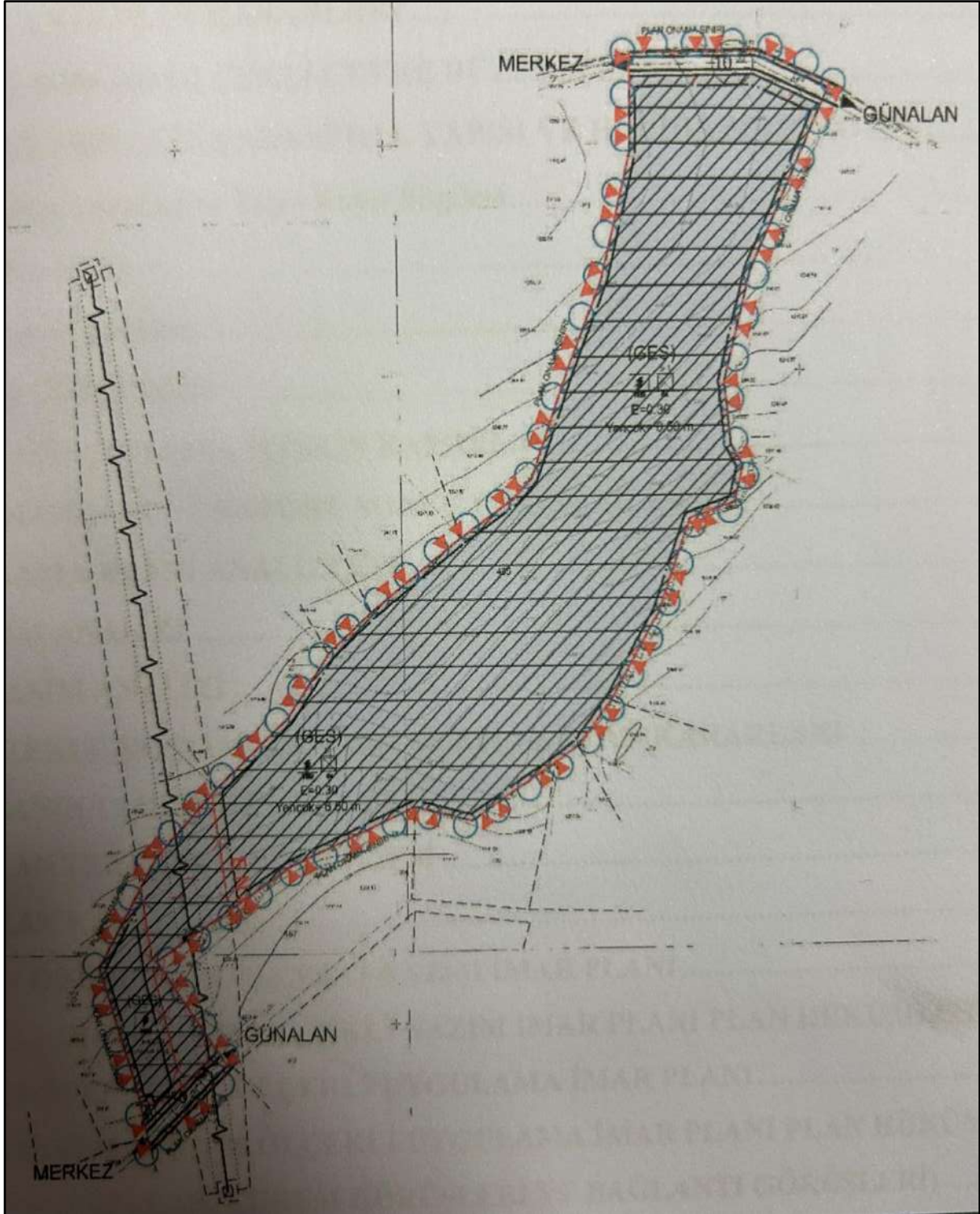
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar





8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler

BURDUR İL GENEL MECLİSİ KARARI			
Başkan Levent TOKMAKER Katip Üyeler Osman ÇELİK Mustafa TOKUR	Karar tarihi 07.10.2024 Karar no 105	TOPLANTININ Dönemi : 1 Ay : Eylül 2024 Birleşimi : 5 Oturumu : 1	Kararın özü İMAR PLANI MERKEZ GÜNALAN GES

İl Genel Meclisi Başkan Levent TOKMAKER Başkanlığında 24 üyenin katılımıyla 07.10.2024 günü saat 16.00' da Burdur İl Özel İdaresi İl Genel Meclisi salonunda toplandı.

Teklif: İlimiz Merkez İlçesi Güneşli Köyü'nde tapunun; 465 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz üzerine "Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi" (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 5302 Sayılı İl Özel İdaresi kanunun 10/c maddesi gereğince onaylanması ile ilgili İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nün 28.08.2024 tarih ve 51322 sayılı teklif yazılarının görüşülerek karara bağlanması istenilmiştir.

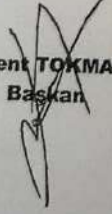
Verilen Karar: Söz konusu teklif yazıları İl Genel Meclisimizin Ekim 2024 ayı toplantısının 07.10.2024 tarihli birleşiminin birinci oturumunda gündeme alınmış ve teklif yazıları üzerinde yapılan müzakere neticesinde;

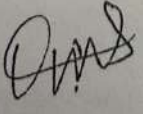
5302 Sayılı İl Özel İdaresi kanunun 10/c maddesinde "Belediye sınırları dışındaki planları görüşerek karara bağlamak" hükmü yer almaktadır.

Söz konusu talep ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (e) maddesi uyarınca plan müellifi tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş istendiği anlaşılmıştır.

İlimiz Merkez İlçesi Güneşli Köyü'nde tapunun; 465 nolu parselinde kayıtlı taşınmaz üzerine "Yenilenebilir Enerji Üretim Tesisi" (GES) amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, *Ensal: 0.30, yen çok: 6.50 m (2 katı geçmeyecek)* yapılanma koşulları ile hazırlanmış olup ilgi dilekçe eki dosya içerisinde kurum görüşleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda hazırlanmış olduğundan 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanun'un 10/c maddesi gereğince uygun görüldüğüne dair komisyon raporu oya sunuldu ve oy birliği ile kabul edildi.

Gereği için karar örneğinin İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü ile Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne tevdiine karar verildi.


Levent TOKMAKER
Başkan


Osman ÇELİK
Katip Üye


Mustafa TOKUR
Katip Üye

Karar Tarihi	07.10.2024
Tebliğ Alındığı Tarih	17.10.2024
Karar No	27201



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**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:	0/465
Tasınmaz Kimlik No:	24017333	AT Yüzölçümü(m2):	44256.00
İl/İlçe:	BURDUR/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Mülk:	
Kurum Adı:	Burdur	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜNALAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	CAFERKIRI	Blok/Kal/Giriş/BBNo:	
Cil/Sayfa No:	5/465	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Akıl	Ana Tasınmaz Mülk:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehlar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TEİAŞ 7. Böl. Müd. İSP. 08/01/2025 tarih ve E.2876847 s. yazısı gereğince; "irtifak haklarının taşınmasına" yönelik muvafakal yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:7925794) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş.(TEİAŞ)	Burdur - 08-01-2025 10:48 - 585	

1 / 3

İrtifak	H:TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2680 M2 DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	VKN:8790304314 (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314, (SN:5394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314, (SN:5614266) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790304314	Burdur - 04-12-2017 13:39 - 13483	
---------	--	--	-----------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
816018092	(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	44256.00	44256.00	Satış 03-05-2024 11134	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **e42kUGJ-UTX** kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

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

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://fbds.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://fbds.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-194(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 tetkikleri 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

**RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025-T.ÖZEL-019

- 35 -

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**

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
has established a system that is in compliance with the International Quality
Management System Standard.



TÜRKAK BDS NO
YS-32A9-9AF3



F-184/01

KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TSEN ISO 9001:2015
AB - GÜS - YS

Y 1950
Sertifika No
Certificate No.

32
EA Kodu
EA Code

14.05.2024
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

14.05.2024/00
Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No.
Date of This Certificate / Rev.No.

13.05.2025
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

14.05.2024-13.05.2027
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki barkod okunularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://bds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminde 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://bds.turkak.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Özdemir



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uygun ve periyodik denetimlerin
başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.
This certificate is effective if it is compliant 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
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.

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 A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL 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 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 yanısıra 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,

Palatyalar Yolu 8. Kat No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Barbaros Mah. Akmerkez Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3502500, Faks: (212) 3342500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72084De-14de-45d5-ba19-ba-0440d4000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Davut Kaya ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

1/2

Royal Institution of Chartered Surveyors

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: -

Firm Registration no. 832859

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

This certificate is valid from your date of registration to the production of this copy from
of two with others and is not a valid order to practice.

23/04/2022

8.8. Lisans Belgeleri

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

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ
(T.C. Kimlik No: 48499764852- 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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

aden[®]

Değerleme

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



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

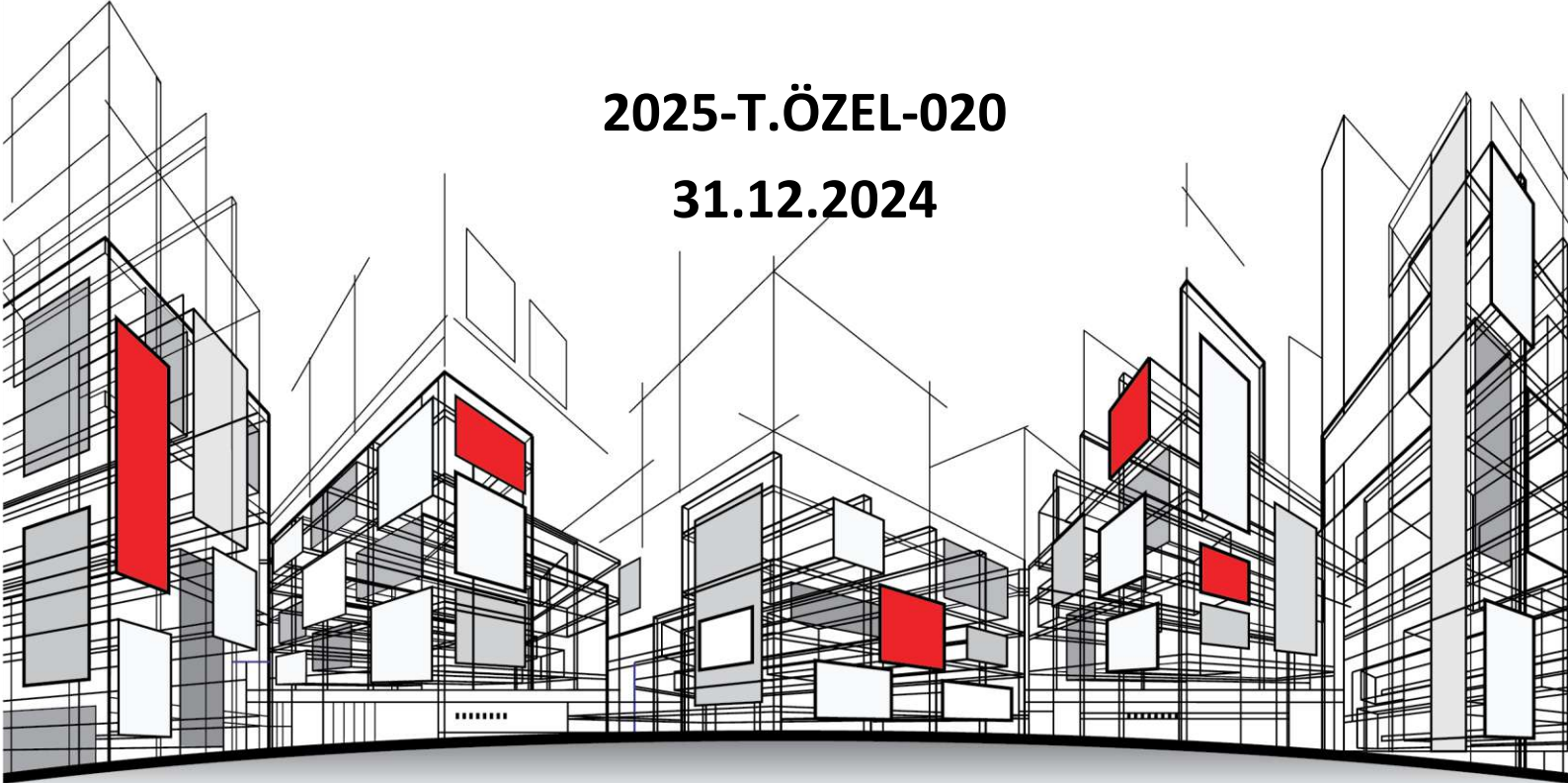
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ A.Ş.

**SAKARYA – ERENLER – ERENLER
OFİS/İŞ YERİ**

2025-T.ÖZEL-020

31.12.2024



Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



adedn®
Erhan
SARAC

e-imza

Tarih: 20/02/2025
12:00

Ahmet
KARABIYIK



e-imza

Tarih: 20/02/2025
12:47

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	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ 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	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
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	- 44 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 46 -

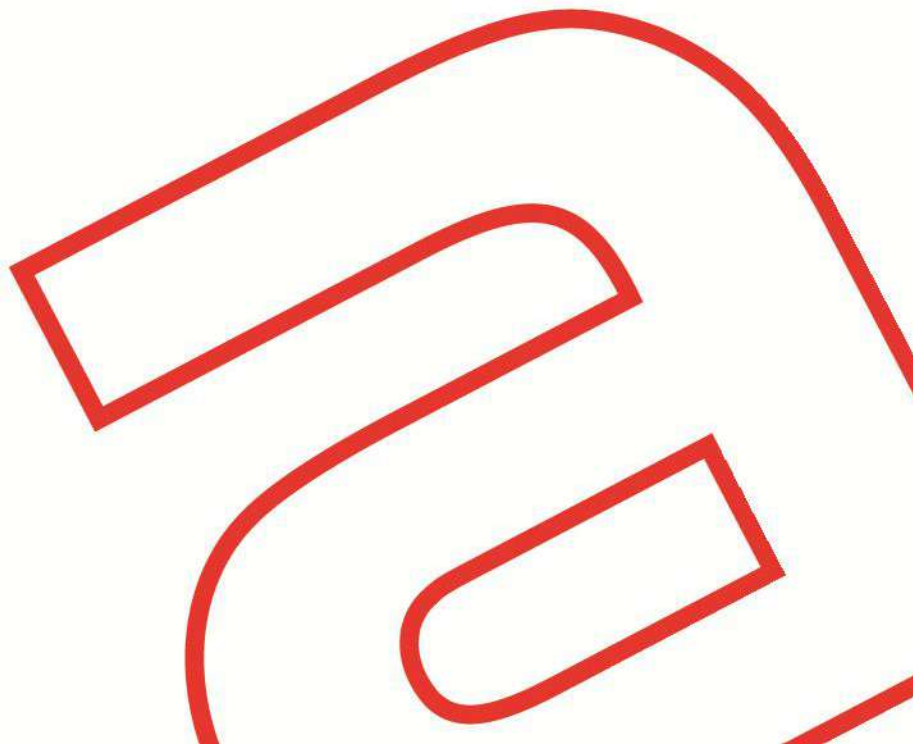
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 47 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)	- 48 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 49 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 51 -

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.

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	: 28.05.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-020
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen Sakarya ili, Erenler ilçesi, Erenler Mahallesi, 685 Ada 6 no.lu parsel üzerinde yer alan 2 no.lu bağımsız bölümün değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmemiştir.
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" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Yasal Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 19.000.000-TL OnDokuzMilyon-TürkLirası
Yasal Durum Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 537.577-USD BeşYüzOtuzYediBinBeşYüzYetmişYedi-Amerikan Doları
Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 20.000.000 -TL YirmiMilyon-TürkLirası
Mevcut Durum Değeri (USD) KDV Hariç	: 565.870-USD BeşYüzAltmışBeşBinSekizYüzYetmiş-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhul Cd. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 34846 Maltepe-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: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U): Erhan SARAÇ 402184 Onaylayan (S.D.U): Ahmet KARABYIK 400577

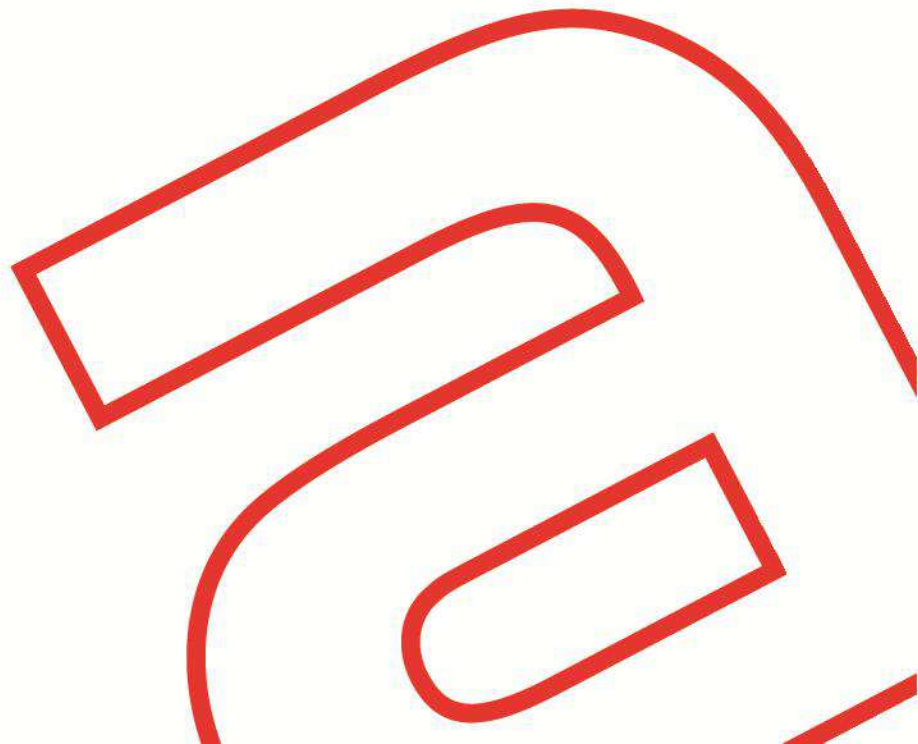
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 belgelendirmiştir.

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

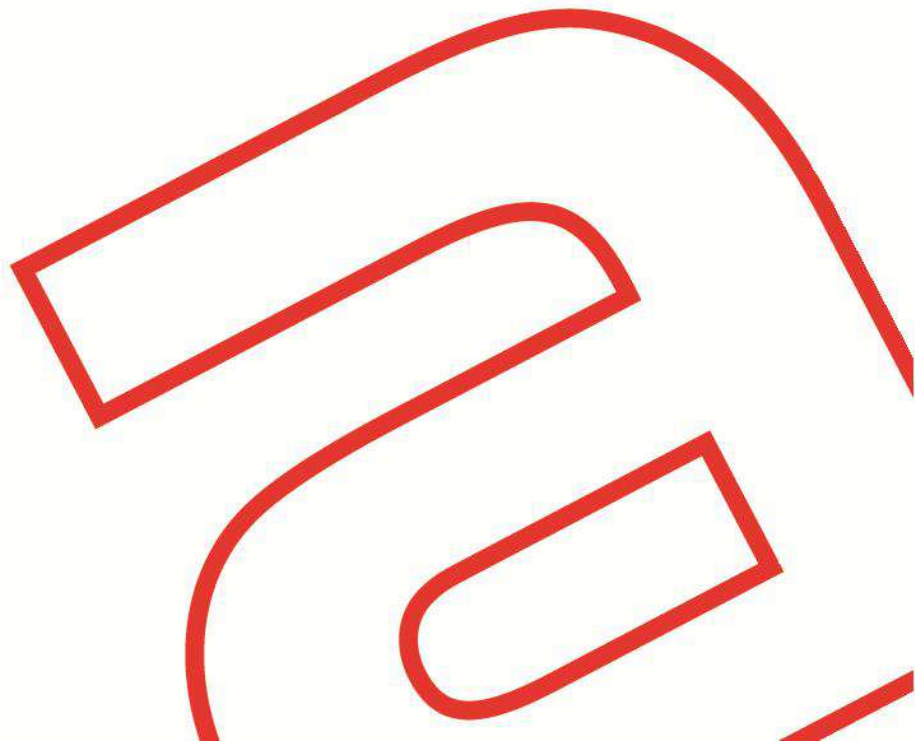


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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 tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- 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



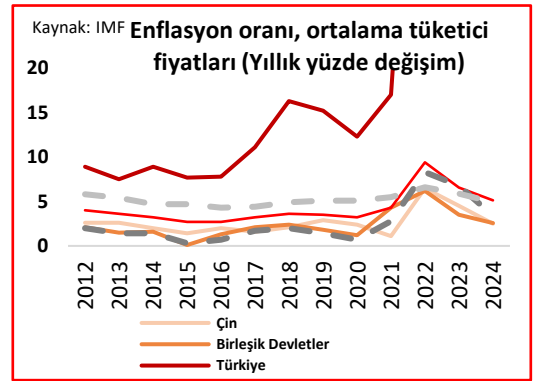
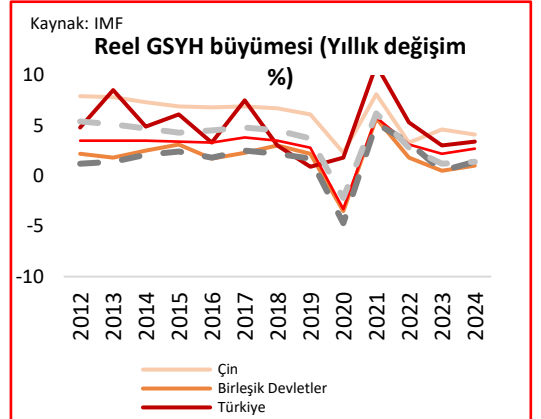
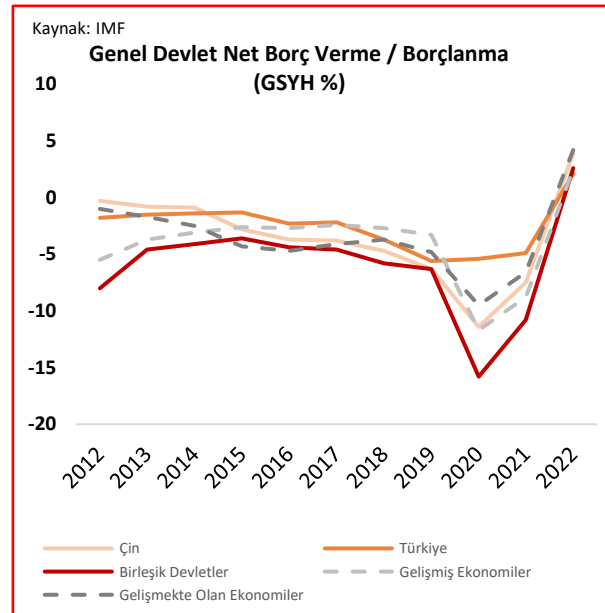
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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 oluşturmıştır. 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

3.2 Türkiye Ekonomisi³

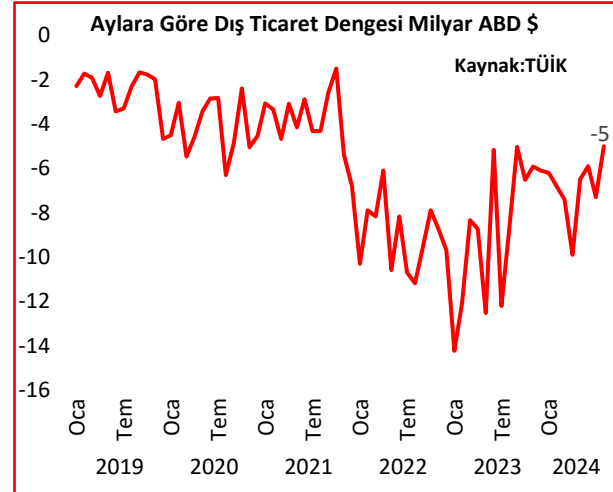
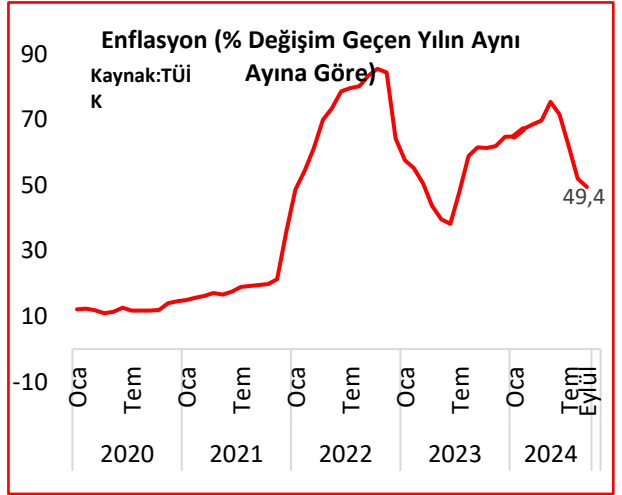
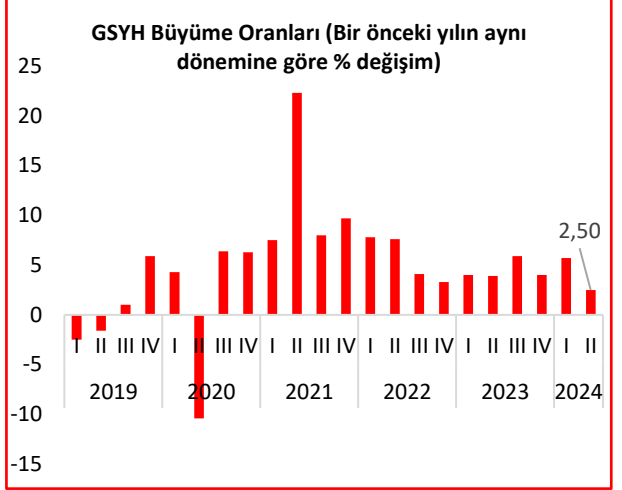
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyona gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

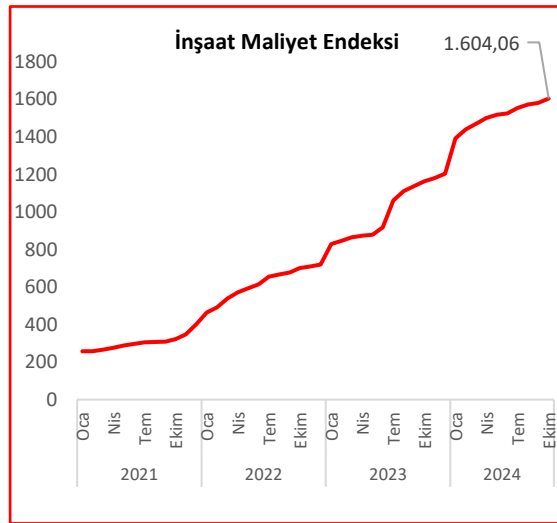
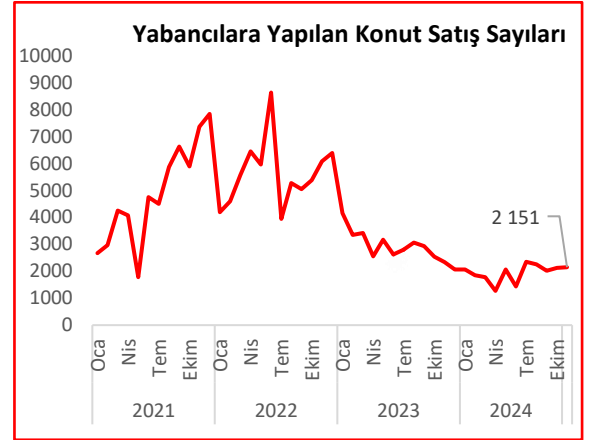
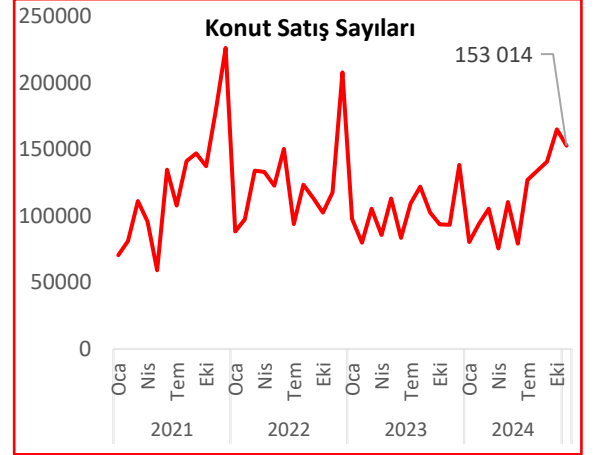
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



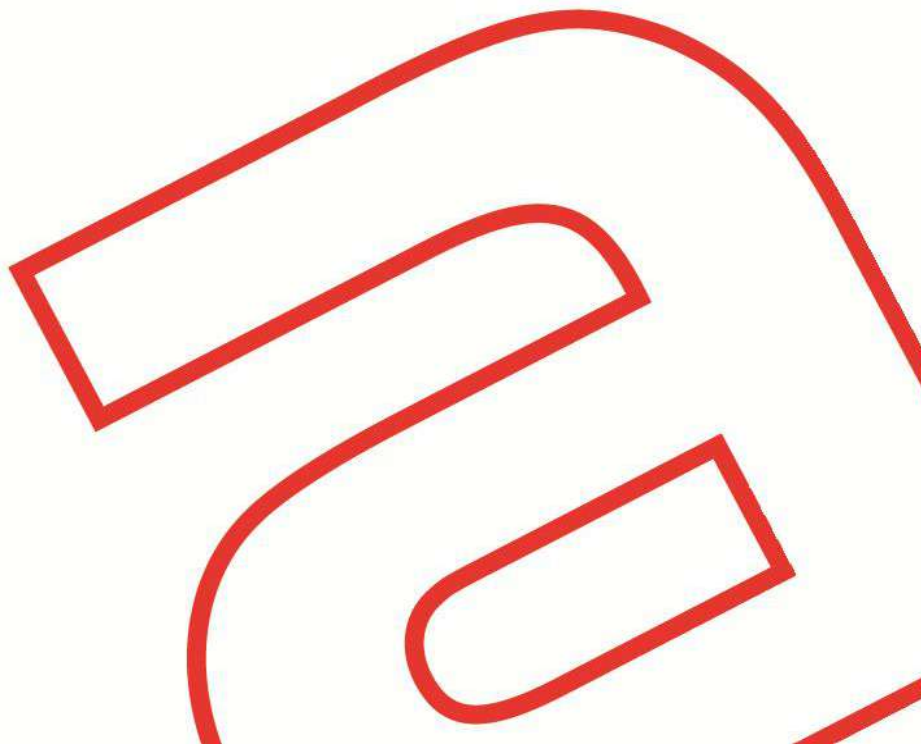
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 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	Sakarya	Ana Vasfı	İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
İlçesi	Erenler	Yüzölçümü	640,05
Bucağı	-	BB Niteliği	Ofis ve İş Yeri
Mahallesi	Erenler	Tapu Tarihi	09.04.2021
Ada	685	Yevmiye No	3406
Parsel	6	Cilt No	153
Blok / Giriş	-	Sayfa No	15075
Malik	Üçay Mühendislik Doğalgaz Makine İnşaat Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.(1/1)	Kat / BB No	Zemin ve 1. Kat/2
Koordinat	40.745500; 30.411000		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
685/6	Taşınmaz topografik açıdan düz, geometrik olarak dörtgen bir şekle sahiptir. Parsel sınırları bina duvarlarıyla belirgin haldedir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında birden fazla beyana dair takyidat bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel:	685 Ada 6 Parsel
İnceleme Tarihi ve Saati:	09.01.2025- 17:38
Beyanlar Hanesinde	-KM ne Çevrilmiştir. (04.04.2017 tarih ve 2311 yevmiye) - Yönetim Planı : 18/03/2016 (18.03.2016 Tarih ve 1939 yevmiye)

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtları, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilememektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıllık dönemde herhangi bir işlem görmemiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Erenler Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel 685 ada, 6 parsel; 13.04.2015 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Erenler Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, 1. Derece Ticaret alanında kalmakta olup Bitişik Nizam, 3 Kat, Hmax: 12 Kat yapılaşma koşullarına haizdir.

Güncel İmar Durumu Bilgileri



Tİ TİCARET ALANLARI

BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER (KONGRE, SEMİNER, TİYATRO, SİNEMA VB.), DÜĞÜN SALONU, GAZİNO GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, BÜYÜK OTELLER VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, RESTORANLAR, BÜYÜK İŞ MERKEZLERİ, İŞYERLERİ, TIBBİ HİZMETLER AMAÇLI YAPILARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu 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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Erenler Belediyesinde incelen belgeler aşağıda gösterilmektedir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz adına 20.10.2016 tarihli S34A04C48667D numaralı B sınıfı Enerji Kimlik Belgesi düzenlenmiş olup raporun ekler kısmında sunulmuştur.

MİMARİ PROJE								
TARİH	NO			ALAN (m ²)				
18.03.2016	15074-15075			-				

YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
VERİLİŞ AMACI	BB ADEDİ	TARİH	NO	ALAN (m ²)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	2	09.03.2016	2016/059	1.117	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	09.12.2016	2016/226	1.117

TOPLAM		1.117	TOPLAM		1.117
--------	--	-------	--------	--	-------

Değerleme konusu taşınmazın TKGM Portal Sisteminde incelenen Kat İrtifakı Mimari Projesi incelemelerinde vaziyet planında bulunan kuzey okunun hatalı olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konum tespiti binanın vaziyet planında binanın parsel üzerinde konumu ve yola cephesine göre konum tespiti yapılmıştır.

➤ **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 yapı denetimi Hacıoğlu Mah., Sakarbaba Cad., no:96/1 D:4 adresinden konumlu BEHA Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

➤ **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 'İş Yeri ve Ofis' nitelikli taşınmaz olup farklı 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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul tapu kayıtlarında Sakarya İli, Erenler İlçesi, Erenler Mahallesi, 640,05 m² yüzölçümlü, 685 Ada 6 Parsel üzerinde yer alan, iki katlı betonarme iş yeri ve arsasıdır. Değerleme konusu yapı onaylı mimari projesinde ve mahallinde Zemin + 1 Normal Kat ve Teras Katı olmak üzere toplam 2 katlı olarak inşa edilmiştir. Zemin ve 1. Normal katta 2 adet dükkan olmak üzere toplamda 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Mimari projesinde asansör bulunmakta olup, yerinde yapılan incelemelerde asansör bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binaya batı yönünden bakıldığında yapının sol tarafında konumlu olup, dükkan girişi zemin kattan doğu yönünden giriş yapılmaktadır. Taşınmazın mimari projesine göre; Zemin Katı 273 m² alanlı olup dükkan ve wc hacimleri bulunmaktadır. 1. Normal Katında toplamda 277 m² dükkan hacminden oluşmaktadır. Teras hacmi 277 m² alana sahip olup genel toplam 550 m² kapalı alan + 277 m² teras alanına sahiptir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde zemin katı depo olarak kullanılmakta olduğu, kat yüksekliğinden faydalanılarak yaklaşık 130 m² asma kat depo alanı oluşturulmuş olup bu alan değerlendirme dahil edilmemiştir. Zemin katın zeminleri beton şap ile kaplı olup duvarları sıvalı ve boyalıdır. 1. Normal Katı 2 adet Camerkan oda, Sistem Odası ve Bay - Bayan WC olarak dizayn edildiği, tüm hacimlerde zemin fayans kaplama olup ıslak hacimlerde duvarlar seramik kaplama, kuru hacimleri duvarlar saten boyalıdır. Ayrıca taşınmazın teras katında yaklaşık 40 m² alanlı mutfak hacmi oluşturulduğu, teras alanında 20 KW gücünde Güneş Enerji Sistemi bulunduğu yerinde yapılan incelemelerde tespit edilmiştir.

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

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapının mimari projesi baz alındığında konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait diğer bilgi ve belgeler Erenler Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

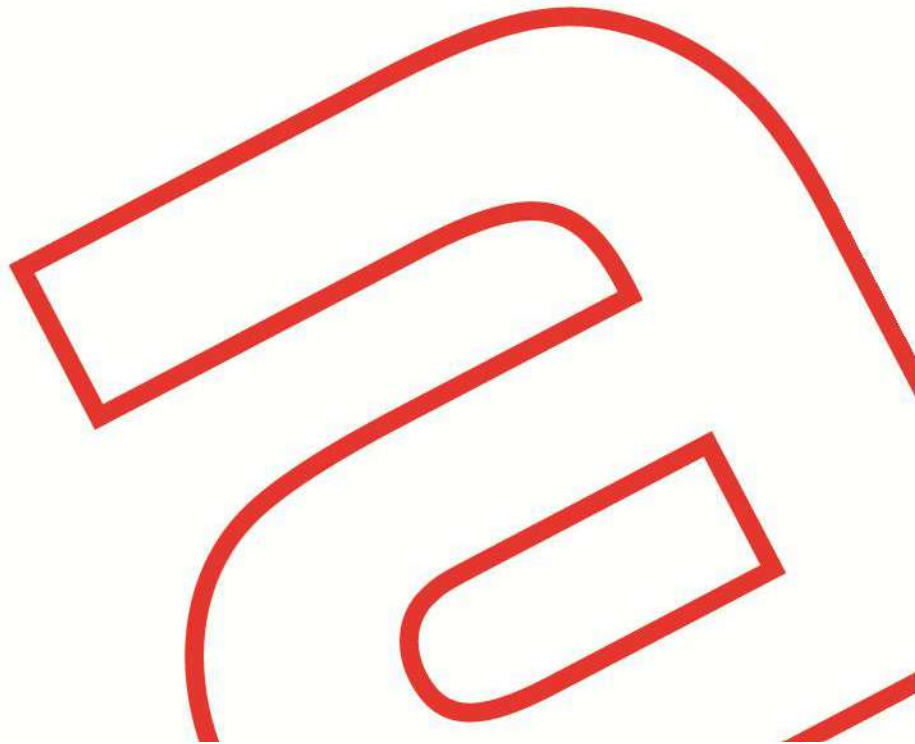
Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya ili, Erenler İlçesi, Erenler Mahallesi, 1244 Sokak, No:8B adresinde bulunmaktadır. (UAVT: 2352458406)

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan E-5 (D-100) Karayolu üzerinde Doğu Yönünde ilerlenirken Erenler Mahallesi Kavşağına girilir ve Atatürk Bulvarı yolu üzerinde kuzey yönünde ilerlenir. Bulvar yolu üstünde yaklaşık 620 metre ilerlendikten sonra Uluyol Caddesine doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 230 metre ilerlendikten sonra 1244 Sokak yönüne doğru sağa dönülür. Sokak üzerinde yaklaşık 240 metre ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaz sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Sakarya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Erenler İlçe Emniyet Müdürlüğü, Erenler Kaymakamlığı 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 takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eş it ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak 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.

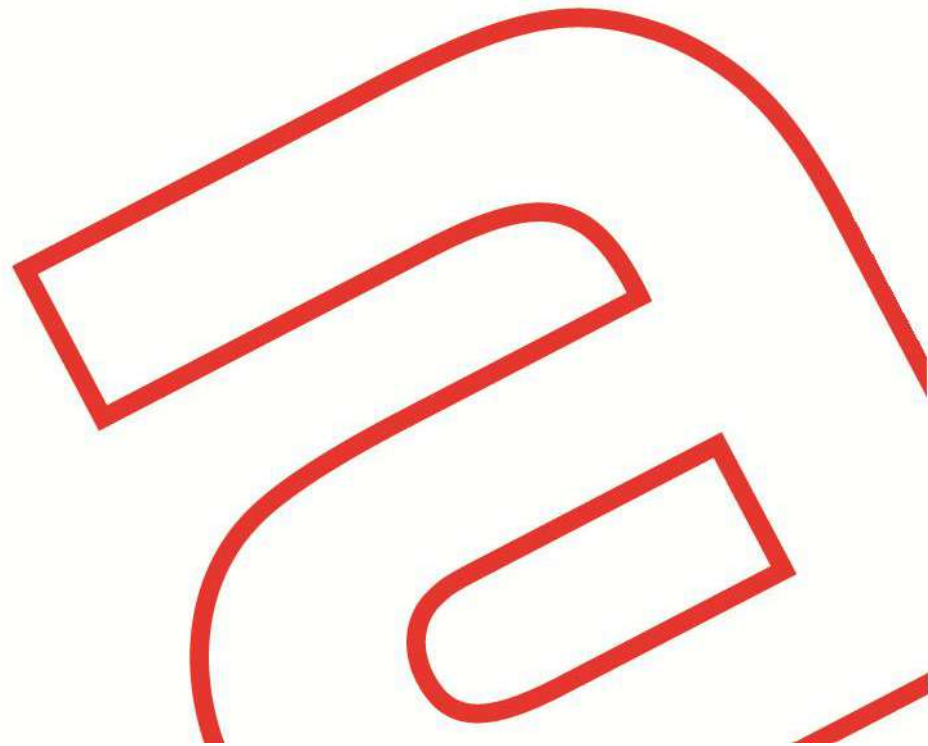
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri 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 Değeri tahmini 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 "İş Yeri" 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 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 mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

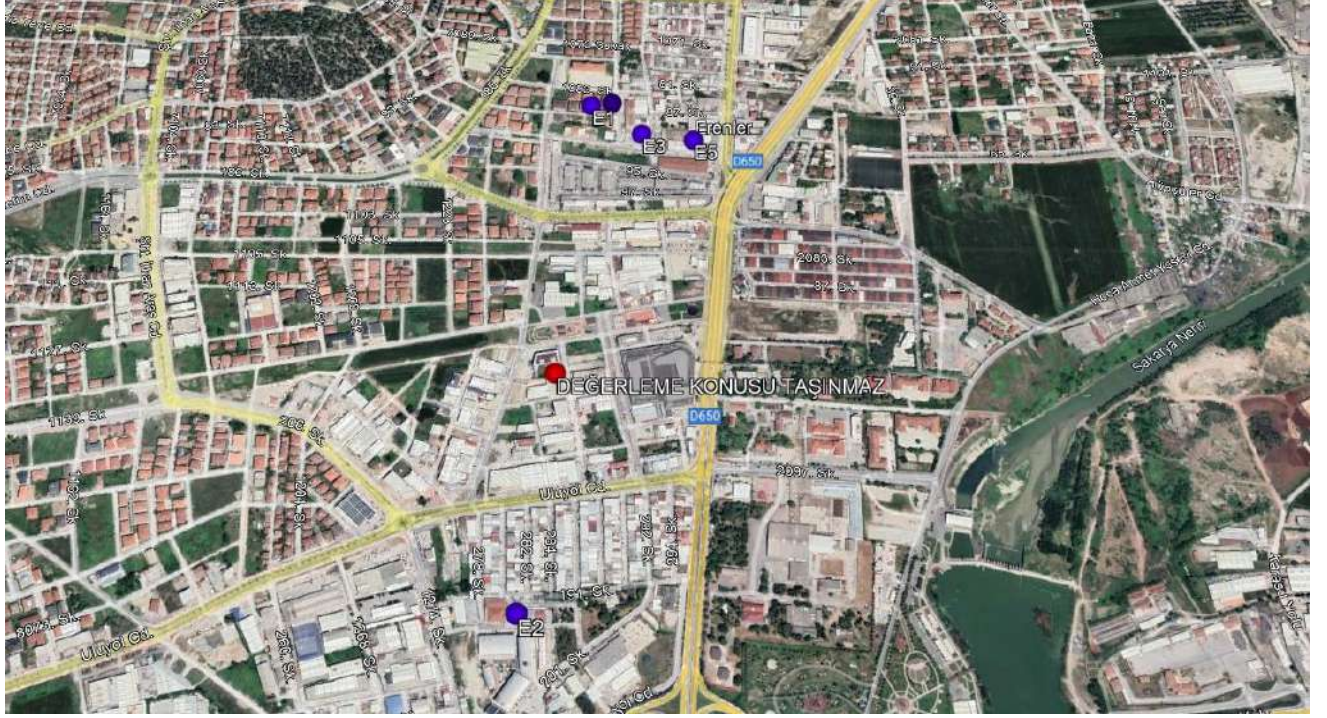
No	Açıklama	Bölüm Sayısı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konumlu toplamda 577 m ² olduğu beyan edilen 3 odalı 2 katlı dükkan 21.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Değerleme konusu taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	3	Zemin + 1	577	21.500.000	37.262	18.000.000	31.196
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, yeni binada konumlu toplamda zemin 350 m ² 1. Kat 400 m ² toplam 750 m ² alanlı dükkan olduğu beyan edilen 9 odalı 2 katlı dükkan 21.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın yeni binada konumlu olması yüksek, alan bakımından şerefiyesi düşük şerefiyelidir.	9	Zemin + 1	750	37.000.000	49.333	31.500.000	42.000
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, yeni binada konumlu toplamda zemin 300 m ² 1. Kat 300 m ² toplam 600 m ² alanlı dükkan olduğu beyan edilen 2 odalı 2 katlı dükkan 28.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.	2	Zemin + 1	600	28.000.000	46.667	24.000.000	40.000
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konumlu toplamda 420 m ² olduğu beyan edilen 3 odalı 2 katlı dükkan 13.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konum bakımından şerefiyesi düşüktür.	3	Zemin + 1	420	13.000.000	30.952	12.000.000	28.571
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konumlu toplamda 1.110 m ² olduğu beyan edilen 2 odalı 2 katlı dükkan 54.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	2	Zemin + 1	1.100	54.000.000	49.091	48.000.000	43.636

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	31.196	42.000	40.000	28.571	43.636
Konum Şerefiyesi (%)	5%	0%	0%	5%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	-15%	-10%	0%	0%
Büyükölük Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	32.756	35.700	36.000	30.000	39.273
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	34.750				

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



Sonuç; Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın kat, konum, cephe ve kullanım alanı baz alındığında satış birim m² değerlerinin yaklaşık **30.000-40.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri için seçilen satışa konu emsalleri tamamı taşınmaz ile aynı sitede konumludur.

685 Ada 6 Parsel 2 No.lu Bağımsız Bölüm	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	550,00	590,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	34.750	34.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	19.112.500	20.060.000
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	19.000.000	20.000.000

Değerleme konusu taşınmazların “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal durum değeri **19.000.000 TL**, mevcut durum değeri **20.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

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 taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın 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 veriler ışığında satılık mesken emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanarak ilgili tablo oluşturulmuştur. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, manzarası, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

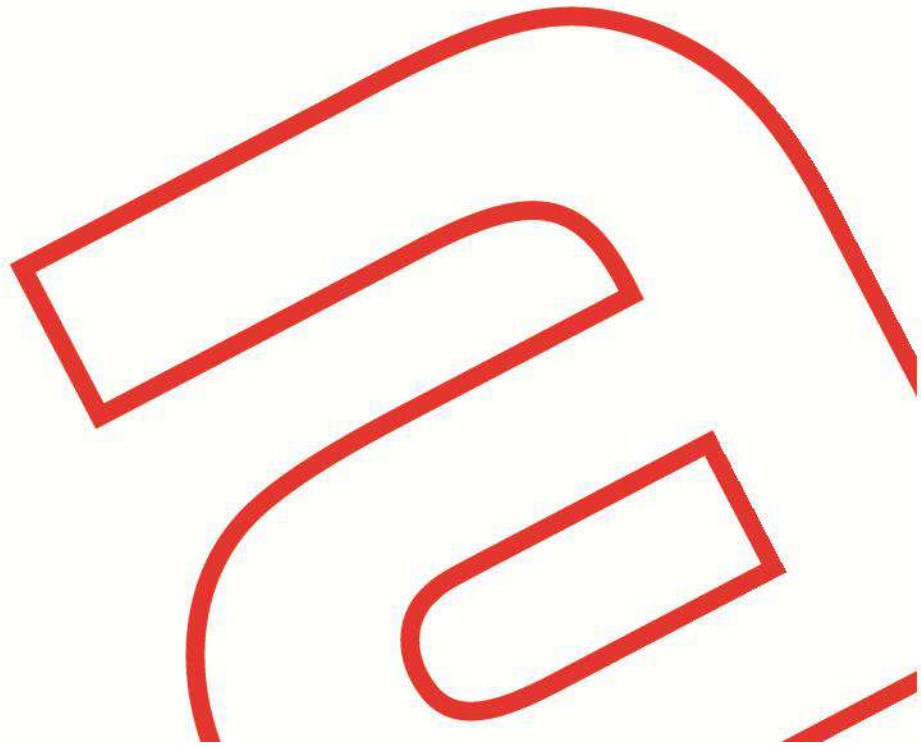
685 Ada 6 Parsel 2 No.lu Bağımsız Bölüm	Yasal Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	550,00	590,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	19.000.000	20.000.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Yapı Kullanma İzin Belgesine sahip olması + Ulaşımı kolay ve çeşitli olması + Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması	–
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 taşınmazların kullanım alanının yeterli olması, ulaşım bağlantılarına yakın olması, tercih edilen bir konumda olması ve iskân belgesine sahip olması taşınmazın olumlu yönleri arasındadır. Taşınmazın değer takdirinde ilgili kamu kuruluşlarından yapılan incelemeler ve yukarı bahsi geçen özellikler göz önünde bulundurulmuştur.

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 taşınmazın 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

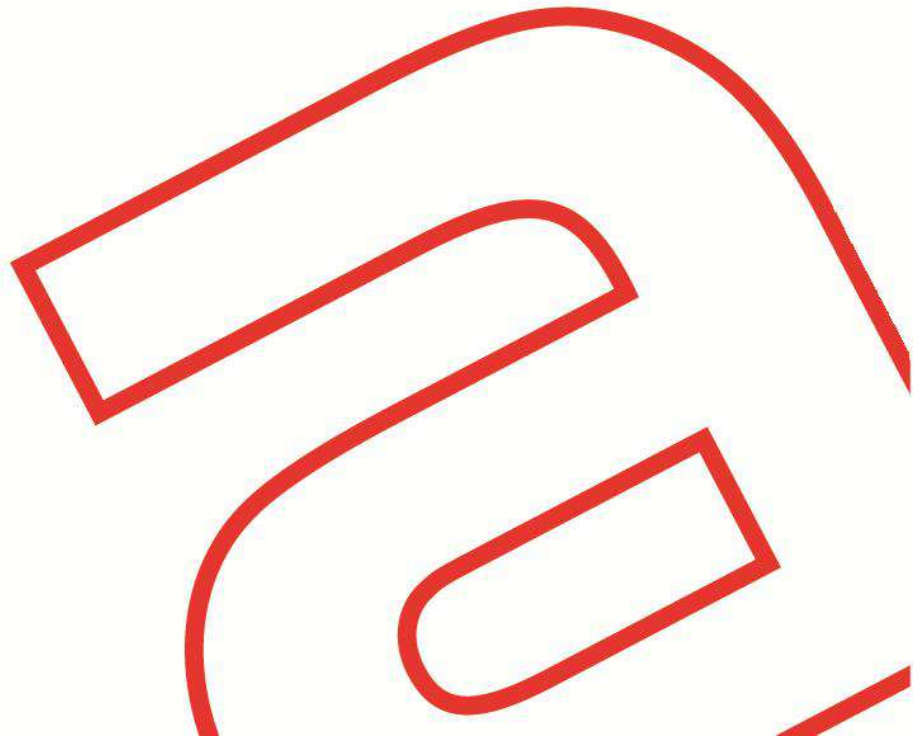
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2024-15:30 TCMB verilerine göre 1 USD= 35,3438 TL, 1 Euro= 36,8024 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	19.000.000	537.577
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	20.000.000	565.870

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

8 BÖLÜM

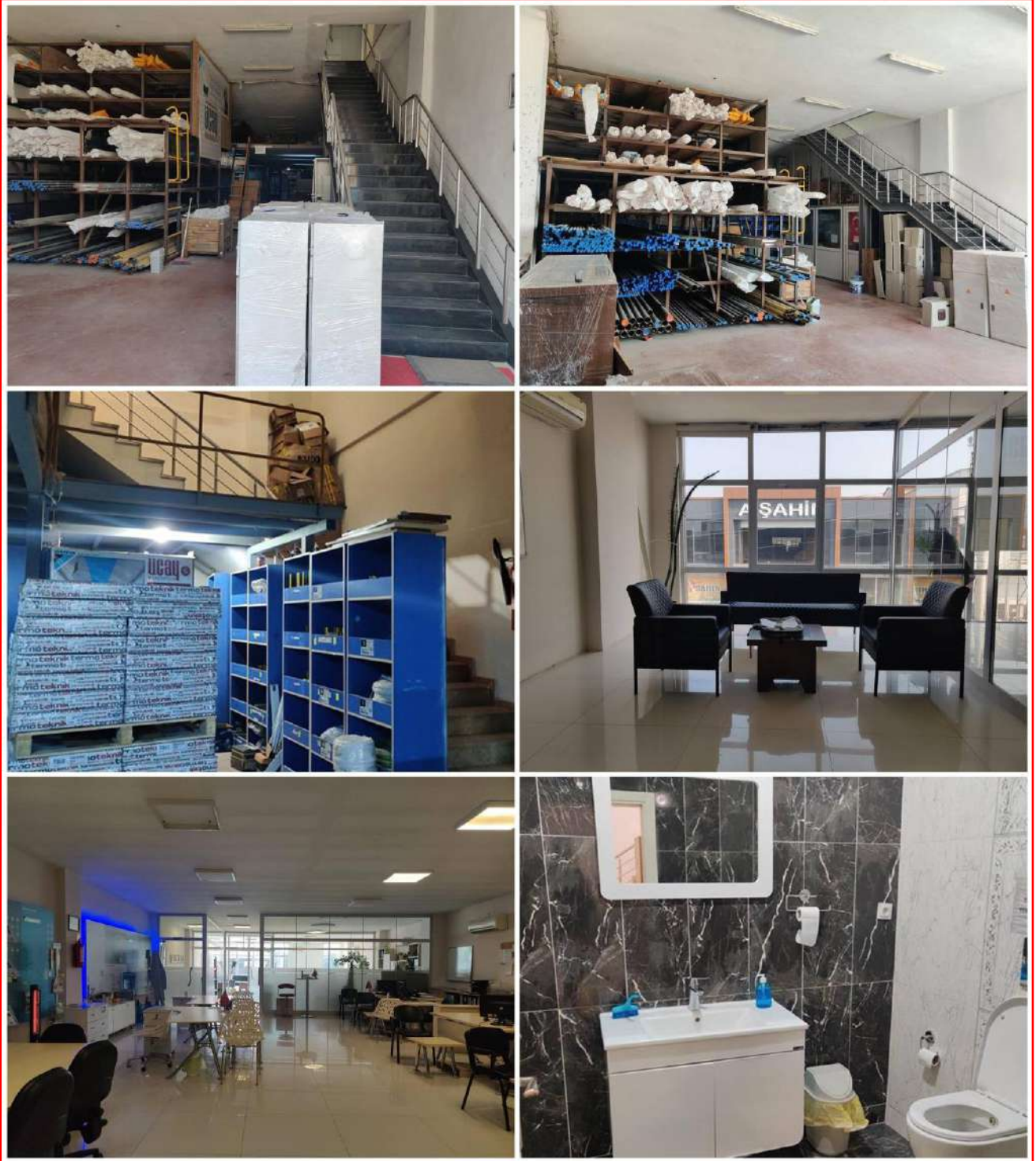
RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



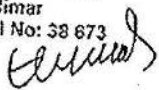
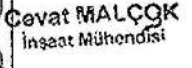


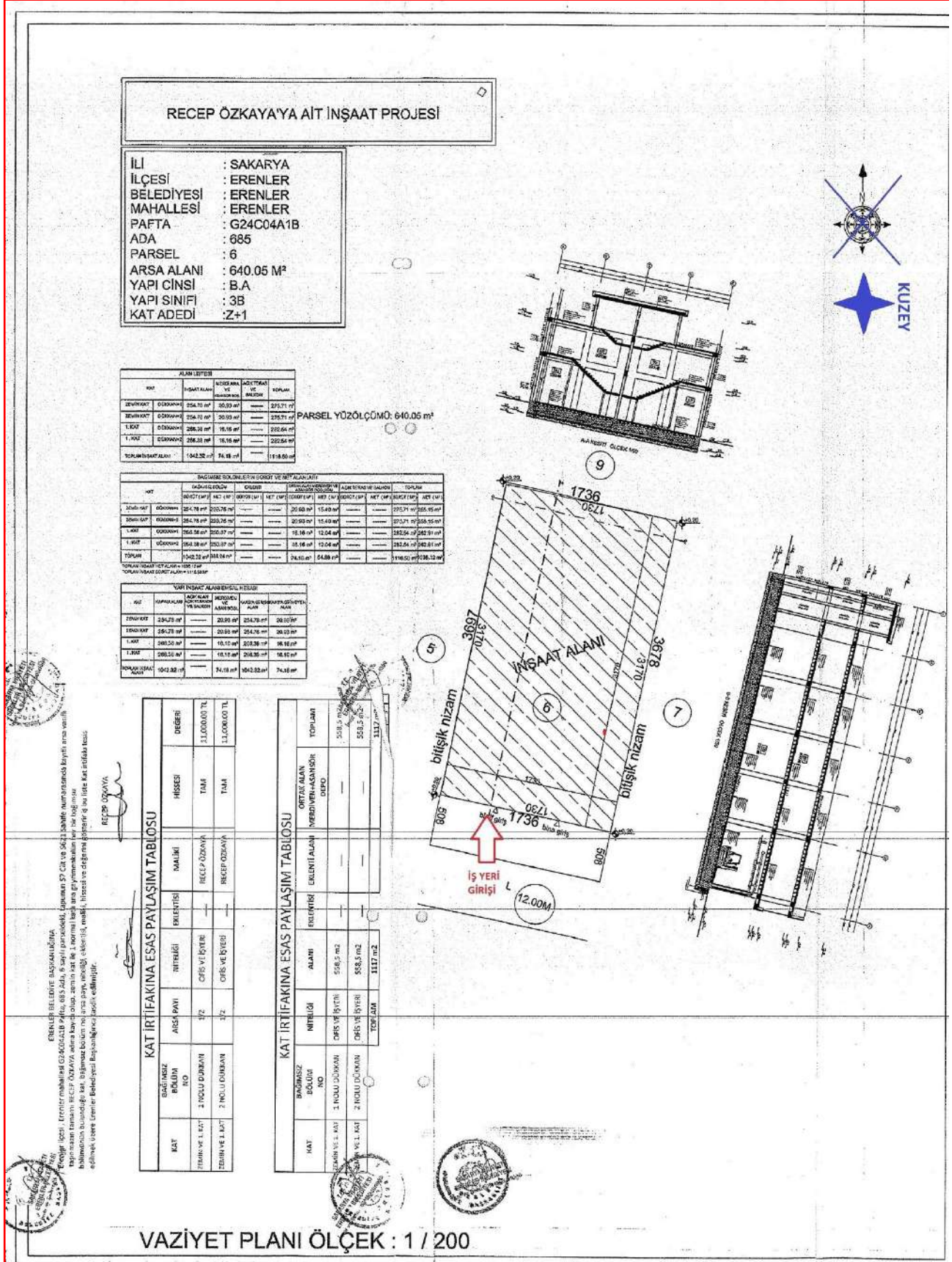


The image is a technical floor plan of a building, likely a school or institutional structure, based on the presence of a 'PARK' area and the name 'Yençok'. The plan is overlaid with a red grid. A red rectangle highlights a specific room or area in the center-right. The drawing includes various annotations such as 'PARK', 'Yençok-12.00', and '12.00'. The grid is overlaid on a background of yellow and orange lines representing walls and structural elements.

BÜYÜK ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, SHOWROOMLAR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER (KONGRE, SEMİNER, TİYATRO, SİNEMA VB.), DÜĞÜN SALONU, GAZİNO GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, BÜYÜK OTELLER VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, RESTORANLAR, BÜYÜK İŞ MERKEZLERİ, İŞYERLERİ, TIBBİ HİZMETLER AMAÇLI YAPILARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR.

8.3. Resmi Belgeler**Proje Kapağı**

 elmastas mimarlık mühendislik	
ADRES: PAPUÇÇULAR MAH. ÇIRACILAR CD. NO:29 KAT:3 ADAPAZARI/SAKARYA TEL: 0264 281 17 94 / GSM : 0 (532) 160 08 95	
MİMAR : ERMIN ELMAS	ODA SİCİL NO : 38673
	
ARSANIN İLİ : SAKARYA İLÇESİ : ERENLER MAHALLESİ : ERENLER MAHALLESİ PAFTA NO : G24C04A1B ADA NO : 685 PARSEL NO : 6 YAPI SAHİBİ: RECEP ÖZKAYA	YAPININ KULLANIM AMACI : İSYERİ CİNSİ : BA KAT ADEDİ : 2 İSYERİ ADEDİ : --- TOPLAM ALANI (M²) : 1116.50 m² ÇELİK SINIFI : - BETON SINIFI : - DONATI SINIFI : ONANDI
PROJE SORUMLUSU Ermin ELMAS Mimar Oda Sicil No: 38 673 	BELEDİYE ONAYI 09 Mart 2016 SAKARYA VİLAYETİ ERENLER BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 
YAPI DENETİM ONAYI  Musa GÜLMEZ İmar ve Şehircilik Müdürü V. 685 A. 6P. 15074-15075 4/1935 18.3.2016	YASAL UYARI BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI BEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

Vaziyet Planı

ZEMİN KAT PLANI ÖLÇEK : 1 / 50

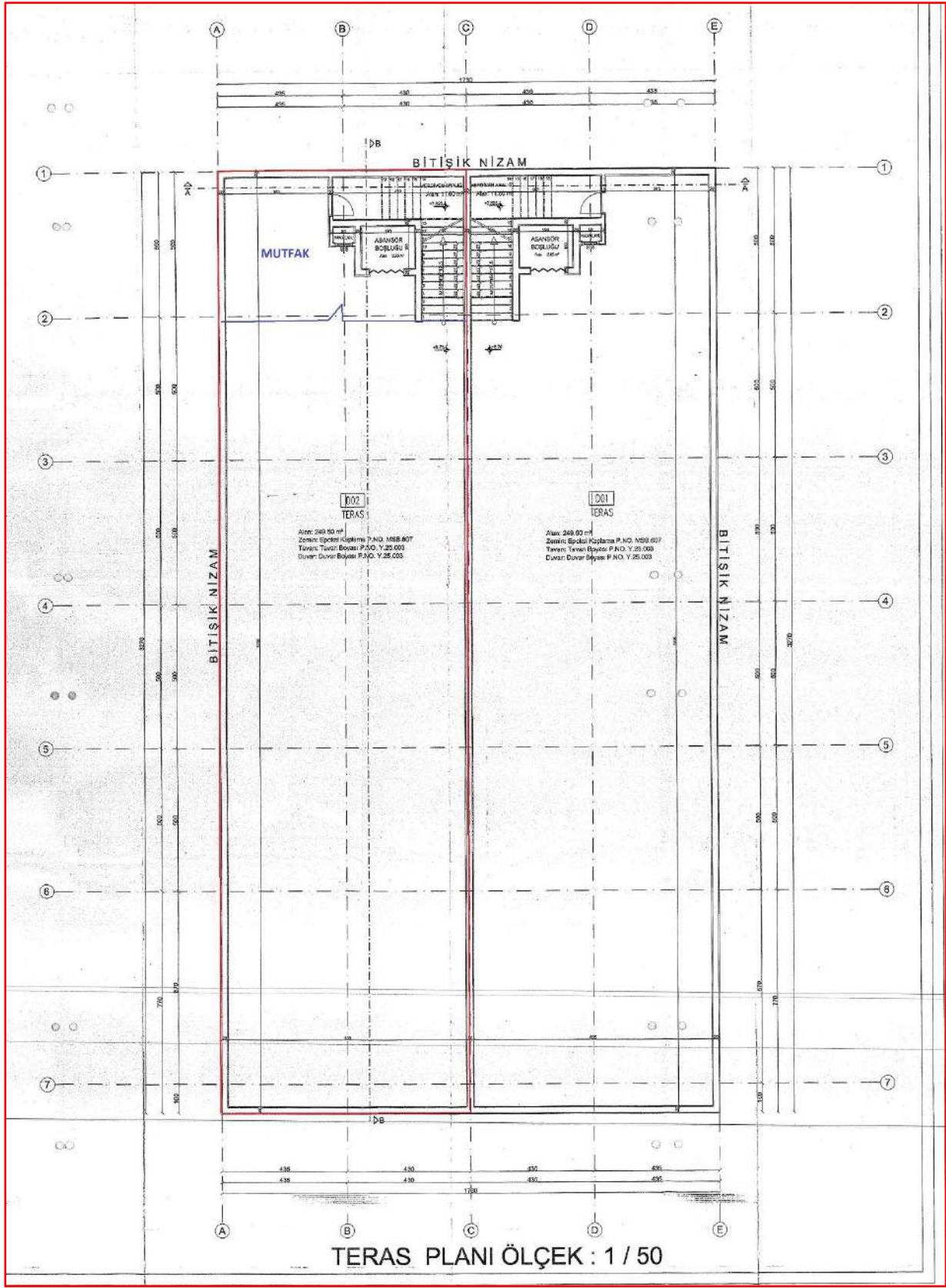
Architectural floor plan of the 4th floor (KAT PLANI) with a scale of 1/50. The plan is bounded by grid lines A-E horizontally and 1-7 vertically. Key areas include:

- BITİŞİK NİZAM** (Adjacent Corridor) at the top and right.
- BAY WC** (Men's Toilet) and **BAYAN WC** (Women's Toilet) in the top left.
- SİSTEM ODASI** (System Room) below the toilets.
- ASANSÖR BOĞLUĞU** (Elevator Shaft) in the top center, with two shafts labeled "Alan: 9.00 m²".
- ODA** (Office) in the bottom left.
- YÖNETİCİ VE TOPLANTI ODASI** (Manager and Meeting Room) at the bottom.
- 002** (Room Number) in the center, circled in red.
- YERİNDEN AYAKLI** (Staircase) in the center, with two staircases labeled "Alan: 9.00 m²".

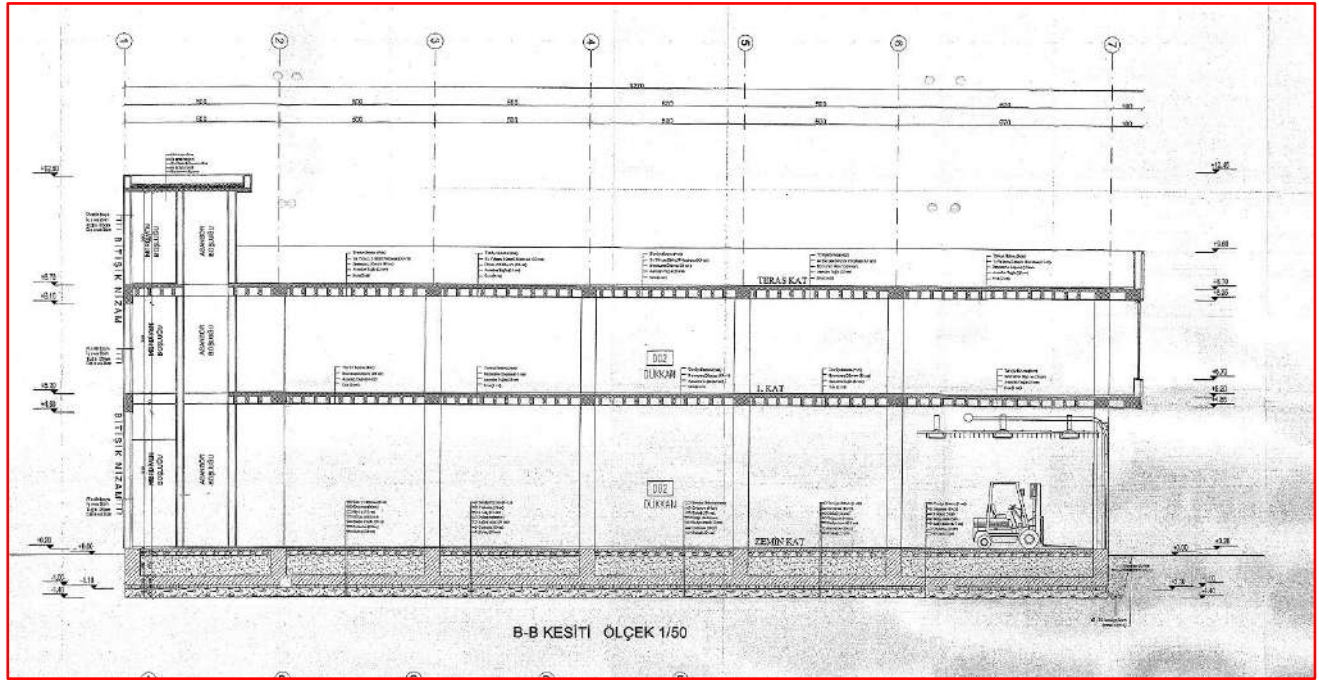
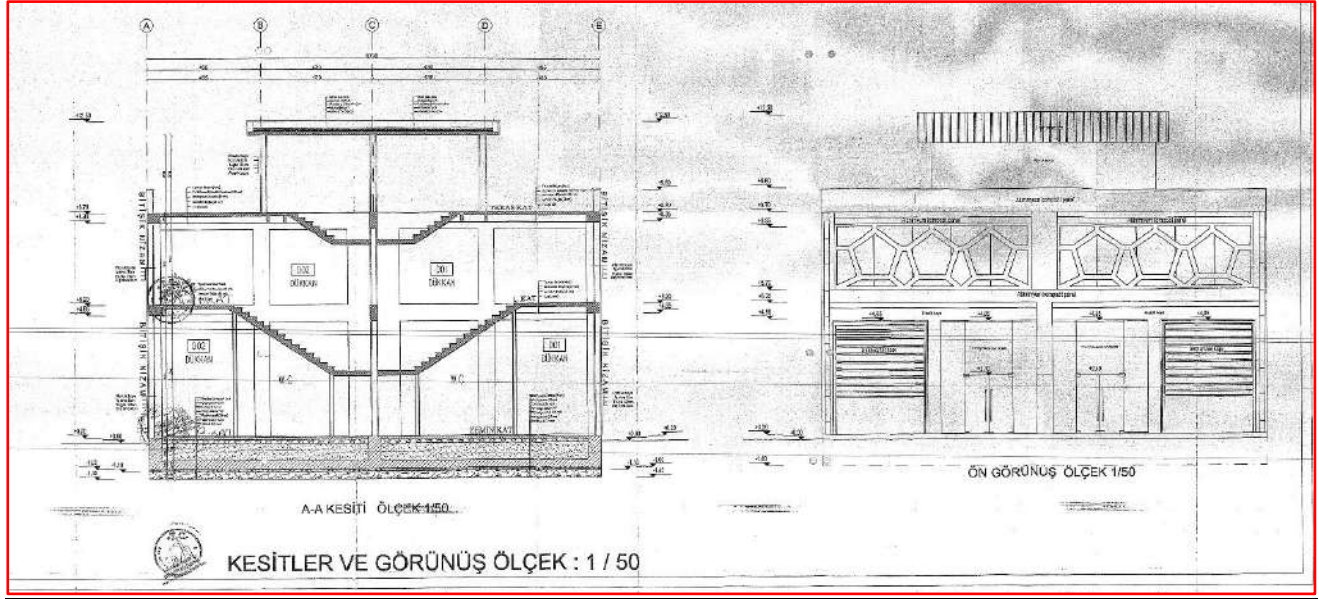
Technical details and stamps:

- Scale: **ÖLÇEK : 1 / 50**
- Project Name: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Project Number: **P. NO. Y.25.003**
- Design Number: **D. NO. Y.25.003**
- Area: **Alan: 250.97 m²**
- Room Number: **002**
- Room Name: **YÖNETİCİ VE TOPLANTI ODASI**
- Room Type: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Address: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Phone: **0212 250 00 00**
- Room Fax: **0212 250 00 00**
- Room E-mail: **info@ymd.com.tr**
- Room Website: **www.ymd.com.tr**
- Room Description: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Status: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Date: **01.01.2010**
- Room Time: **10.00**
- Room User: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Manager: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Designer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Engineer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Architect: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Contractor: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Supplier: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Installer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Maintainer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Operator: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Owner: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Tenant: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Lessee: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Licensee: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Assignee: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Beneficiary: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Heir: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Successor: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Representative: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Agent: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Broker: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Dealer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Wholesaler: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Retailer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Distributor: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Supplier: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Installer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Maintainer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Operator: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Owner: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Tenant: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Lessee: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Licensee: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Assignee: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Beneficiary: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Heir: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Successor: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Representative: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Agent: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Broker: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Dealer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Wholesaler: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Retailer: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
- Room Distributor: **YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**

Teras Kat



Kesitler



Ruhsat ve İskan

YAPI RUHSATI												147231229																			
1 Ruhsat Verilen Kurum: ERENLER BELEDİYESİ				6 Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon				9 Ruhsatın onay tarihi: 09.03.2016		10 Ruhsat no: 2016/059		11 İlk ruhsat tarihi: / /	12 İlk ruhsat no: / /																		
2 Ruhsat verilen yapının adresi: II SAKARYA İlçe ERENLER				☐ 2 Yenileme ☐ 11 Güçlendirme				13 İmar planı onay tarihi: 13.04.2015		14 İmar durumu tarihi: 18.01.2016		15 İmar durumu no: 216																			
Bucak: Kızı Belediye ERENLER BELEDİYESİ				☐ 3 Yendeni ☐ 12 Kullanım değeri				17 Parçesayım plan onay tarihi: / /		18 Parçesayım kullanma amacı: T1 (1 DERECE TİCARİT)		19 Parçesayım alanı(m2): 640,05																			
Mahalle: ERENLER Mahalle tanımlı kodu: 19				☐ 4 Ek bina ☐ 13 Fosforik				20 Tapu tesdi belgesi verilen kurum: ERENLER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		21 Tapu tesdi belgesi tarihi: 08.01.2018		22 Tapu tesdi belgesi no: 130																			
Meydan bulvarı/cadde sokak/köşe adı: 1244 SK				☐ 5 Kat katmanı ☐ 14 Melankolik				23 CED tapu onay tarihi: / /		24 Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		25 Planlanan inşaat bitme tarihi: 09.03.2017																			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 111				☐ 6 İlave ☐ 15 Elektronik tesisat				26 Ruhsatın geçerlik tarihi: 09.03.2021																							
Caddesi/Sokakı tanımlı kodu: 88				☐ 7 Geçici ☐ 16 İsmi değeri																											
Site adı: /				☐ 8 Tadilat ☐ 17 İsmi değeri																											
3 Patla No: 4 Ada No: 5 Parsel No: 6 Blok No: 7 Bağlı bölün no:				☐ 9 Doğru ☐ 18 Bina değeri																											
G24C04A1B 685 6																															
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin																							
27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: RECEP ÖZKAYA 4632113878				32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: METİN ULUS, ULUS İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT LİMİTED ŞİRKETİ, 17603196180				42 Adı soyadı, unvanı: BUĞRA DOĞAN, MAKİNA MÜHENDİSİ																							
☒ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı:				33 Oda sicil no: 34076				43 TC kimlik no: 33415668368																							
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:				34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALİ FUAT CERESÖY				44 Oda sicil no: 100201																							
29 Vergi kimlik no:				35 Vergi kimlik no: 8900218601				45 Sigorta sicil no: 33415668368				46 Sigorta tarihi: 08.03.2016																			
30 Adres: KARAAĞILTILAR MAH. 308 SK. NO 10 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA				37 Sözleşme tarihi: 03.03.2016				38 Sözleşme no: 8				39 Yapı mütahhidi yapı belge no: 0054312552043730																			
31 İmza:				40 Sözleşme adresi: YEĞİLİTEPE MAH. 8552 SK. NO 3 İÇ KAPI NO: 1 ERENLER / SAKARYA				41 İmza:				48 Adres: YENİGÜN MAH. GÜLŞEN SK. NO 44 İÇ KAPI NO: 1 ADAPAZARI / SAKARYA																			
												49 İmza:																			
m. Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı ile İlgili Özellikler																			
50 Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri de ortas alanları: 1220 - Ofis ve İyken				51 Bağimsiz bölüm sayısı: 2				52 Yüzölçümü (m2): 1117				53 Benzer yapı sayısı: 1				54 Yapıda bağimsiz bölüm sayısı: 2				55 Yapıda konut birim(s) sayısı: 1				56 Yapının taban alanı(m2): 558				57 Yapı inşaat alanı(m2): 1117			
58 Toplam yapı sayısı: 1				59 Toplam bağimsiz bölüm sayısı: 2				60 Toplam konut birim(s) sayısı: 1				61 Toplam taban alanı(m2): 558				62 Toplam yapı inşaat alanı(m2): 1117															
63 Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2				64 Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2				65 Yapının toplam kat sayısı: 2				66 İlave kat sayısı: /																			
67 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 8,7				68 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 8,7				69 Yapının toplam yüksekliği(m): 8,7				70 İlave kat yüksekliği(m): /																			
71 Yapının sınıfı: B				72 Yapının grubu: B				73 İnşaat maliyeti (TL): 700				74 Yapının maliyeti (TL): 781900				75 Yapının arsa değeri (TL): 20738				76 Arsa değeri yapının maliyeti (TL): 802538				77 Form düzenleniş tarihi: 781900							
Yapının Teknik Özellikleri																															
78 Isılama Sistemi: ☐ 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2 Bina içi kalorifer ☒ 3 Kat kalorifer ☐ 4 Sobas ☐ 5 Doğal gaz sobası ☐ 6 Klima ☐ 7				84 Tesisatlar: ☐ 1 Arama ☐ 2 Bakım tesisatı ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pnö. su ☐ 7 Temiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12				85 Ortak kullanım Alanları: ☐ 1 Asansör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Ağız otomatik ☐ 4 Kapalı otopark ☐ 5 Kapalı darısı ☐ 6 Komutluk ☐ 7 Otak depo ☐ 8 Sığınak ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12				86 Yapının Taşınır Sistemi: ☐ 1 Isısal (Kısmi) ☐ 2 Yıgma (Kısmi) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Karma ☐ 1 1 1 Çerçevesiz sistem ☐ 1 1 2 Perdeks sistem ☐ 1 1 3 Çerçevesiz-Perdeks sistem																			
79 Isılama Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1 Katı yakıt ☐ 2 Fuel-oil ☒ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Güneş ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9				80 Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1 Termosifon ☐ 2 Solben ☐ 3 Güneş kollektörü ☐ 4 Kombi ☐ 5 Mucbrek ☐ 6				81 Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuel-oil ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Katı Yakıt ☐ 6 Termal ☐ 7				87 Duvar Doğru Maddesi: Cinsi: ☐ 1 Briket ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Kireç ☐ 6 Gazbeton ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Hafif panel ☐ 9				88 Döşeme: ☐ 1 Plak Kireç ☐ 2 Mantar döşeme ☒ 3 Asmolen ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Hazır yapı elemanı ☐ 6															
82 İçme Suyu: ☒ 1 Şehir suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Tırtma suyu ☐ 5				83 Atık su: ☐ 1 Kanalizasyon ☐ 2 Fosforik																											
Yapı Projeleri																															
89 Onay tarihi: 04.03.2016				90 Adı soyadı: ERMİN ELMAŞ				91 TC kimlik no: 99610023448				92 Oda sicil no: 38873				93 Adres: PAPUÇÇULAR MAH. ÇIRACILAR CAD. NO: 29 İÇ KAPI NO: 1 ADAPAZARI / SAKARYA				94 İmza:											
04.03.2016				Statik: MUSTAFA ÇOBAN				2506947394				80489				KARAAĞILTILAR MAH. ABDİBEY CAD. NO: 86 İÇ KAPI NO: 1 ARIFİYE / SAKARYA															
03.03.2016				Elektrik: ÇAĞLAR KALİPO				88952902874				80158				ORTA MAH. KAVAKLAR CAD. AYDIN PASAJI BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 111 ADAPAZARI / SAKARYA															
03.03.2016				Mekanik Tesisat: MUSTAFA CAN				80943270304				85194				ORTA MAH. KAVAKLAR CAD. AYDIN PASAJI BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 111 ADAPAZARI / SAKARYA															
03.03.2016				JEOLÖJİK ETÜD: HUSEYİN TOLGA YILMAZ				18347171642				17947				DİLMEN MAH. İMİNAR İNŞAN CAD. OKYAY TURİZM BLOK NO: 18A ERENLER / SAKARYA															
/ / 20																															
/ / 20																															
/ / 20																															



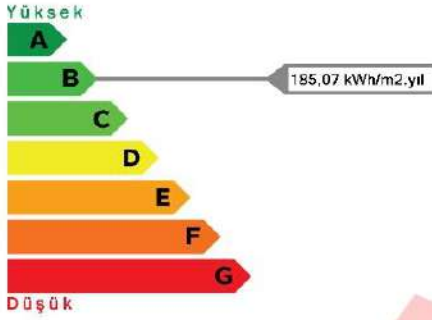
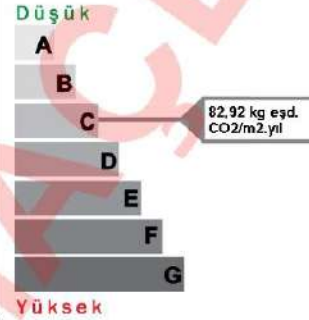
RICS®
Regulated by RICS



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : İşyeri Binası
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 1.076,82
Ada, Parseli : 685/G24C04A1B/6
Adresi : Erenler Mahallesi ERENLER/SAKARYA
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : Recep Özkaya
Adresi : Erenler/SAKARYA
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi**Enerji Performansı****Sera Gazı Emisyonu****Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı****%0,00**

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM	Sistemler	199.284,32	277.273,79	185,07	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemleri	136.530,87	136.530,87	126,79	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemleri	5.408,25	5.408,25	5,02	ABCDEF G
SOĞUTMA	Soğutma Sistemleri	36.270,62	85.598,66	33,68	ABCDEF G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemleri	0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Aydınlatma Sistemleri	21.074,58	49.736,00	19,57	ABCDEF G

Açıklamalar**Belgenin**

Numarası : S34A04C48667D
Veriliş Tarihi : 20.10.2016
Son Geçerlilik Tarihi : 21.10.2026

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : AHMED SAMİ ÜNAL
Firması : HASAN Erdoğan
Oda Sicil Nosu : MMO-41-0238

İmza

NUFUS VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

SAKARYA / ERENLER / ERENLER MAHALLESİ / 1244 (Sokak) / 8B - İşyeri - Bağımsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel - Durum : İskan

Numarataj Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı
658980940	685	6	G24C04A1B	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	8B

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
2352458406	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2352458406

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 9-1-2025-17:38

**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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	685/6
Taşınmaz Kimlik No:	92445923	AT Yüzölçümü(m2):	640.05
İl/İlçe:	SAKARYA/ERENLER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS VE İŞ YERİ
Kurum Adı:	Erenler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ERENLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN VE 1.KAT//2
Cilt/Sayfa No:	153/15075	Arsa Pay/Payda:	1/2
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Erenler - 04-04-2017 17:07 -	

1 / 2

			2311	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Erenler - 04-04-2017 17:07 - 2311	
Beyan	Yönetim Planı : 18/03/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Erenler - 18-03-2016 14:21 - 1939	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
832396244	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Görevrededen Adına Devir 07-08-2024 8627	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **RBC-Vlrg5B0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

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

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 11EC 17021
AB - 0051 - YS

Zöhtü 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

**RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025-T.ÖZEL-020

- 44 -

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

Özdemir



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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme 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 değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerleme 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 A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Umut Sk. Barış Apt.No:6/2
Ataşehir / İSTANBUL

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

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

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

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

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra 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,

Dövizler Yolu 3, İst. No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 3820990, Faks: (312) 3820990, E-posta: iletisim@aden.ank.apk.tr
Nispetiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3562500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683De-10de-45d9-ba19-3a-04a044990
<https://egitim.genel.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi için: Sayın Başkan ULUSAL ÖZEL BAŞURMAN
uzozel@spk.gov.tr

1/2

Royal Institution of Chartered Surveyors

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until: *

Firm Registration no. 832859

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS

This certificate is held free of charge by you subject to the provisions of the regulations of the institution and is not a contract to practise.

REG-01

8.8. Lisans Belgeleri

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.	
 İlkey ARIKAN GENEL SEKRETER	 K. Atilla KÖKSAL BAŞKAN

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	
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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.07.2007

No : 400577

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

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

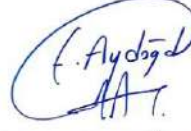
Belge No: 2019-01.1340

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



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

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 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



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

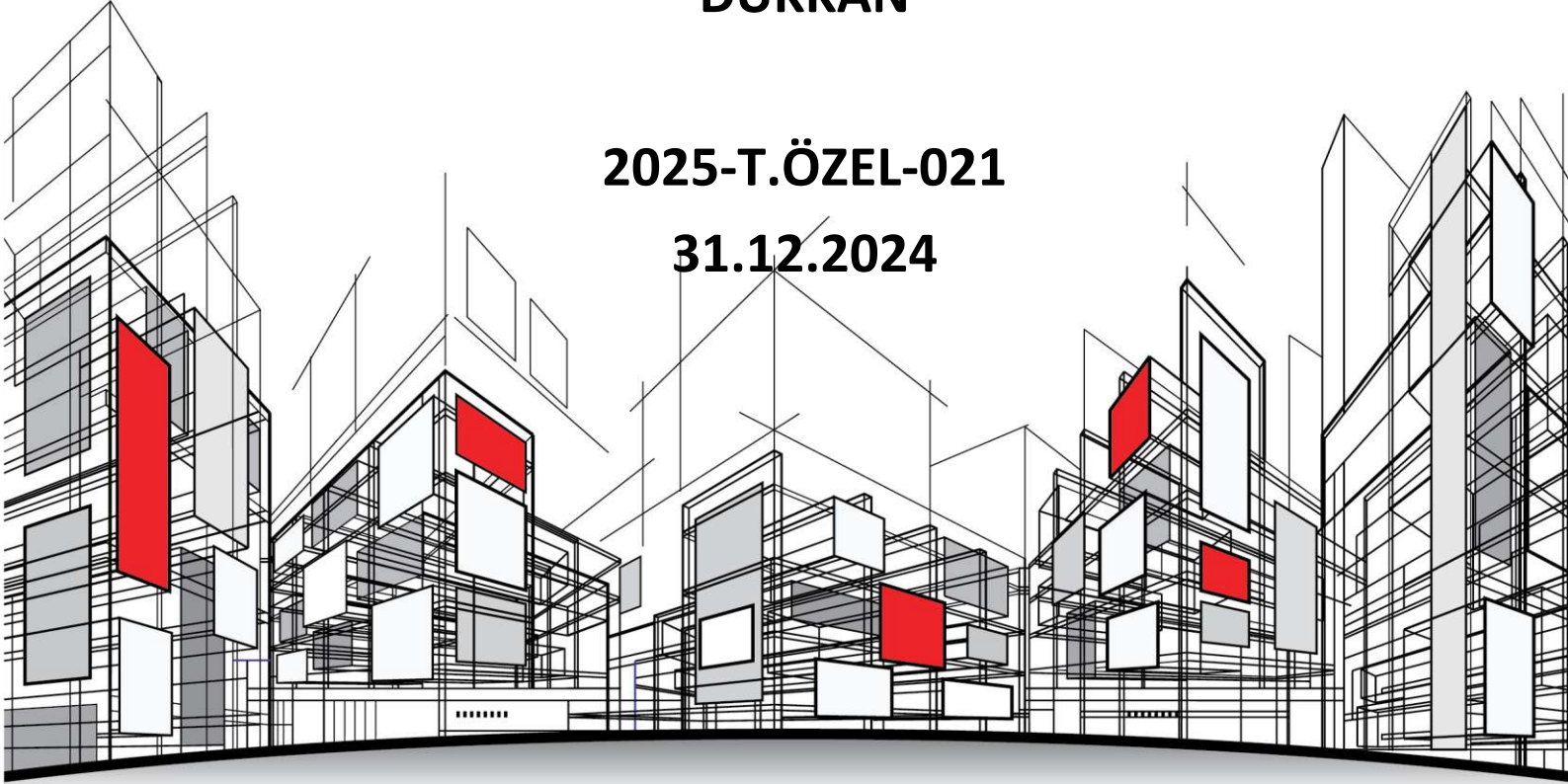
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE
İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ
A.Ş.

KOCAELİ – GEBZE – OSMANYILMAZ
DÜKKAN

2025-T.ÖZEL-021

31.12.2024



aden[®]
Değerleme
Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI



Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 20/02/2025 12:
03

**Erhan
SARAC**



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

Tarih: 20/02/2025
12:44

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	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUMU	- 33 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 45 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 47 -

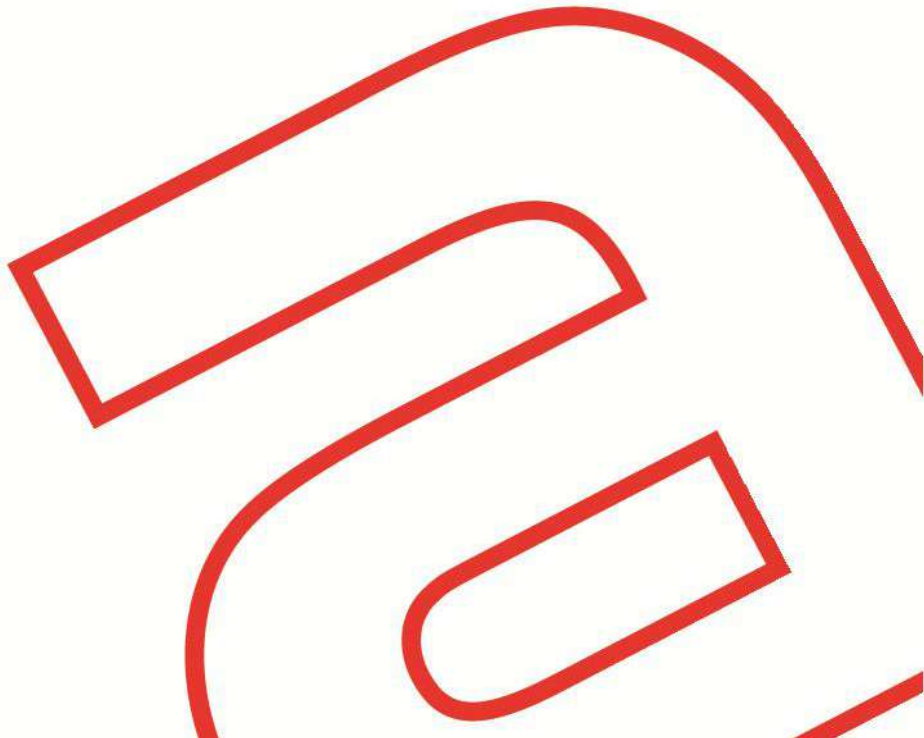
8.6.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 48 -
8.7.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 49 -
8.8.	LİSANS BELGELERİ	- 50 -
8.9.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 52 -

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 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	: 21.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-021
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 2396 Ada 16 no.lu parsel üzerinde yer alan 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Daha önce farklı formatta rapor hazırlanmış olmasına rağmen SPK mevzuatına göre rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 11.000.000-TL OnBirMilyon-Türk Lirası
Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 311.229-USD ÜçYüzOnBirBinikiYüzYirmiDokuz-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhul Cd. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 34846 Maltepe-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: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.Y): Mustafa KARAMAN 921015 Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

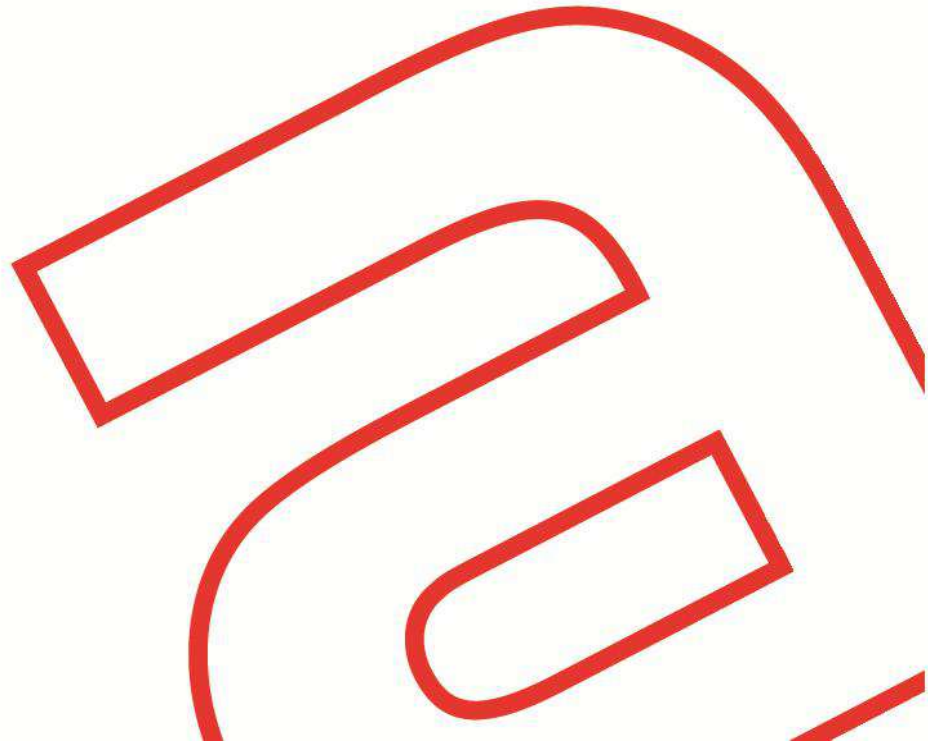
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.11.2024 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

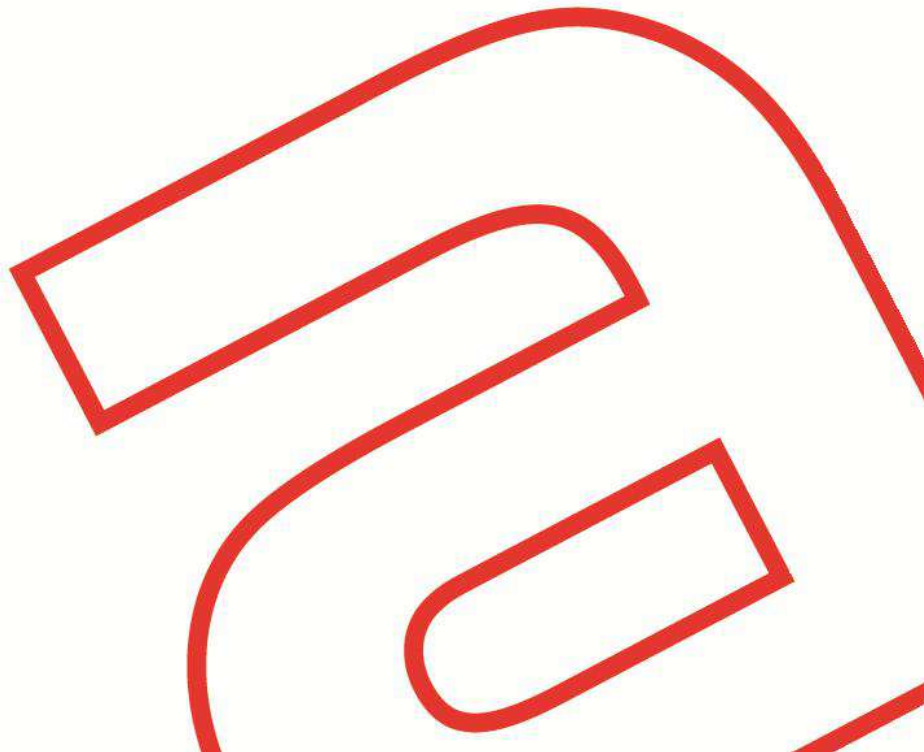


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- 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 tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- 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



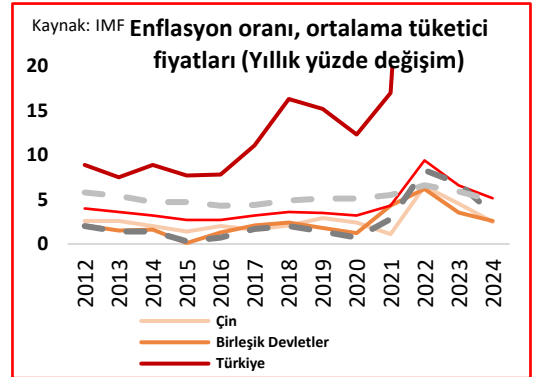
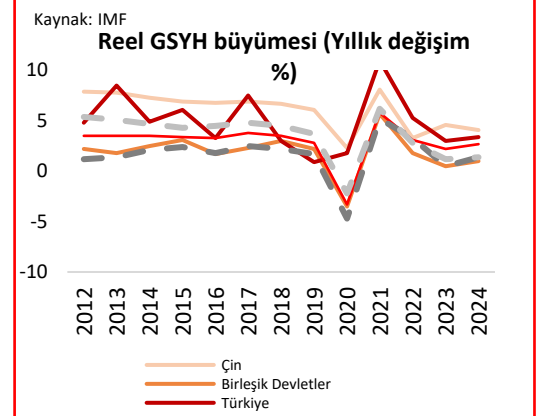
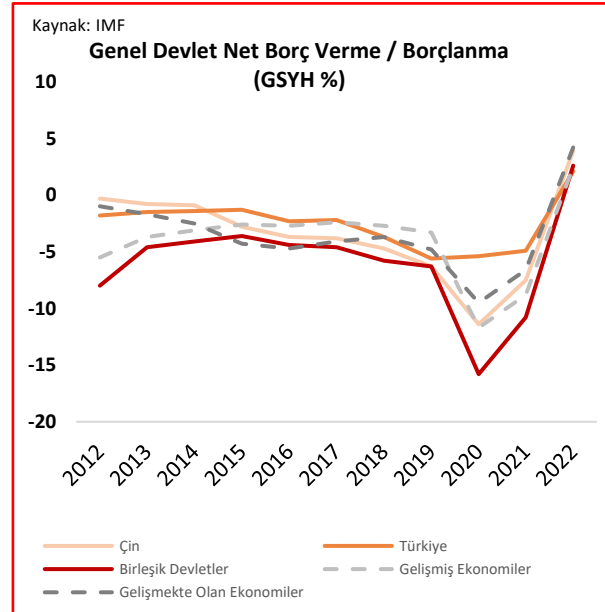
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

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 oluşturmıştır. 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

3.2 Türkiye Ekonomisi³

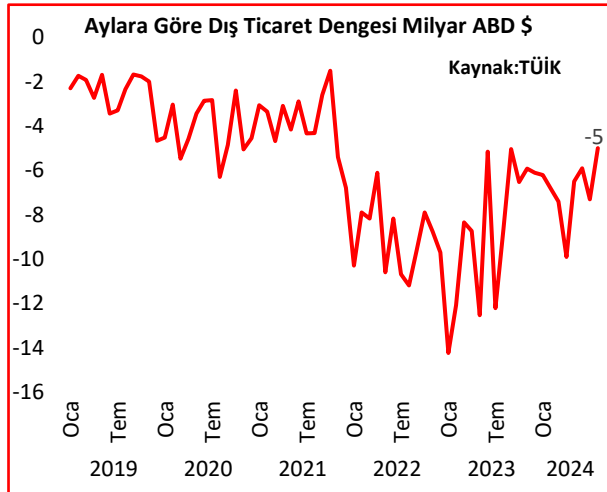
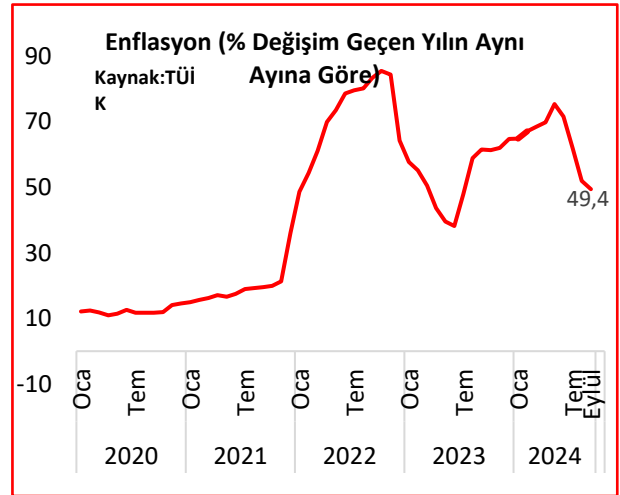
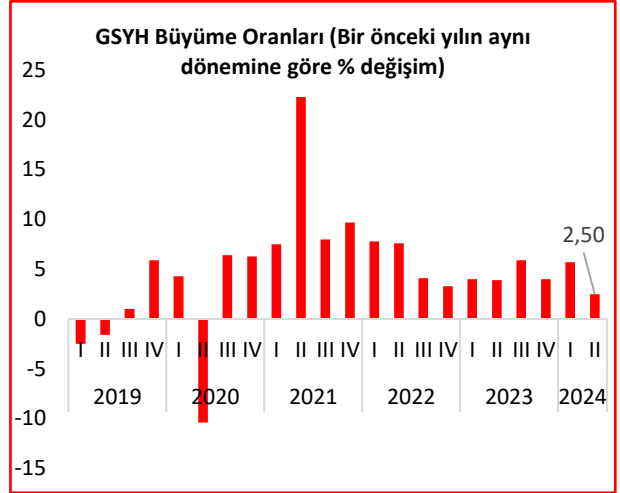
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde 1,8, tarım sektörü yüzde 3,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,1 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 1,6 ve yüzde 0,7 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2024 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 5,6 oranında azalmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 2,97 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2024 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 12,17 puan ile Konut grubu, 10,98 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 5,48 puan ile Lokanta ve Oteller grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 33,77 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 azalarak 8 milyar 712 milyon dolardan, 4 milyar 992 milyon dolara gerilemiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2023 Ağustos ayında %71,2 iken, 2024 Temmuz ayında %81,5'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2024 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,6, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur.



Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 674 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 339 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 242 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 122 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 20 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,0'sını oluşturmuştur.

Ağustos ayında Çin'den yapılan ithalat 4 milyar 21 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 407 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 45 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 342 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 322 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %44,9'unu oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,6 oranında artarak 153 bin 14 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 26 bin 320 ile İstanbul, 14 bin 916 ile Ankara ve 8 bin 583 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 89 ile Bayburt, 99 ile Tunceli ve 121 ile Hakkâri olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında artarak 1 milyon 265 bin 388 olarak gerçekleşti.

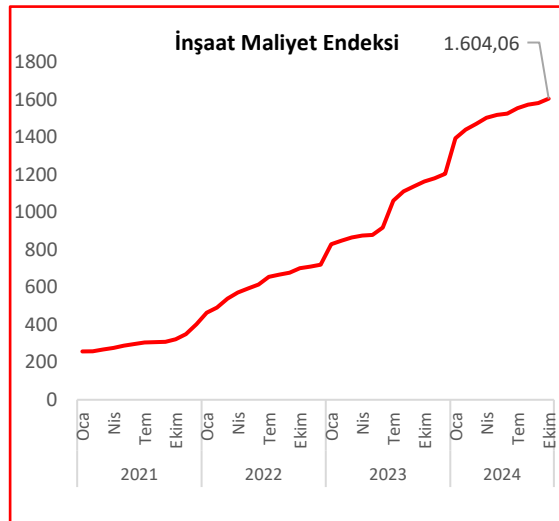
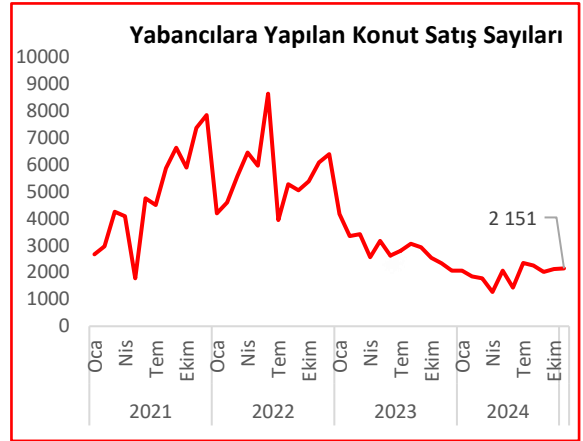
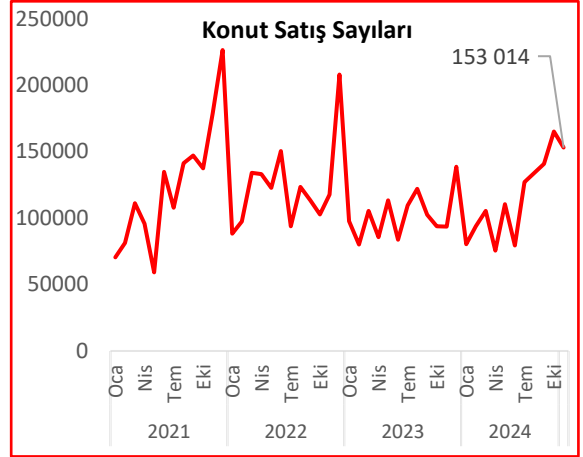
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında azalarak 135 bin 209 oldu. Kasım ayında 5 bin 213; Ocak-Kasım döneminde ise 32 bin 82 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,6 oranında artarak 131 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,4 oranında artarak 1 milyon 130 bin 179 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 oranında azalarak 2 bin 151 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 780 ile İstanbul, 752 ile Antalya ve 191 ile Mersin oldu.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %35,1 oranında azalarak 21 bin 363 oldu.

Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 421 ile Rusya Federasyonu, 200 ile İran ve 160 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



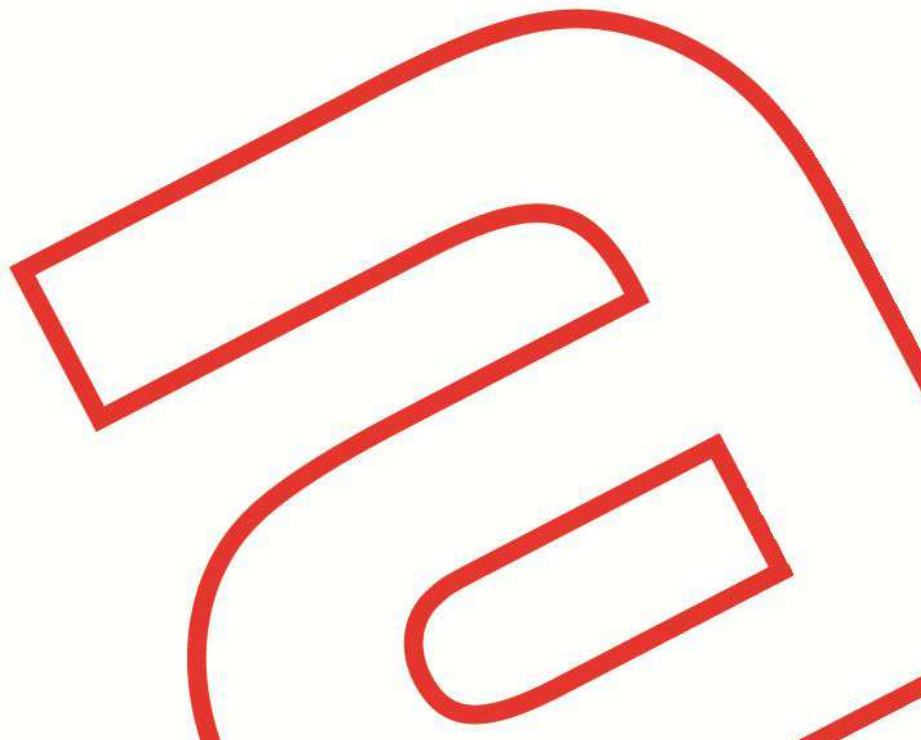
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 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	Kocaeli	Ana Vasıf	7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Gebze	Yüzölçümü	603,92 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.09.2024
Mahallesi	Osmanyılmaz	Yevmiye No	36346
Ada	2396	Cilt No	190
Parsel	16	Sayfa No	18814
Kat/B.B. No	Zemin/14	B.B. Niteliği	İşyeri
Arsa Payı	1825/6490	Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Taşınmaz ID	93916480	Koordinat	40.794300, 29.406500

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
2396/16	Taşınmaz topografik açıdan düz/eğimsiz ve geometrik olarak amorf (biçimsiz) bir şekle sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde apartman bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında birden fazla beyan bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel/BB No	2396 Ada 16 Parsel – 14 No.lu Bağımsız Bölüm
İnceleme Tarihi ve Saati	09.01.2025- 17:39
Beyanlar Hanesinde	- Diğer (Konusu: İş Bu Taşınmaz 19/04/2023 tarih 69425 sayılı yazı gereğiİNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin taşınmazı edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.) (24.04.2023 tarih 15173 yevmiye no) - 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır (Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı) (29.03.2023 tarih 11640 yevmiye no) -KM ne Çevrilmiştir. (07.05.2018 tarih ve 9949 yevmiye no.) - Yönetim Planı : 03/08/2016 (04.08.2016 tarih ve 16358 yevmiye no.)

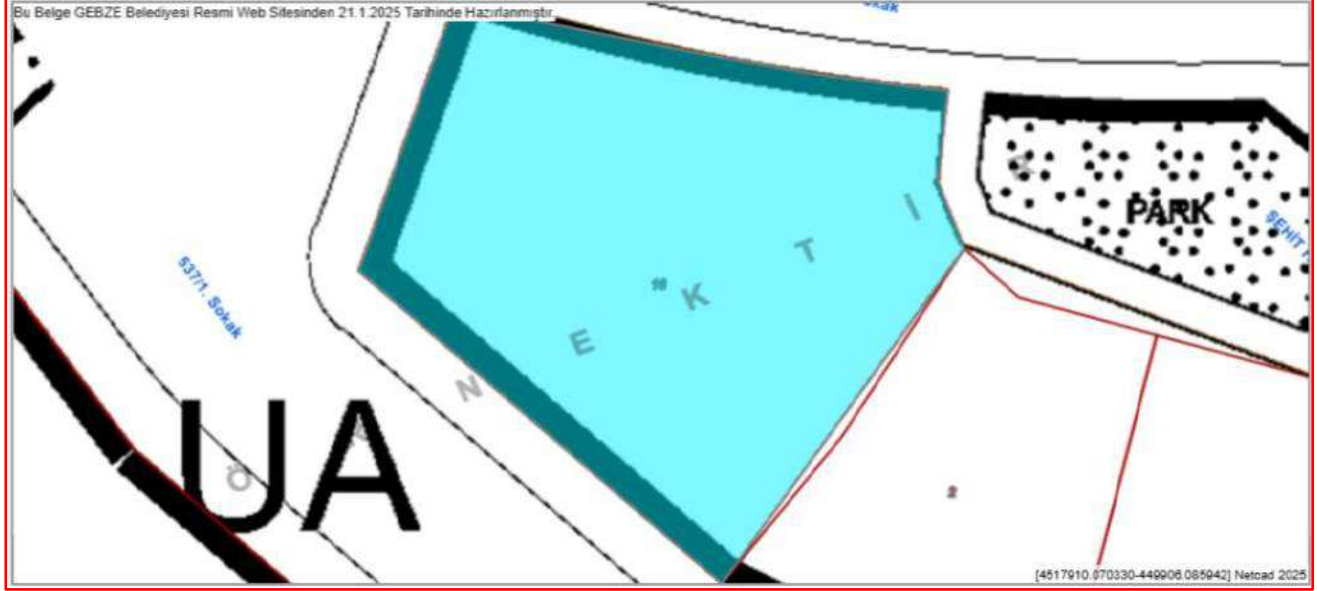
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup taşınmaz son 3 yıl içerisinde satışa konu olmamıştır. Ancak 30.09.2024 tarihinde “ 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir” açıklamasıyla işleme tabi tutulmuştur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu binanın yer aldığı parsel, 12.07.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, “Konut Alanı” içinde yer almakta olup yapılaşma koşulları, Ayrık nizam, Hmax: 15,50 m (5 kat), TAKS: 0,40, çekme mesafesi yandan 3 m olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel dere etkileşim alanında kalmakta olup yapılaşma konularında Plan ve Proje Müdürlüğünden bilgi alınması gerekmektedir.



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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerleme tarihi itibarıyla bulunduğu 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

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

* Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan 02.08.2016 tarihli onaylı mimari projesi Gebze Belediyesinde ve TKGM proje sisteminde incelenmiş olup konum tespiti buna göre yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaza ait 21.07.2016 tarih, 917 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 29.02.2016 tarih, 217 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.07.2017 tarih ve 389 sayılı yapı kullanma izin belgesi Gebze Belediyesinde incelenmiştir. Ayrıca taşınmaza ait 22.03.2017 tarihinde verilmiş S349893E9190A sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
02.08.2016	-	2.590

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BB SAYISI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
YENİ YAPI	14	29.02.2016	165	2.590
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	14	21.07.2016	917	2.590

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
-	5.07.2017	389	2.590

➤ **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**

Gayrimenkulün yapı denetimi Sultan Orhan Mahallesi, 1118. Sokak, no:7 Gebze/Kocaeli adresinde konumlu Yakınoğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

➤ **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 dükkânlar olup 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, 603,92 m² yüz ölçümüne sahip 2396 ada, 16 numaralı parsel üzerinde, ayırık nizamda, 3/B yapı sınıfında, betonarme karkas sistemde, 2 bodrum + zemin + 4 normal kat + Çatı katı olarak inşa edilmiştir. Binanın dış cepheleri normal dış cephe boyalıdır. Binanın girişi 535. Sokak'a göre ön cephe zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binada açık otopark alanı bulunmakta olup 1 adet asansör kullanımı mevcuttur.

Binanın onaylı mimari projesine göre; 2. Bodrum katında: apartman ortak alanı, su deposu, sığınak, jeneratör odası, 2 adet wc, 1. bodrum katında: 14 no.lu bağımsız bölüme ait depo ve 2 adet wc, zemin katında; bina girişi ve 1 adet işyeri, 1, 2 ve 3. Normal katlarda 3 adet mesken, 4. Normal katta; çatı arasında piyesi olan 4 adet mesken ve çatı katında; 4. Normal katta bulunan 4 adet meskenin piyesi bulunmakta olup, bina toplam 14 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz binanın zemin katında konumlu olup 1. Bodrum katında deposu bulunmaktadır. 14 bağımsız bölüm numaralı iş yeri girişi 535. Sokak'a göre ön cephe zemin kattan bina girişinden ayrı olarak sağlanmaktadır. Mimari projesine göre zemin katta 535. Sokak'a göre sağ yan cepheden ikinci bir giriş olmasına rağmen yerinde yapılan incelemelerde kapının bulunduğu ancak kullanılmadığı tespit edilmiştir. Webtapu sisteminden edinilen mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümler sonucu zemin katta toplam 285 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde zemin katın

mutfak ve açık ofis alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zeminlerde parke kaplama yapılmış olup duvarlar iç cephe boyası ile boyanmıştır. Ofis alanlarını birbirinden ayırmak adına cam bölme duvar sistemi kullanılmıştır.

Yapının 1. Bodrum katında bulunan 14 No.lu bağımsız bölüme ait depo niteliğindeki alanda yerinde yapılan incelemelerde 2 adet kat girişi, 2 adet wc, 1 adet oda ve depo bulunduğu tespit edilmiştir. Kat girişlerinden bir tanesi 535. Sokak ile 537/1. Sokak'ın kesişim noktasında bina ve iş yeri girişine göre sağ yan cephede bulunmaktadır. İkinci giriş ise 537/1. Sokak üzerinde bina ve iş yeri girişine göre arka cephede konumlanmaktadır. İkinci girişin önüne yaklaşık 10 m² alanlı sundurma yapılmış olup taşınabilir yapıda olması sebebi ile değerlendirme konusu alana dahil edilmemiştir. 1. Bodrum katın zemininde seramik kaplama yapılmış olup duvarlar iç cephe boyası ile boyalıdır. Webtapu sisteminden edinilen mimari projesi ve yerinde yapılan ölçümler sonucu 1. bodrum katta toplam 248 m² kullanım alanı bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemeler sonucu 2. Bodrum katta bulunan, mimari projesinde "Sığınak" ile ifade edilen alanın 14 bağımsız bölüm numaralı iş yerine kullanıma açıldığı ancak 20.01.2025 tarihinde yerinde yapılan incelemede işyeri kullanıma verilen alanın iptal edilerek bina ortak alanına geri verildiği tespit edilmiştir.

YASAL ALAN				
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1. BODRUM KAT	ZEMİN KAT	TOPLAM	İNDİRGENMİŞ ALAN*
14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM (m ²)	248	285	533	347

MEVCUT ALAN				
BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	1. BODRUM KAT	ZEMİN KAT	TOPLAM	İNDİRGENMİŞ ALAN*
14 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM (m ²)	248	285	533	347

* Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.

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, 14 bağımsız bölüm numaralı iş yerinin ana taşınmazın 2. Bodrum katında bulunan sığınak alanını daha önceden taşınmaz alanına dahil edildiği ancak 20.01.2025 tarihinde yapılan incelemede sığınak alanın bina ortak alanına geri verildiği tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler için alınan bir izin bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

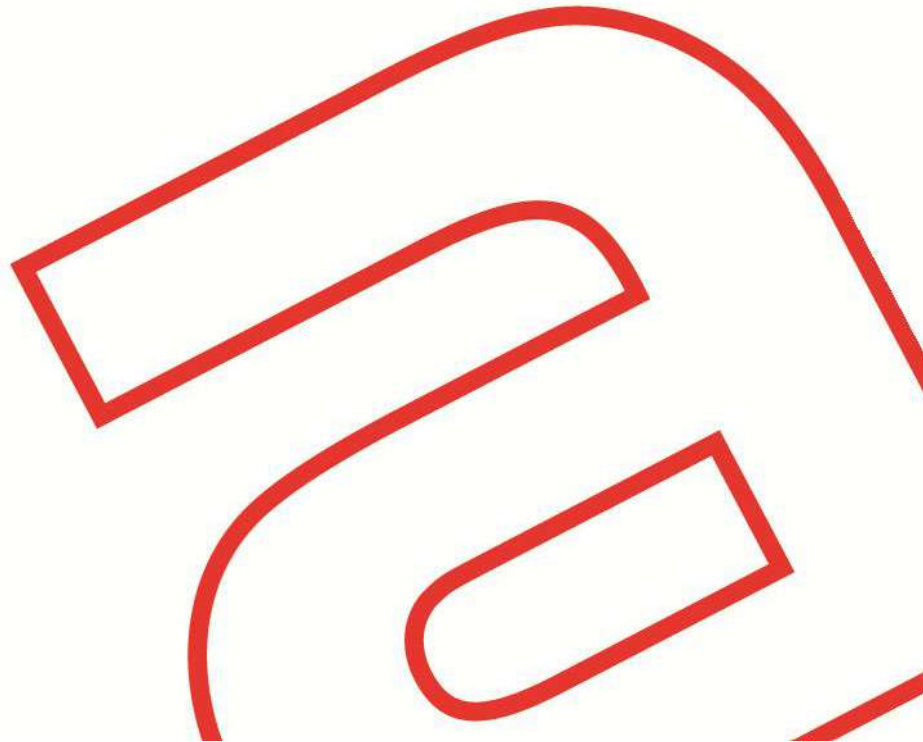
Değerleme konusu gayrimenkul Köşklü Çeşme Mahallesi, 535. Cadde, No: 39, Gebze/Kocaeli adresinde konumlanmaktadır. (UAVT: 3630422297)

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin, ana ulaşım arterlerinden olan D-100 karayolu üzerinde batı yönünde Pendik istikametine doğru ilerlenirken sağa İstanbul Caddesi'ne bağlanılır. Cadde üzerinde yaklaşık 550 m ilerlenir ve sağa Topçular Caddesi'ne dönülür. Cadde üzerinde yaklaşık 300 m ilerlenir ve sağa 535. Caddeye dönülür. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bina bu cadde üzerinde yaklaşık 120 m ileride sağ kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde: Ebubekir Sıddık Camii, Sedat Tüze Parkı, Gebze Orhangazi İlkokulu ve Semerkand Kültür Merkezi yer almaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan 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 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 hesaplarırken 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, değerleme 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 değerlemesi 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.

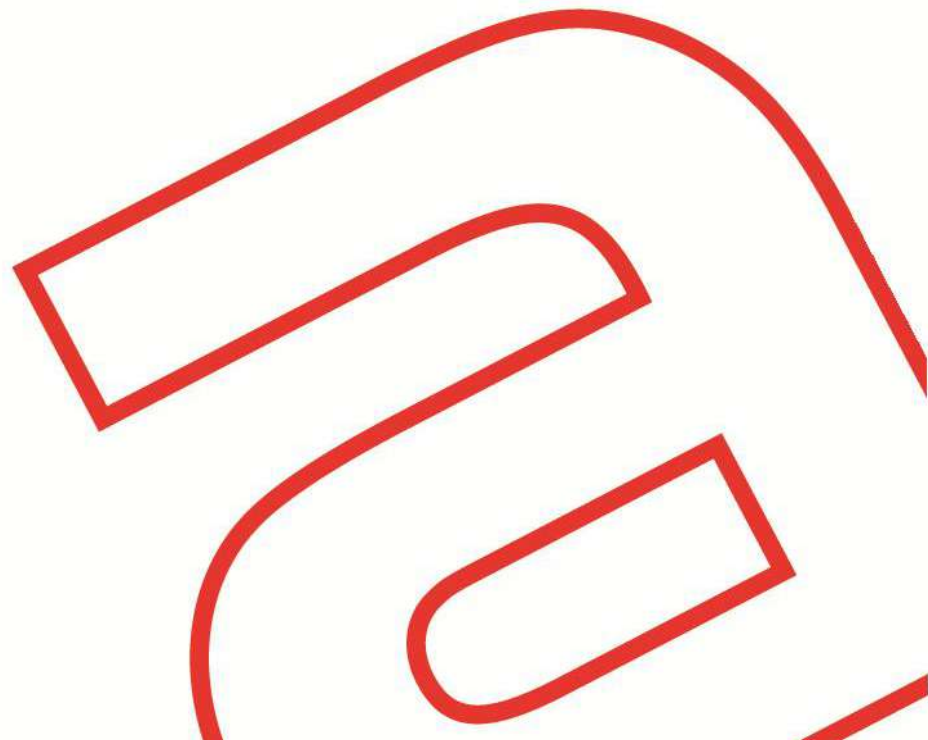
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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 “İşyeri” 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 Yöntemi

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

No	Açıklama	Dükkan 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, 5 – 10 yaş arasında bir yapının zemin katında konumlu 160 m2 dükkan 4.999.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe parselde konumlu olmasından kaynaklı şerefiyesi yüksektir.	2	Zemin	160	4.999.000	31.244	4.800.000	30.000
2	Taşınmaz ile yakın bölgede, 3 yaşında bir yapının zemin katında konumlu 200 m2 dükkan 5.350.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe parselde konumlu olmasından kaynaklı şerefiyesi yüksektir.	1	Zemin	200	5.350.000	26.750	5.250.000	26.250
3	Taşınmaz ile yakın bölgede, 5 – 10 yaş arasında bir yapının zemin katında konumlu 80 m2 dükkan 2.100.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe parselde konumlu olmasından kaynaklı şerefiyesi yüksektir.	1	Zemin	80	2.100.000	26.250	2.000.000	25.000
4	Taşınmaz ile yakın bölgede, 21 – 25 yaş arasında bir yapının zemin katında konumlu 55 m2 dükkan 2.250.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1	Zemin	55	2.250.000	40.909	2.000.000	36.364

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	30.000	26.250	25.000	36.364
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	10%	10%	10%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	33.000	28.875	27.500	36.364
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	31.435			

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek konum, alan, eklenti vb. özelliklere sahip iş yerleri incelenmiştir. Bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile de gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda değere etki edecek olumlu ve olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak emsal uyumlaştırılması yapılmıştır. Gerçekleştirilen çalışma sonucunda iş yeri birim satış değerlerinin **27.000- 36.000,-TL/m²** arasında değiştiği tespit edilmiştir. Nihai olarak değerlemeye konu taşınmazın değerine etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak iş yeri birim satış değeri **31.700-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Yasal Alan		
Bağımsız Bölümler	Toplam Alan (m ²)	İndirgenmiş Alan* (m ²)
14 No.'lu Bağımsız Bölüm	533	347

Mevcut Alan		
Bağımsız Bölümler	Toplam	İndirgenmiş Alan* (m ²)
14 No.'lu Bağımsız Bölüm	533	347

***Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.**

2396 Ada 16 Parsel, 14 BB Numaralı İş Yeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	347,00	347,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	31.700	31.700
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	10.999.900	10.999.900
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.000.000	11.000.000

Değerleme konusu taşınmazın “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri **11.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

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 kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi gayrimenkulün 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 iş yeri emsalleri incelenmiş, indirgenmiş 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.

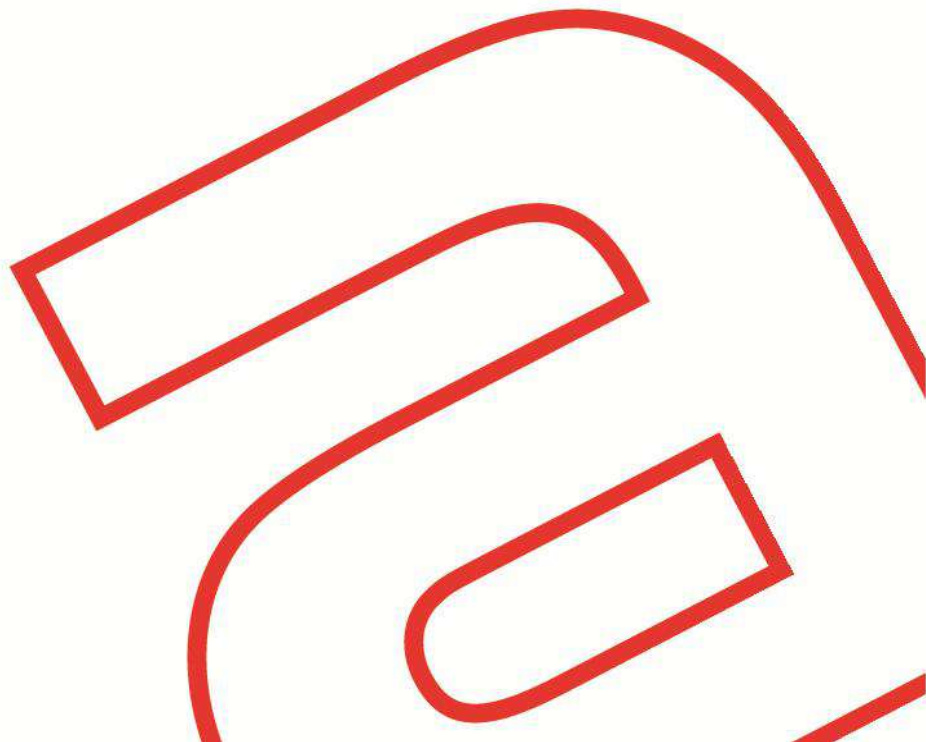
2396 Ada 16 Parsel, 14 BB	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	347	347
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.000.000	11.000.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bakımlı olması + Gayrimenkulün kullanım alanının yeterli olması + Ana taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi'nin bulunması	– Gayrimenkulde proje harici tadilat olması
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, iş yeri kullanımına uygun, bulundukları binanın köşe konumunda ve ana cadde üzerinde olması ve ticari faaliyetin yüksek bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazda proje harici tadilatlar olması olumsuz etkilerdendir. Değer belirlenirken olumlu ve olumsuz tüm kriterler dikkate alınmış ve taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan satılık emsaller ve taşınmazın özellikleri de (kat, konum, iç özellikler) dikkate alınarak taşınmazın 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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

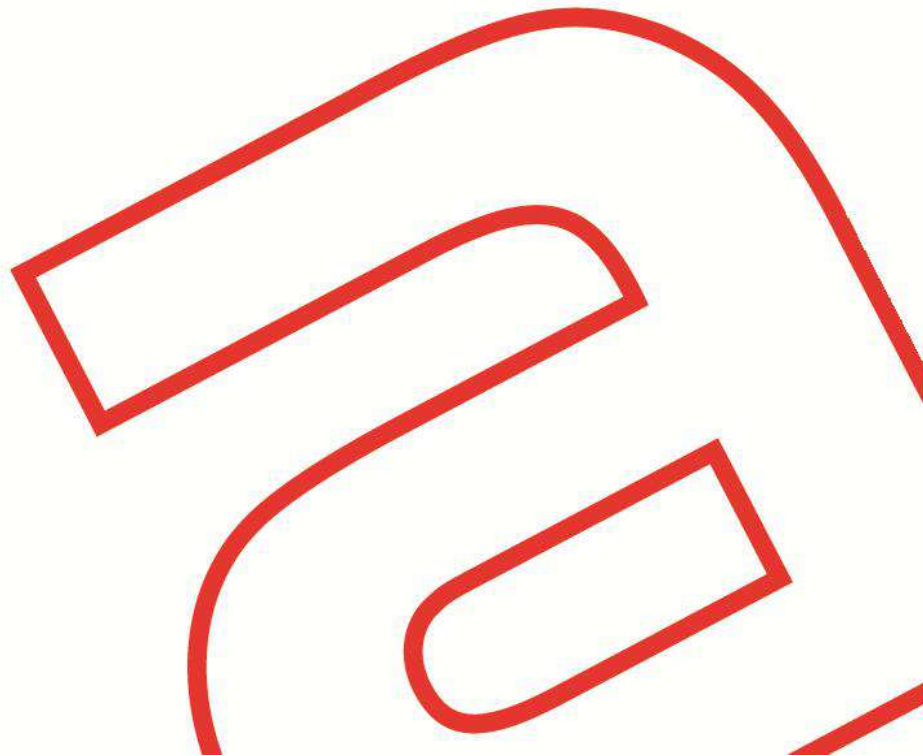
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2024	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2024- 15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 36,8024 TL, 1 USD= 35,3438 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
	TL	USD
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	11.000.000	311.229

Rapora Yardım Eden	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
--------------------	------------------	--------------------------

Mustafa KARAMAN İşletme Lisans No: 921015	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 407853	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 401823
---	--	--

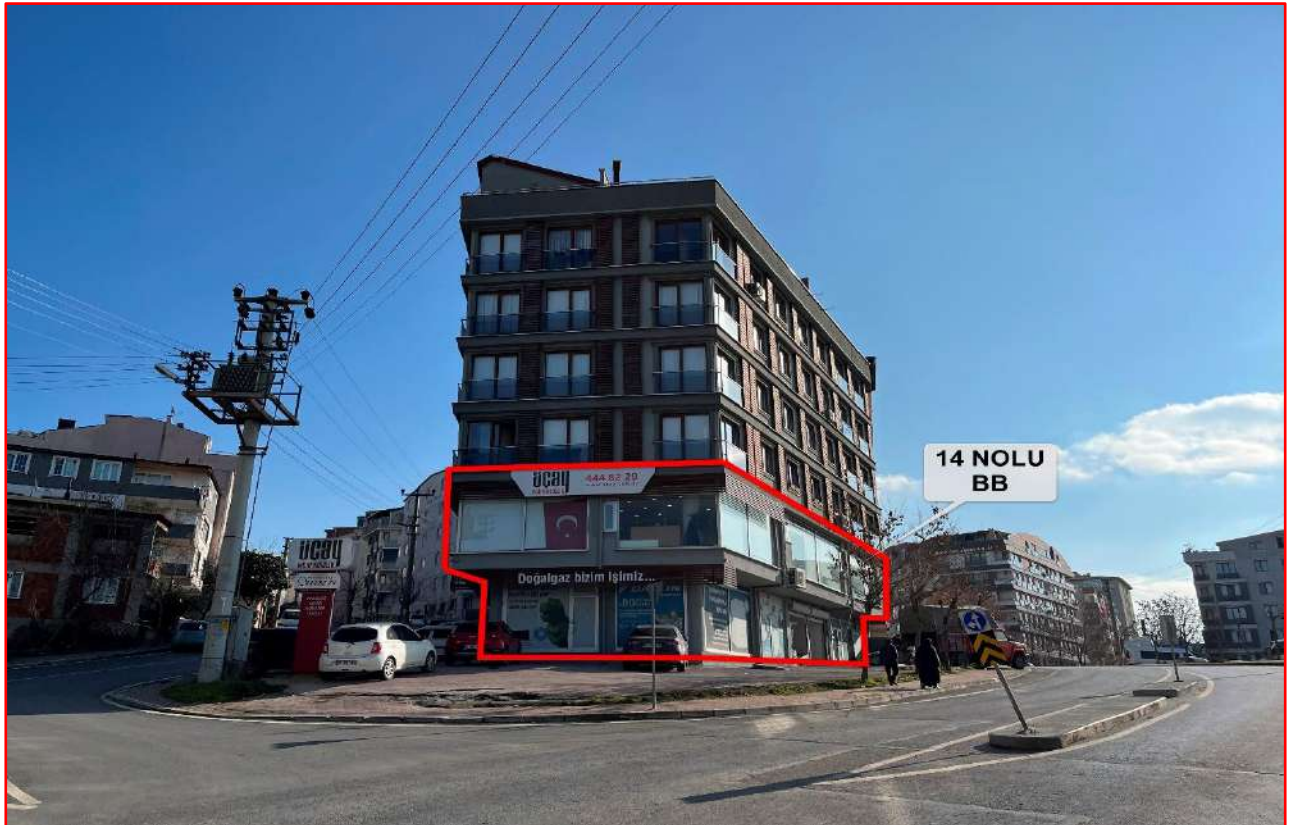
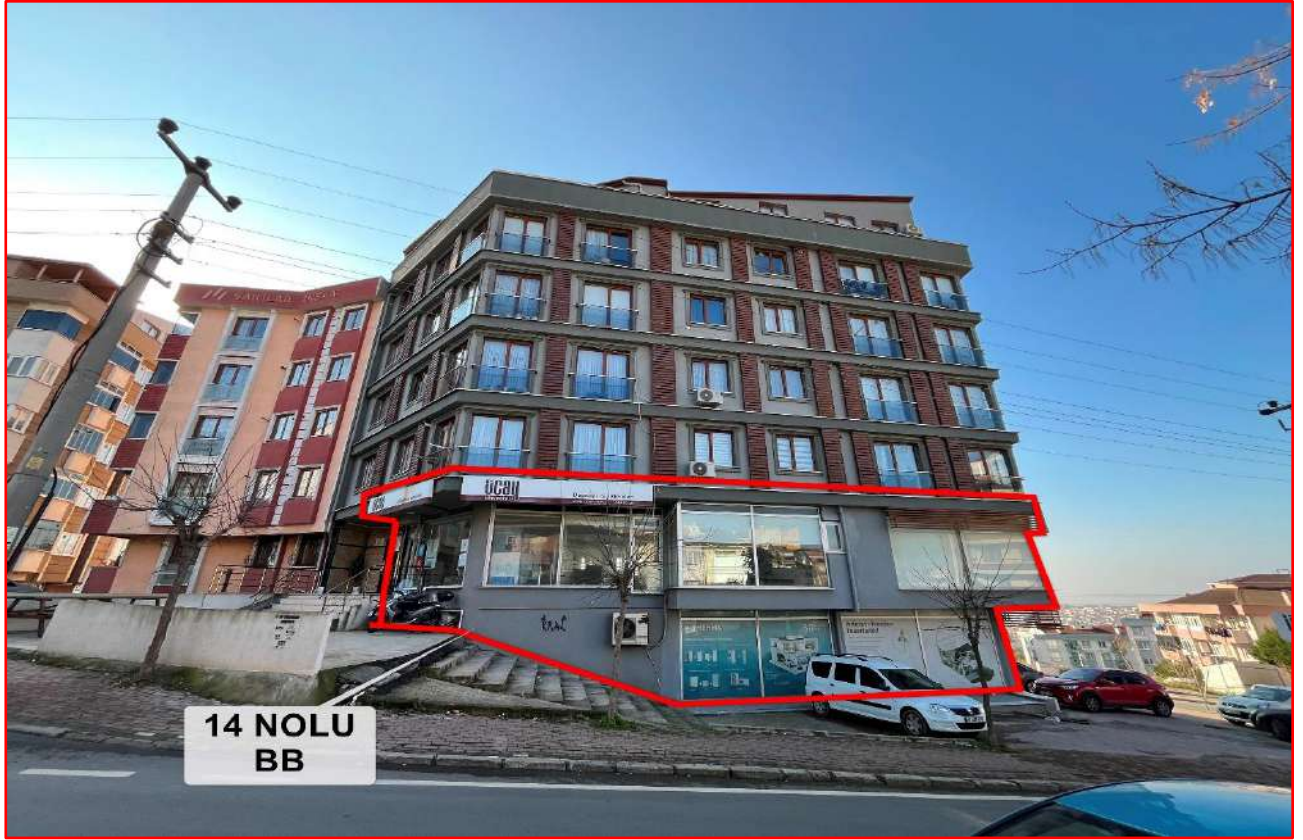
8. BÖLÜM

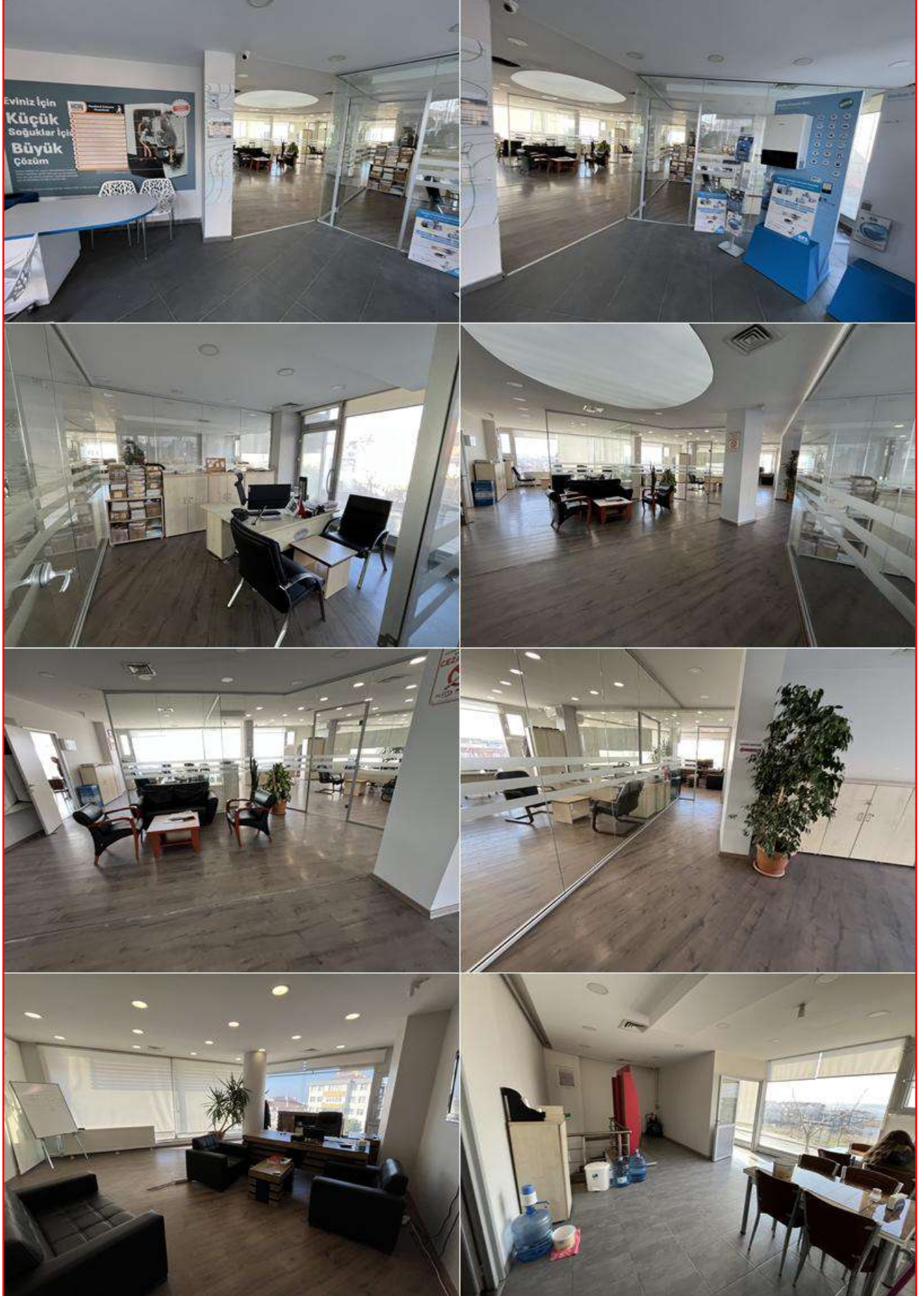
RAPOR EKLERİ

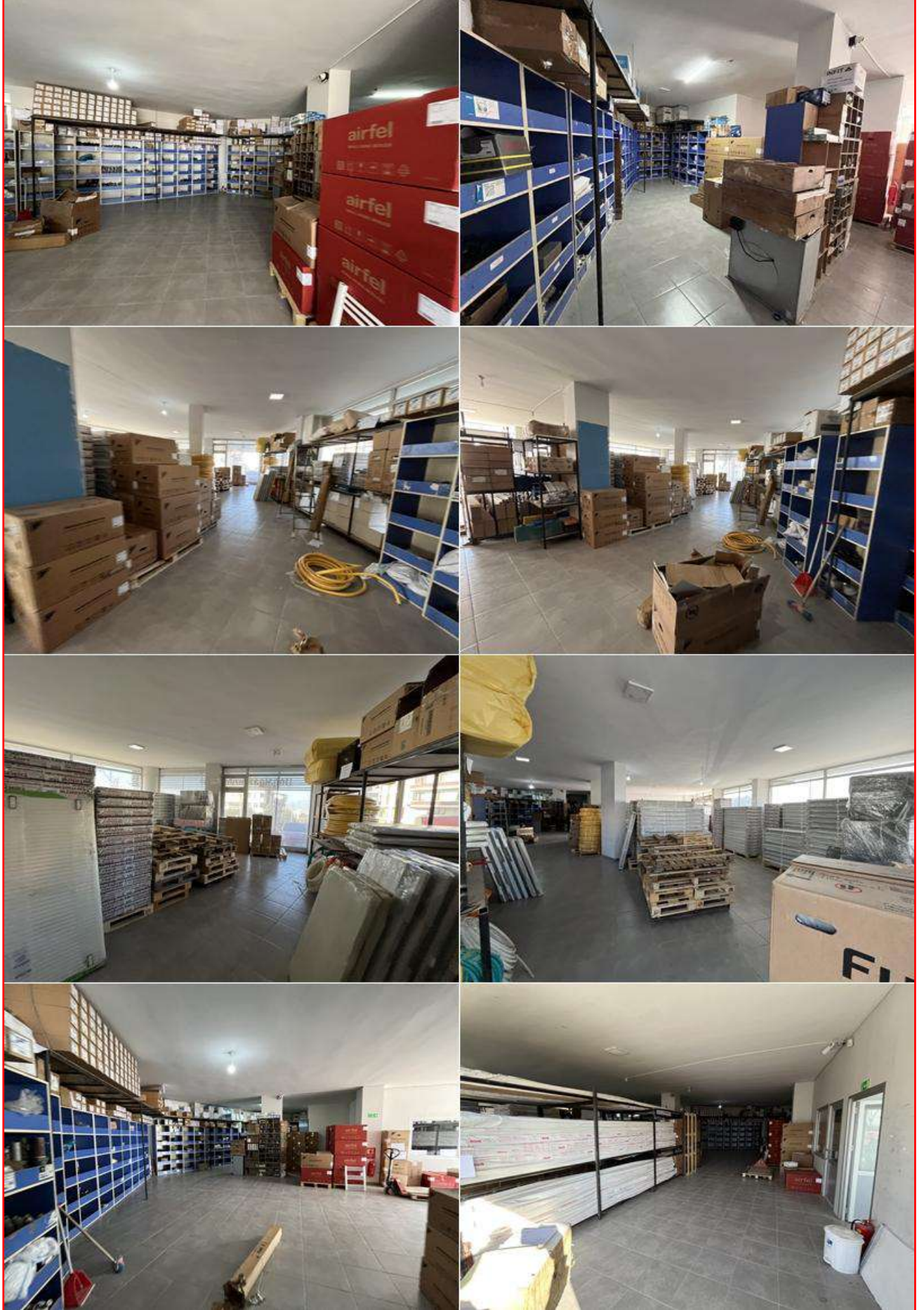


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



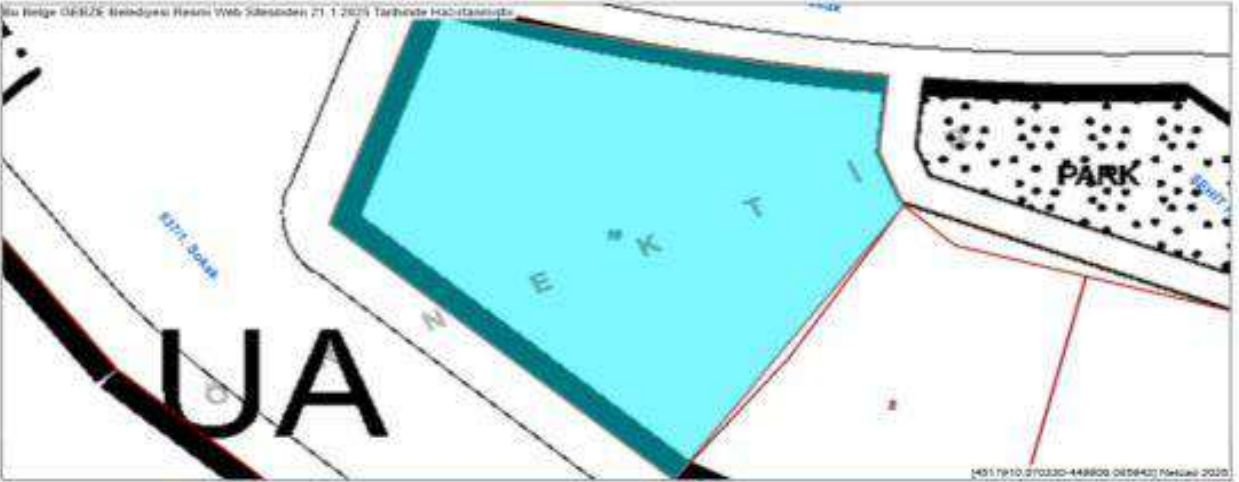




8.2. İmar Durumu

T.C. GEBZE BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge GEBZE Belediyesi Resmi Web Sitesinden 21.1.2025 Tarihinde Hacıtanrıda



[4517910,270330-448600,015842] Harita 2025

KML İndir (?) KML Formatta Parşel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Ticari Tarih / No'su	12.07.2021 - 347
İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyonu Konut Alanı (603,4 m²)

Plan Fonksiyon Uyarı (?)

Kısıtlama Alanı	-
Jeoloji Alanı	-
Mahalle Kararı	-

Yataylık	İmar Durum Belgesinde Belirlenecektir	Kat Adedi	0
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe	3.5	T.A.K.S.	0.40
Arka Bahçe	İmar Durum Belgesinde Belirlenecektir	K.A.K.S. (Emsal)	-

Açıklama

- Meri plan notu ve yönetmeliğe göre uygulama yapılacaktır.
- Yukarıda belirtilen çekme mesafeleri plan notu doğrultusunda belirtilen ölçüler olup resmi imar durum belgesinde netlik kazanacaktır.

KADASTRO PARŞELİ

İl	KOCAELİ	Pafta	G22B24A1A
İlçe	GEBZE	Ada/Parşel	2396 / 16 Harita
Tapu Kütüğü	OSMANYILMAZ	Parşel Alanı (m ²)	603,85 m ² (Tapu alanı esastir) Harita Bilgi

KADASTRO PARŞEL ADRESİ

İdari Mahalle	KOŞKLU ÇEŞME
Cadde / Sokak	535 Sokak
Kapı No	37A Harita Parşel Kapı Listesi

KADASTRO PARŞEL KONUM BİLGİSİ (?)

Projeksiyon	ITRF95, Transvers Merkator (TM), Dilim Genişliği=3°, D.O.M.=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 449894.73m - YUKARI (X) = 4517894.81m
Coğrafi Koordinat	40°47'39.328" N 29°24'22.719" E Google Maps Yandex Maps OpenStreet Maps
MEGİS Parşel	TKGMParşel Sorgu

8.3. Resmi Belgeler

Proje Kapağı

4. NOHRAAL KAT	11	ÇATI ARASI PİYESİ MESKEN	116,58 m²	149,35 m²	183,77 m²	TAM	480/6490	AKÜN İNŞ.TUR.LTD.ŞTİ.	4.800,00 TL
4. NOHRAAL KAT	12	ÇATI ARASI PİYESİ MESKEN	137,31 m²	170,35 m²	209,60 m²	TAM	510/6490	Hürşat EYÜBOĞLU	5.100,00 TL
4. NOHRAAL KAT	13	ÇATI ARASI PİYESİ MESKEN	135,59 m²	166,95 m²	205,40 m²	TAM	510/6490	Hürşat EYÜBOĞLU	5.100,00 TL
TOPLAM			180,53 m²	216,65 m²	259,00 m²		8400/6490 3030/6490	AKÜN İNŞ.TUR.LTD.ŞTİ. Hürşat EYÜBOĞLU	

AK-ÜN İNŞAAT
TUR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

ADRES : Sultan Orhan Mah. Hürriyet Cad. No:4/A
GEBZE/KOCAELİ
Tel: 0262 642 93 25 Fax: 0262 643 02 28

PROJE MÜELLİFLERİ

ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO
MEHMET ÜNLÜTÜRK	MİMAR	21940	41-0076

M

ARSAİNIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	BELEDİYESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
KOCAELİ	GEBZE	OSMANIYILMAZ	GEBZE	3CIIIA	2396	16

YAPININ

HİZMET SİFİRİ	TASİYİCİ SİSTEM	KAT ADEERİ	ZEMİN KAT ALANI M2	TOPLAM İNŞAAT ALANI M2	BİNA YÜKSEKLİĞİ	HAREKETLİ YÜK
3b	B.A.K.	2 Bod+Zemin 4. Kat+Çatı	271,04 m2	2590 m2	16,35 MT	

SAHİBİ: HURŞAT EYÜBOĞLU VE HİS. KAT İSTİFAKİ

KULLANIM AMACI: KONUT-İŞYERİ

MESLEK ODASI ONAYI: 04.08.2016/76358 Yc.

ISU ONAYI: 04.08.2016/76358 Yc.

YAPI DENETİM ONAYI: 04.08.2016/76358 Yc.

BELEDİYE ONAYI: 04.08.2016/76358 Yc.

142,51/10=14,25 ağaç arsada dikileb
40 AĞAÇ BELEDİYESİNİN göstereceği

SİĞINAK HESABI:
Her bir daire için 4 m2 13 ad daire 4 m2
İşyeri için 292,27/20=14,61 m2
Toplam alan 52+14,61=66,61 m2 < 78,76 m2

TERAS HESABI:
340,21 m2 kat alanı için
340,21 m2*0,30=102,06 m2 teras alanı
15,09+11,00+19,24+16,14 = 61,47 m2
61,47 m2 < 102,06 m2 olduğundan UYGUN

ÖN CEPHE GÜVERCİNLİK HESABI:
8,81/2 = 4,405 m
2,70 < 4,405 UYGUNDUR.

ARKA CEPHE GÜVERCİNLİK HESABI:
22,53/2 = 11,27 m
2,30+2,95+5,99 = 11,24 < 11,27 UYGUN

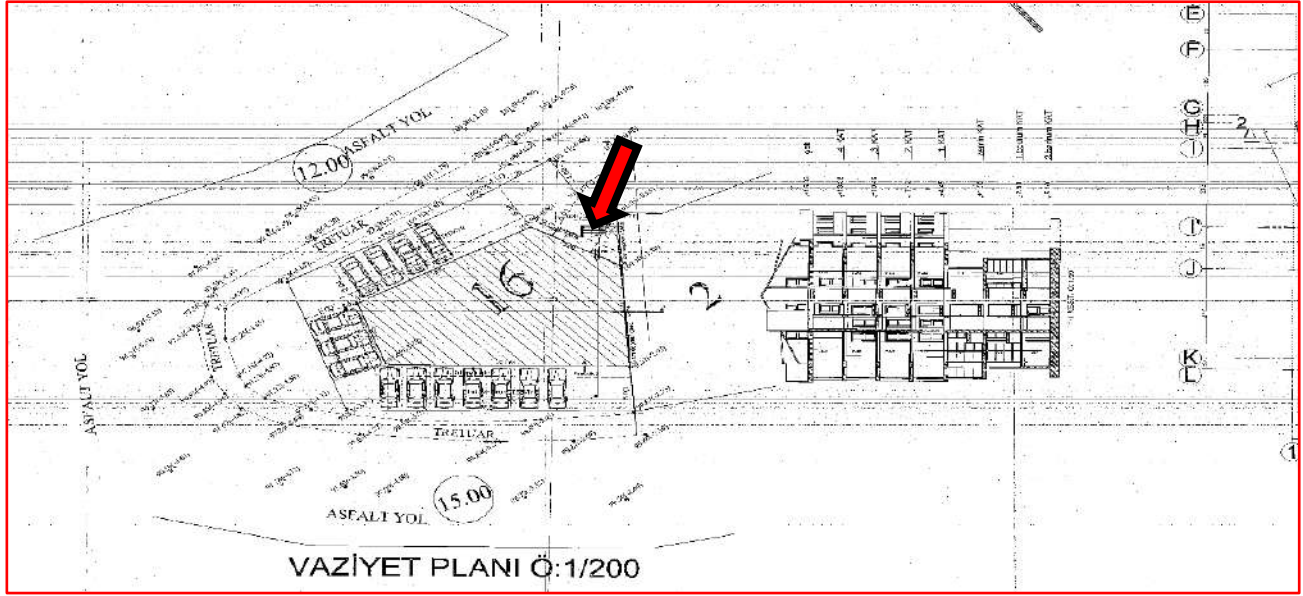
KOT HESABI:
0,00 kotu = 101,90 alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

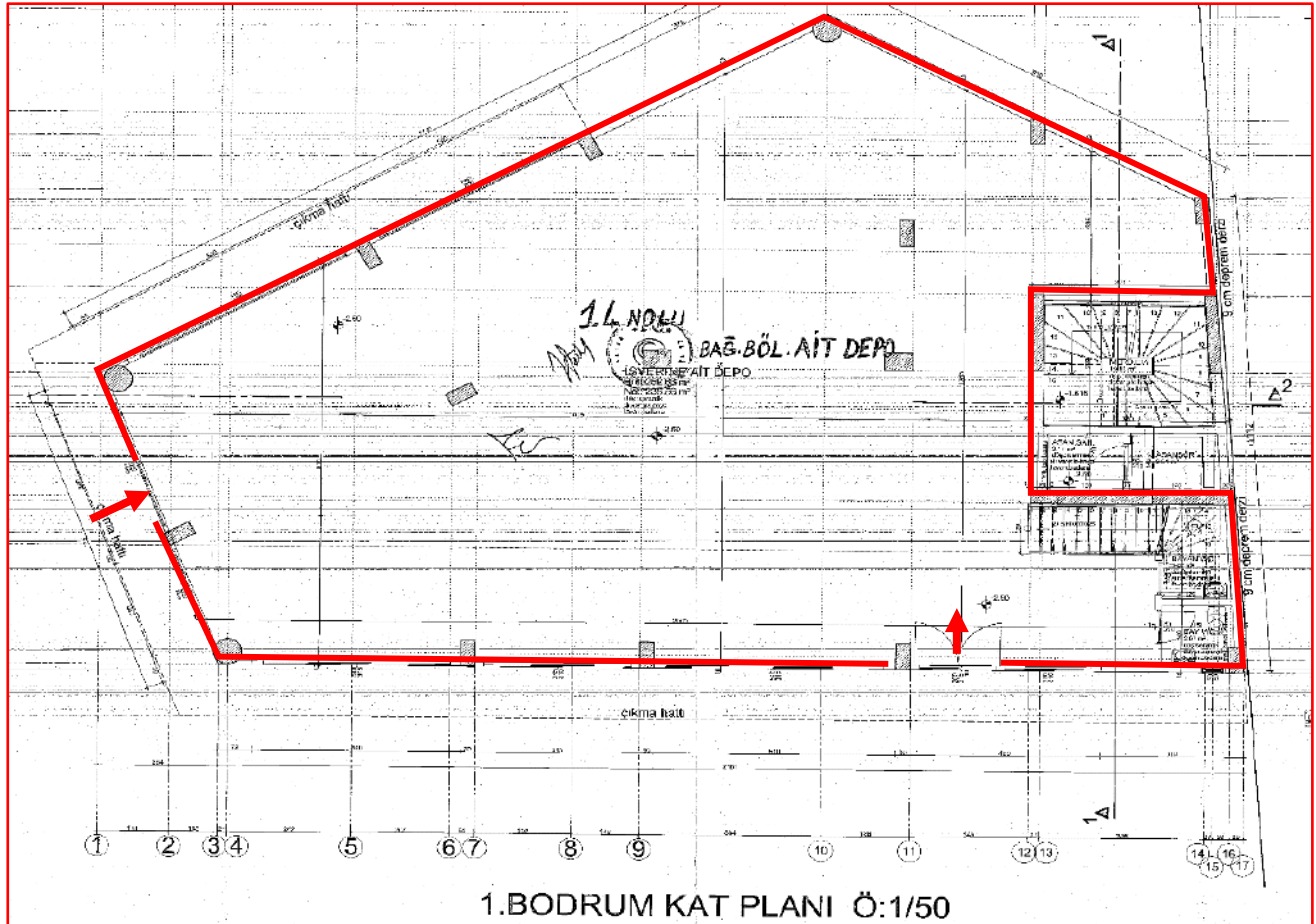
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alan Payı	Niteliği	Bağımsız Bl. Brüt Alanı
Zemin Kat	14	9282/60392	İnşaat alanı (İŞYERİ)	544,93 m²
1. Kat	1	3970/60392	KONUT	106,49 m²
1. Kat	2	3970/60392	KONUT	105,84 m²
1. Kat	3	3970/60392	KONUT	97,59 m²
2. Kat	4	2070/60392	KONUT	106,49 m²
2. Kat	5	3870/60392	KONUT	105,84 m²
2. Kat	6	2070/60392	KONUT	97,59 m²
3. Kat	7	3870/60392	KONUT	106,49 m²
3. Kat	8	3870/60392	KONUT	105,84 m²
3. Kat	9	2070/60392	KONUT	97,59 m²
4. Kat	10	5770/60392	çatı arası piyeshi olan konut	170,74 m²
4. Kat	11	5570/60392	çatı arası piyeshi olan konut	166,81 m²
4. Kat	12	5170/60392	çatı arası piyeshi olan konut	149,15 m²
4. Kat	13	4870/60392	çatı arası piyeshi olan konut	143,12 m²

60392/60392

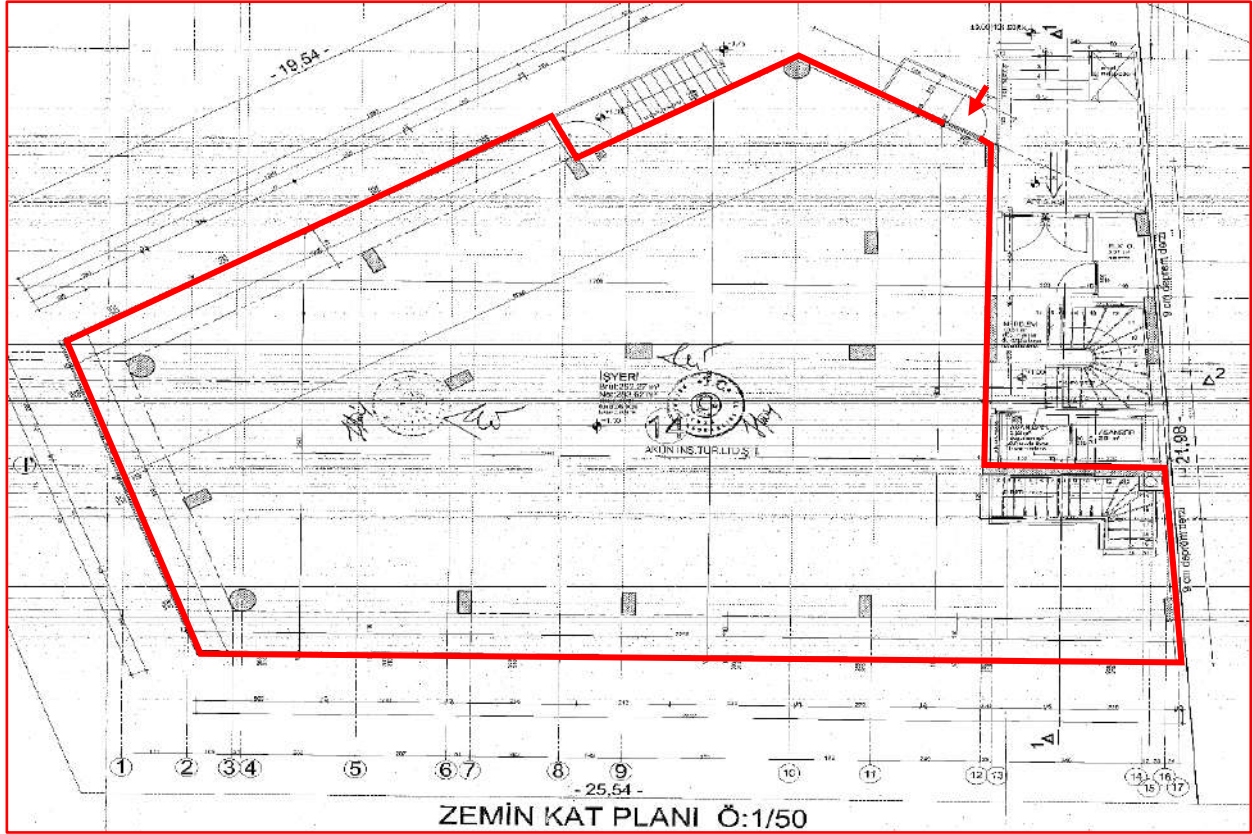
Vaziyet Planı



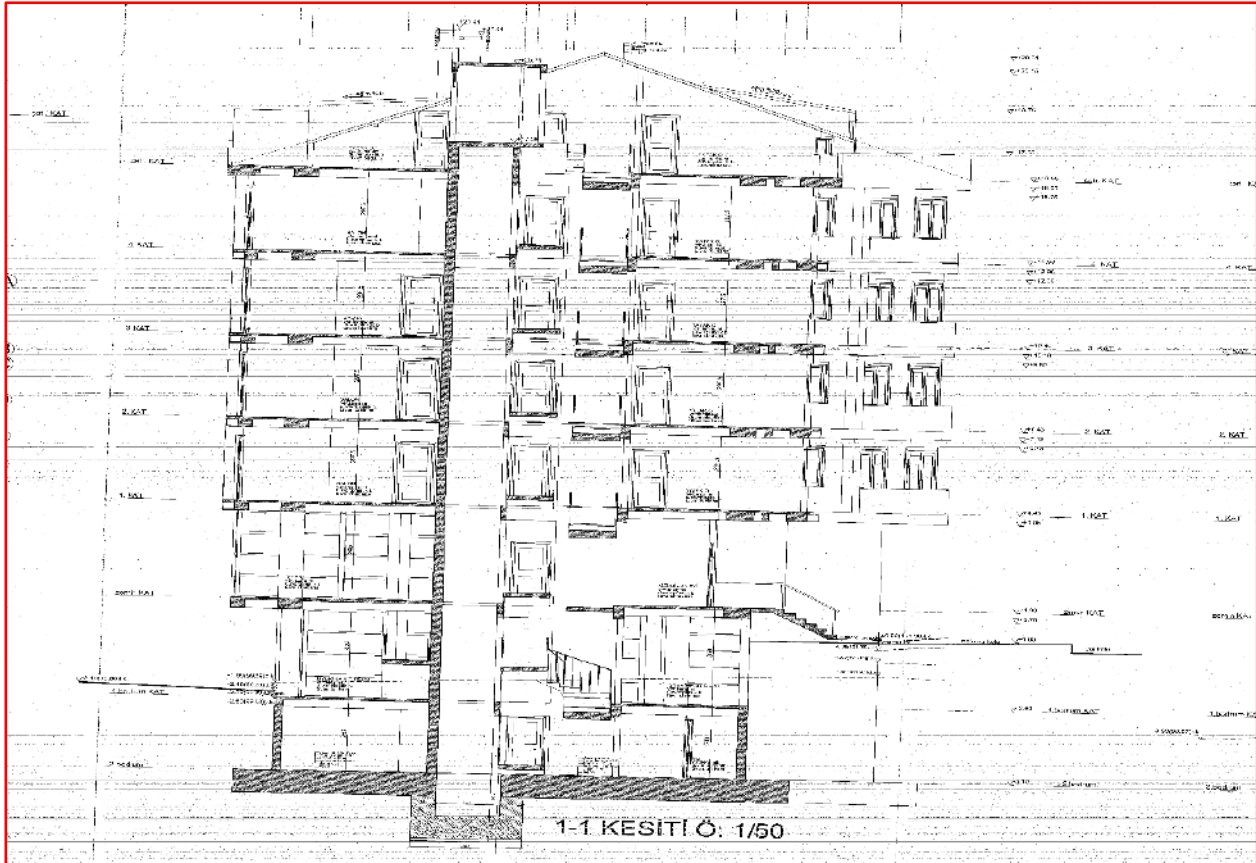
1. Bodrum Kat Planı

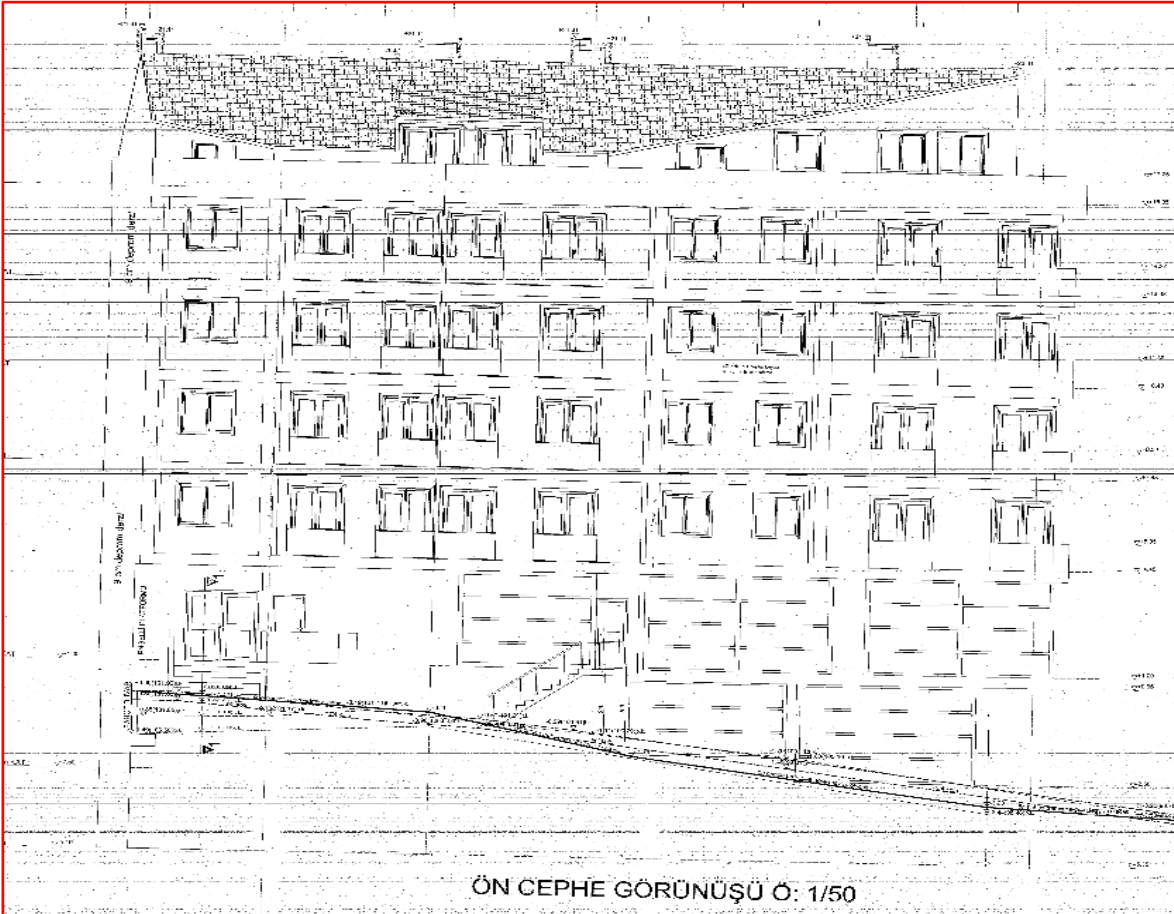
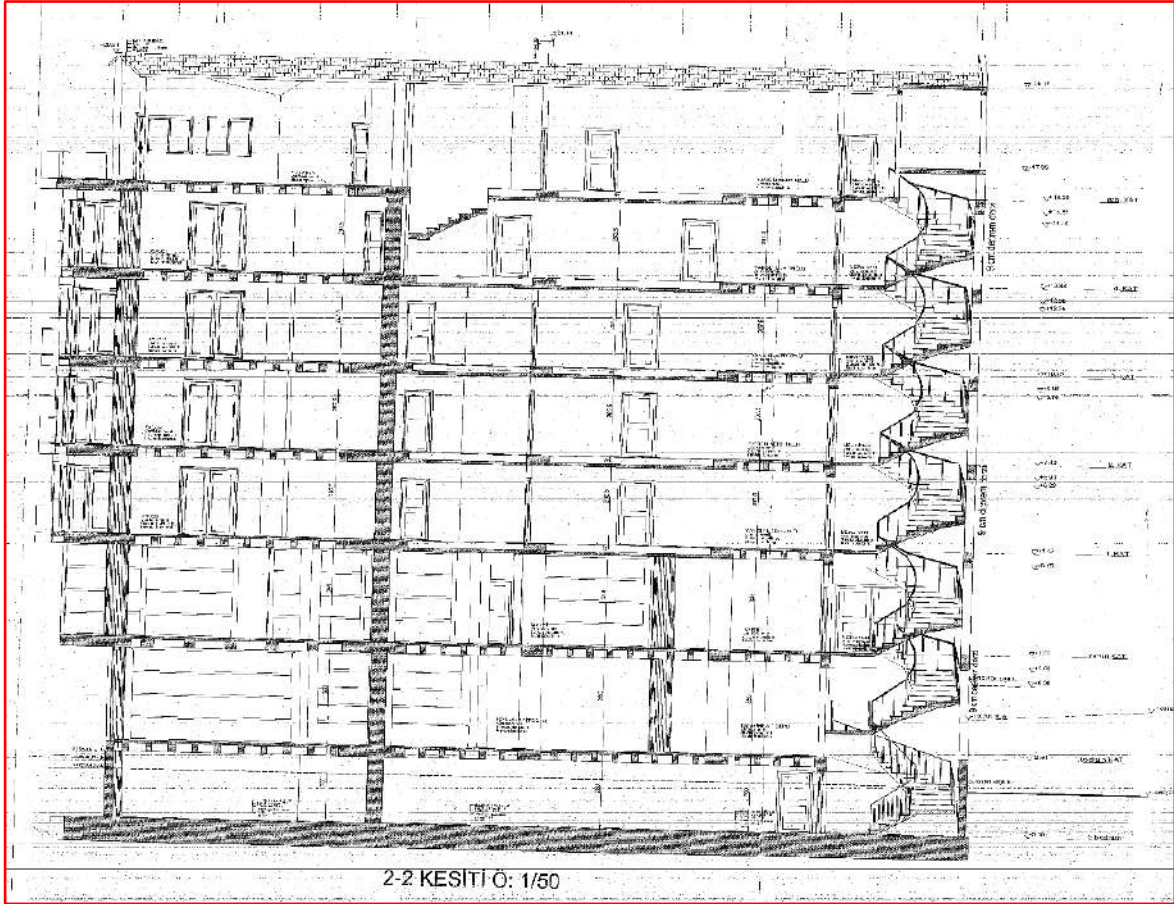


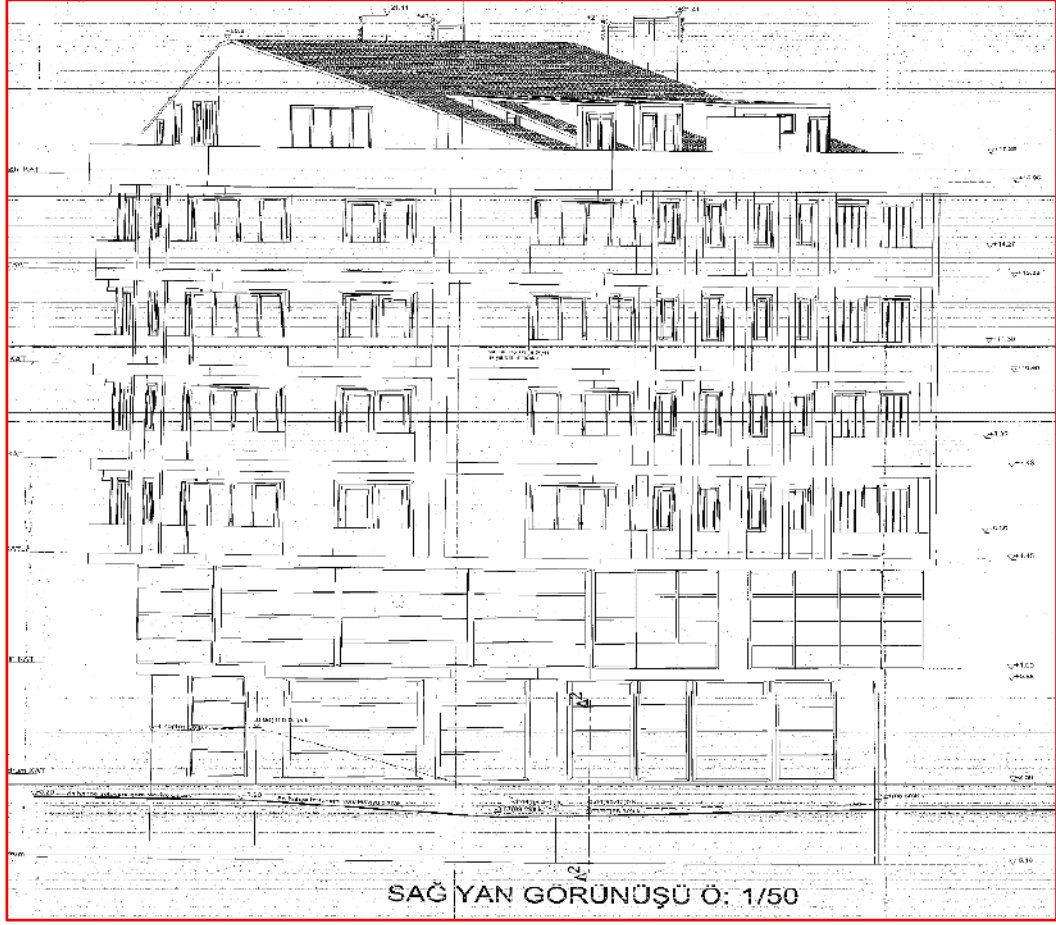
Zemin Kat Planı



Kesitler







Yapı Ruhsatı

[illegible]

84 / 2016

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

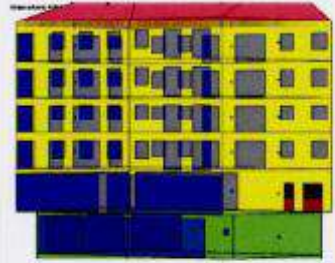


ENERJİ KİMLİK BELGESİ

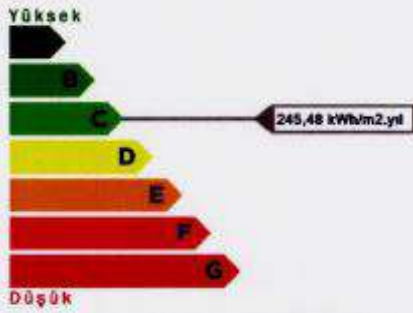
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 1.650,00
Ada, Parseli : 30L3A/2396/16
Adresi : Osman Yılmaz MAH. Gebze/KOCAELİ
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : HURSUT EYUBOĞLU VE HİS.
Adresi : Osman Yılmaz MAH. GEBZE/KOCAELİ
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		405.038,41	724.964,75	245,48	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	90.427,67	90.427,67	54,80	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	79.370,78	79.370,78	48,10	ABCDEF G
SOĞUTMA	Sogutma Sistemi	212.220,06	500.839,35	128,62	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	kandesan, Kompakt flores	23.019,89	54.326,95	13,95	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S349893E9190A
Veriliş Tarihi : 22.03.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 23.03.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : İBRAHİM TOPTAS
Firması : İBRAHİM Toptas
Oda Sicil No : EMO-41-0046

UAVT KODU

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

📍 KOCAELİ / GEBZE / KÖŞKLÜ ÇEŞME MAHALLESİ / 535. (Sokak) / 37A - Bağımsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
584516009	2396	16	30LIIIA	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	37A	3630422297	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	

📌 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3630422297

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 9-1-2025-17:39

**webtapu**
tapunun kısayolu

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:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	2396/16
Taşınmaz Kimlik No:	93916480	AT Yüzölçümü(m2):	603.92
İl/İlçe:	KOCAELİ/GEBZE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Gebze	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANYILMAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//14
Cilt/Sayfa No:	190/18814	Arsa Pay/Payda:	1825/6490
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş Bu Taşınmaz 19/04/2023 tarih 69425 sayılı yazı gereğiİNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin taşınmazı	(SN:8141590) KOCAELİ VALİLİĞİ	Gebze - 24-04-2023 16:01 -	

	edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	15173	
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykındır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)	(SN:2860283) GEBZE BELEDİYESİ VKN:3890052233	Gebze - 29-03-2023 09:04 - 11640	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gebze - 07-05-2018 11:42 - 9949	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gebze - 07-05-2018 11:42 - 9949	
Beyan	Yönetim Planı : 03/08/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gebze - 04-08-2016 09:54 - 16358	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
841000863	(SN:8528543) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 30-09-2024 36346	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkin
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: MALİKLER nin 21/03/2023 tarih 1653 sayılı Sözleşme. TADİL SÖZLEŞMESİ nin 31/05/2023 tarih 1653 sayılı Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368,(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Gebze - 05-06-2023 15:12 - 21401	Gebze - 30-09-20 24 17:20 - 36346

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vbqi6Qg4Rii kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



ybm
BELGELENDİRME

S E R T İ F İ K A
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://tbd.s.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://tbd.s.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



RICS
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2025-T.ÖZEL-021

- 45 -

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

Özdemir



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 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 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 yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu 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,

Dakikalar Yolu ile No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 392 9090, Faks: (312) 282 0493, E-posta: iletisim@spk.gov.tr
Barışçeşme Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34357 İSTANBUL, Tel: (212) 350 3500, Faks: (212) 354 5000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72683a De-184e-45d9-ba19-bb4344044993
<https://spk.gov.tr> adresindeki belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge tipi: E-Devlet ULUSAL GÜVENLİK
BAŞLIĞI
e-imza@spk.gov.tr

8.8. Lisans Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu	 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
	



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

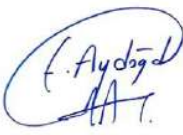
Belge No: 2019-01.1340

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



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



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