

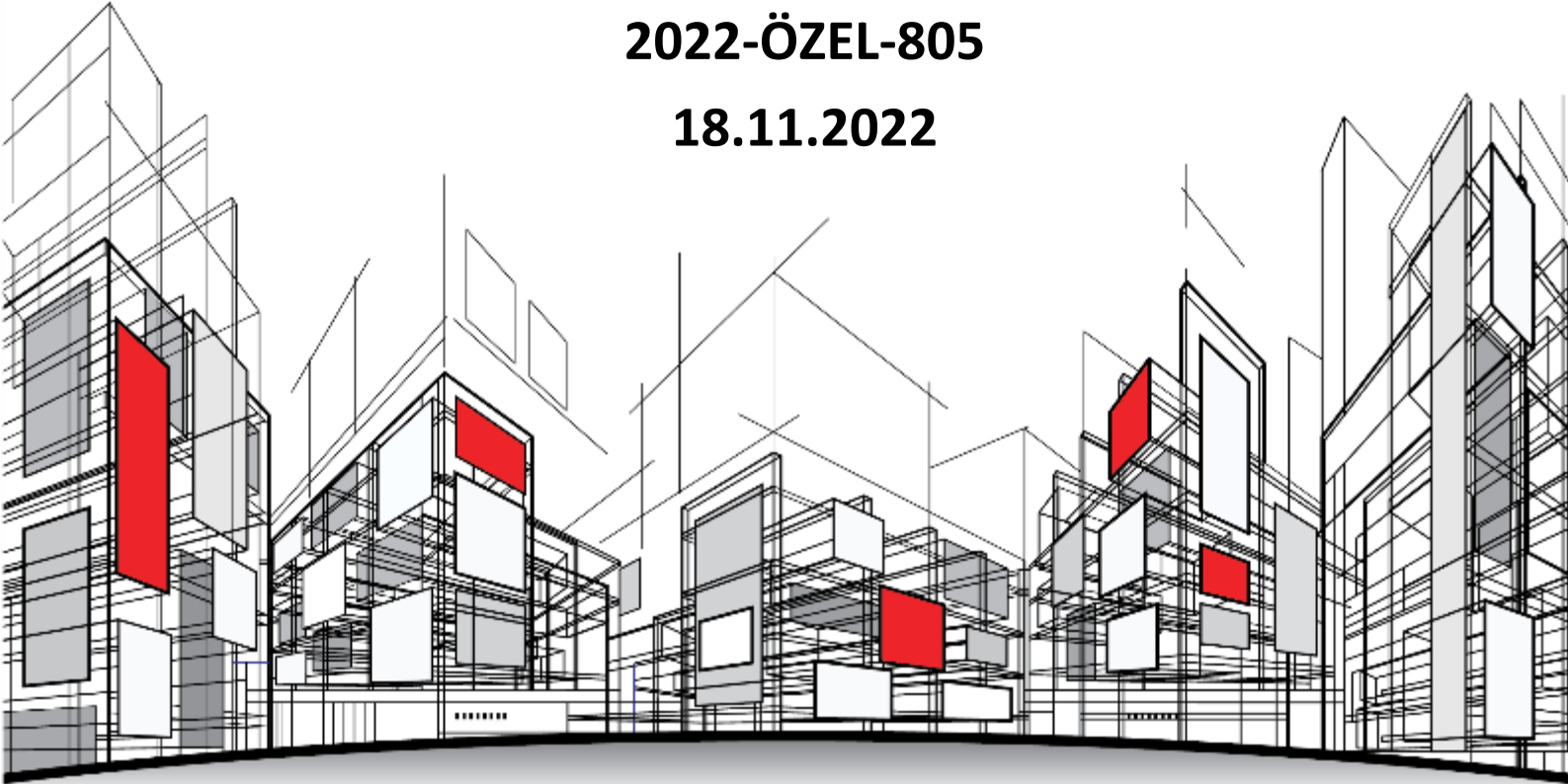
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**İSTANBUL- AVCILAR- 106 ADA 5 PARSEL - 1
ADET ARSA**

2022-ÖZEL-805

18.11.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 23 -
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	- 32 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 35 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 36 -

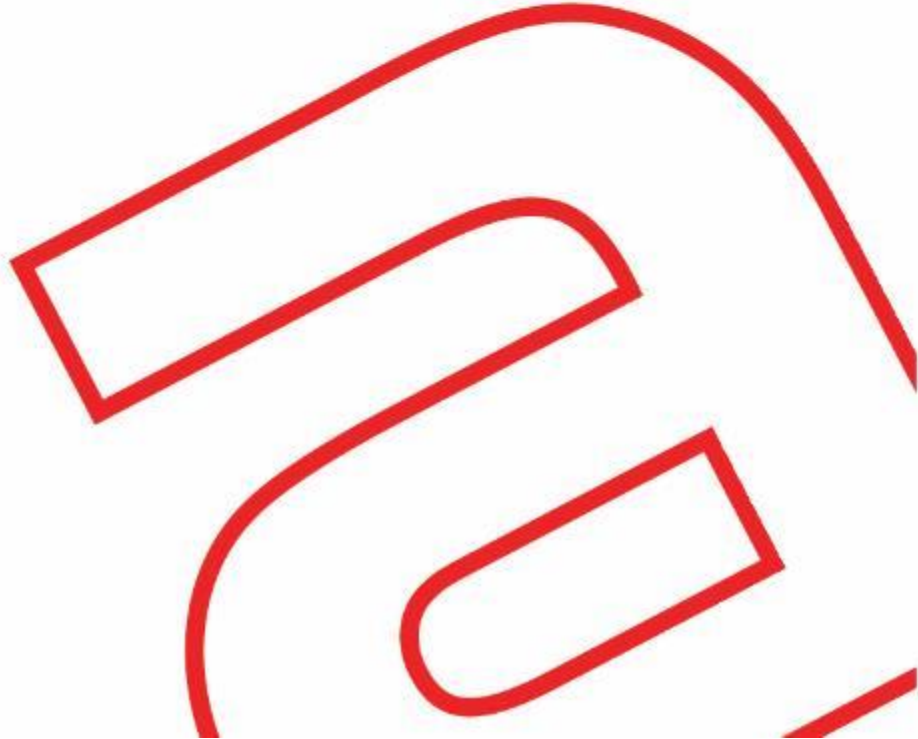
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 37 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 38 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 39 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 41 -

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

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.10.2022/A262
Değer Tarihi	: 18.11.2022
Rapor Tarihi	: 18.11.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-805
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İstanbul ili, Avcılar ilçesi, Avcılar Mahallesi, 106 Ada 5 no.lu Arsa vasıflı taşınmazın 18.11.2022 tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmaştır.
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	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 18.315.000 -TL OnSekizMilyonÜçYüzOnBeşBin-Türk Lirası *Kale Seramik Hissesine Düşen Değer 4.505.000 TL DörtMilyonBeşYüzBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 983.197 USD DokuzYüzSeksanÜçBinYüzDoksanYedi-Amerikan Doları *Kale Seramik Hissesine Düşen Değer 241.840 USD İkiYüzKırkBirBinSekizYüzKırk-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Kale Seramik Çanakkale Kalebodur Seramik Sanayi A.Ş.
Müşteri Adresi	: Levent Büyükdere Cad. Prof. Dr. Kemal Aru Sk. Kale Seramik Binası No:4 Beşiktaş/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No:97 D:21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 603400000002686 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Rapora Yardım Eden (D.U.): Mehmet AKTI Hazırlayan (D.U): H. Barış ALIR 407853 Onaylayan (S.D.U): Mustafa L. MAZMANCI 401823

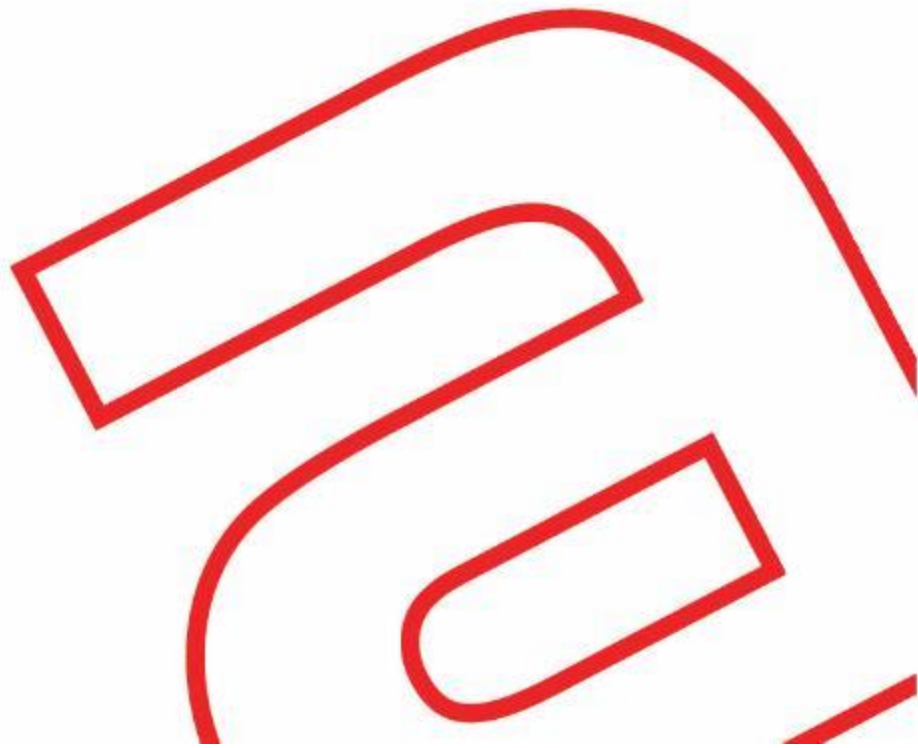
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın Bankası'nın 18.11.2022 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 19.3190 TL, USD satış kuru 18.6280 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

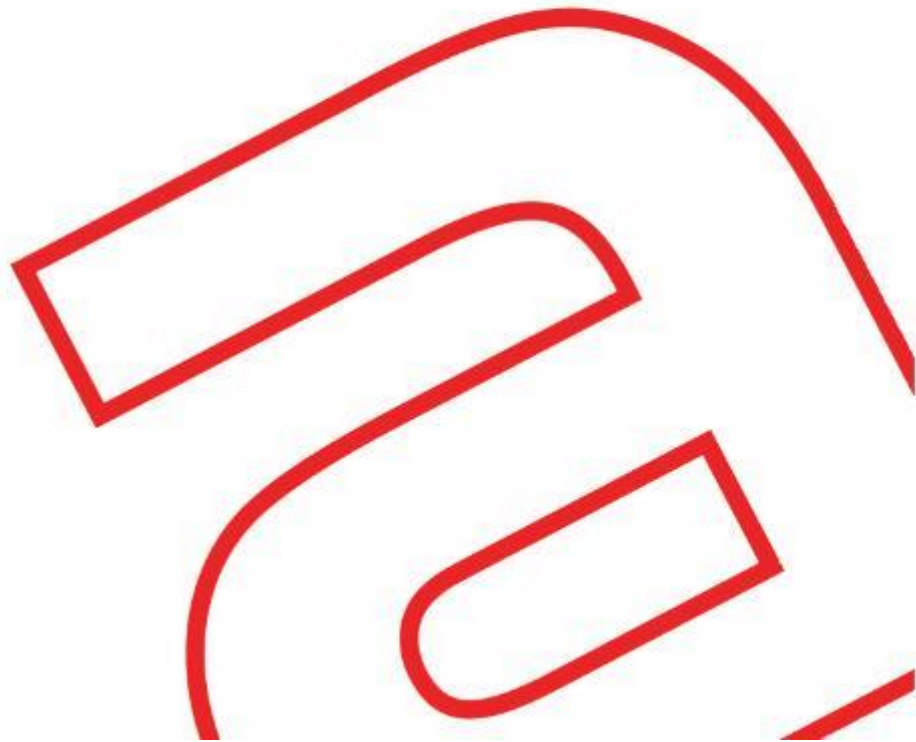


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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



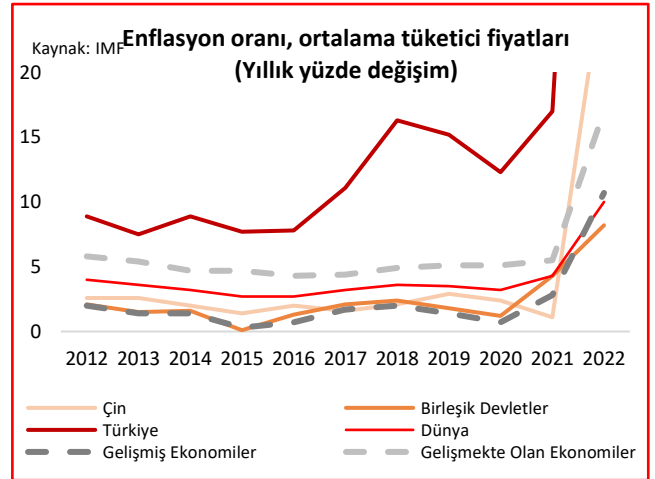
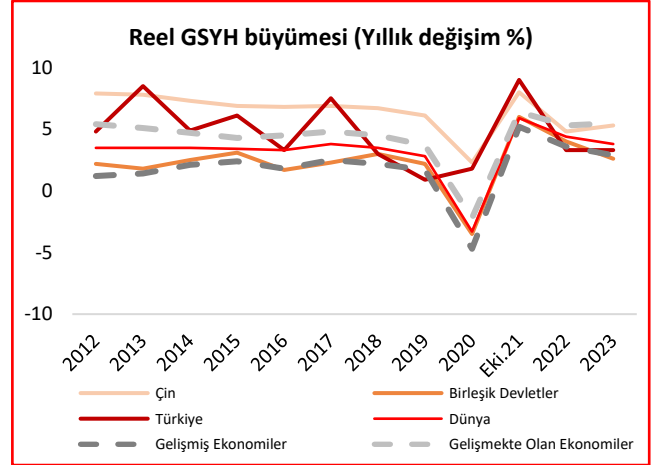
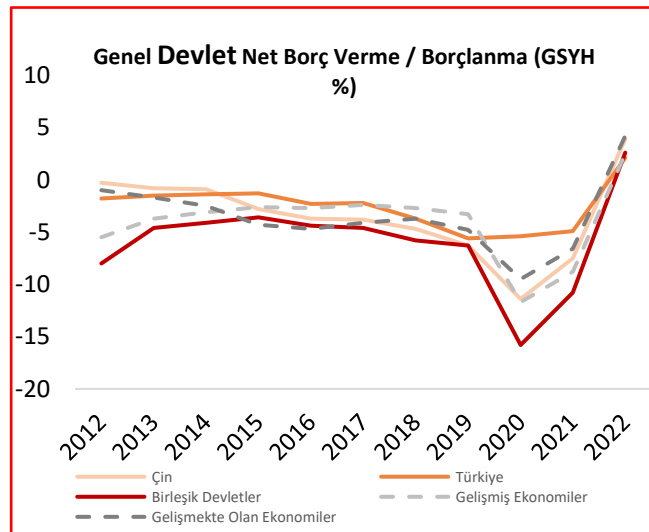
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



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

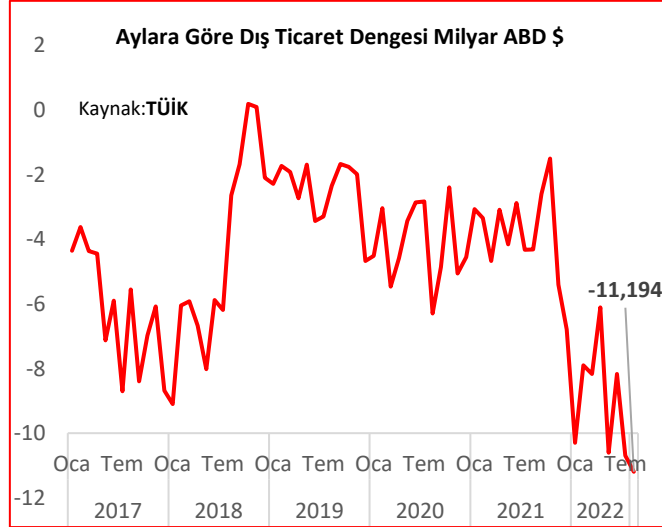
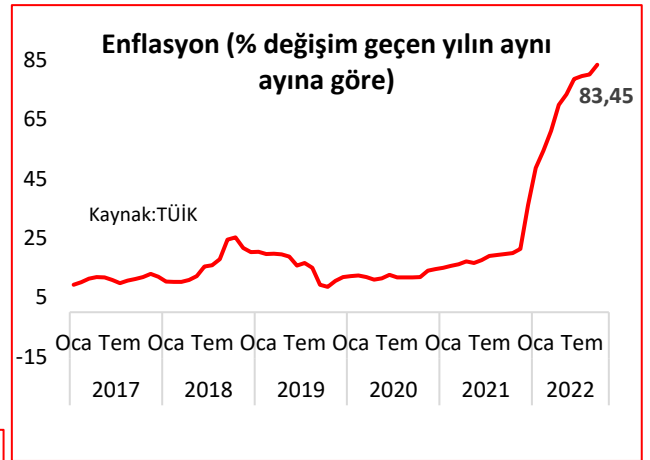
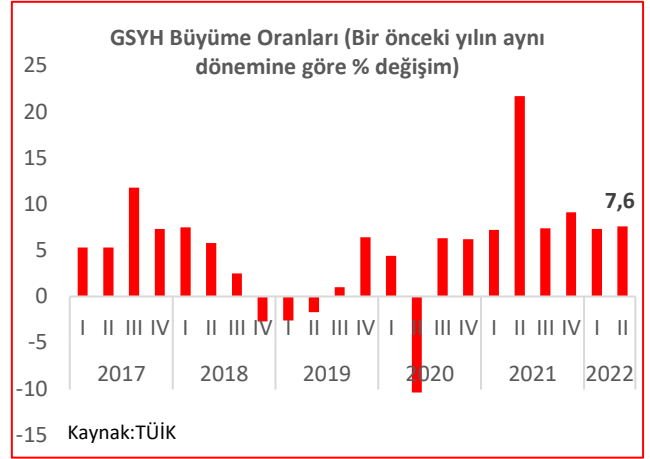
²IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi³

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

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

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına



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

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

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

3. TÜİK, TCMB

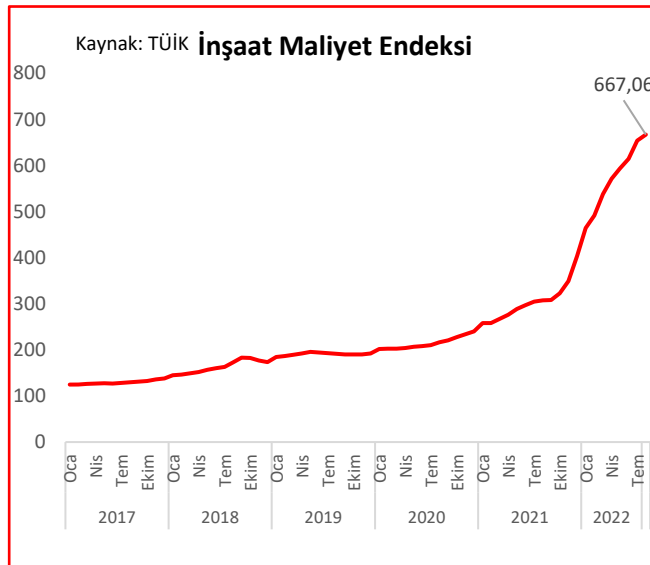
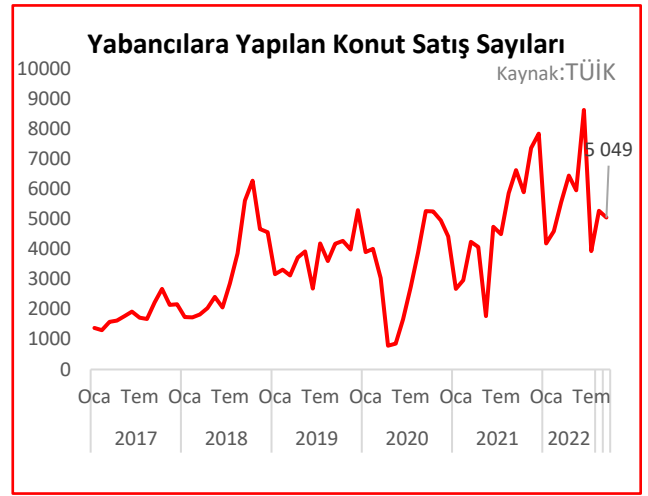
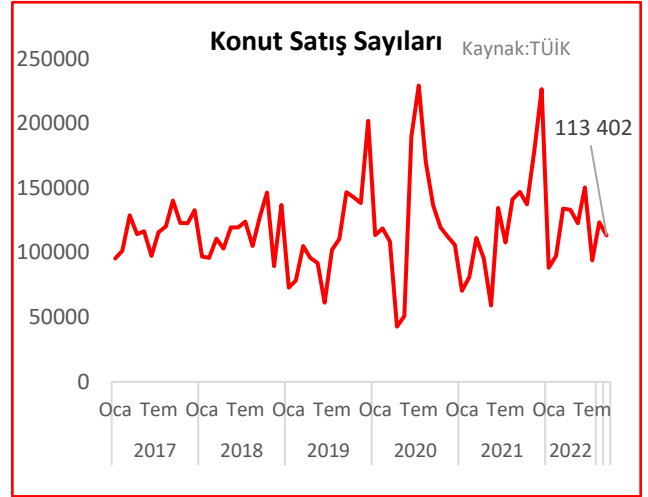
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

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

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



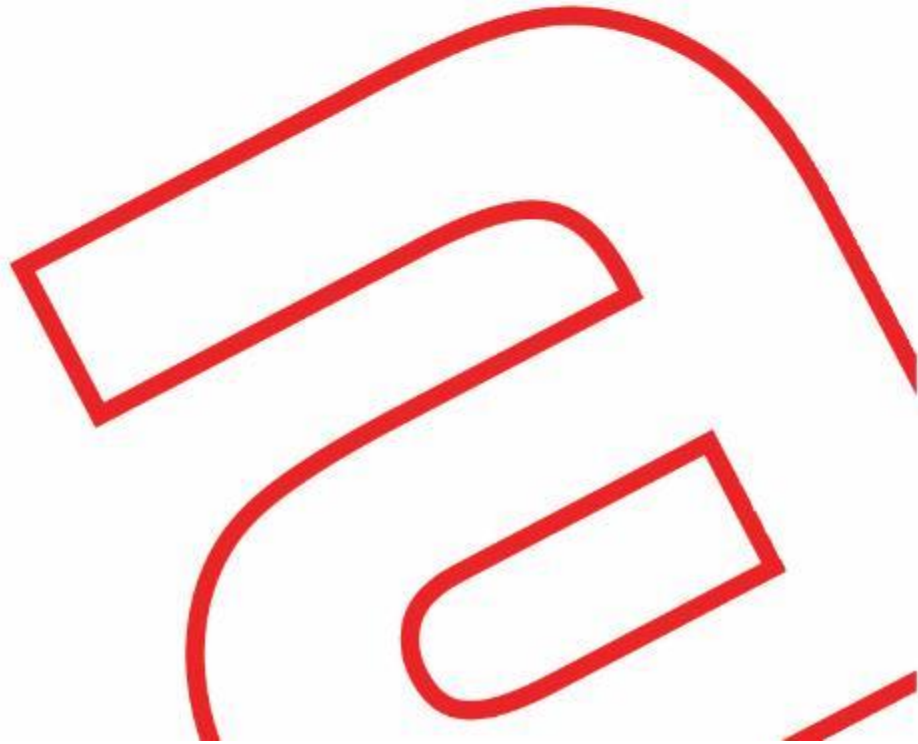
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 artmıştır.

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

KAYNAKÇA: TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Avcılar	Yüzölçümü	3.105,40
Bucağı		Tapu Tarihi	29.11.2016
Mahallesi	Avcılar	Yevmiye No	26325
Ada	106	Cilt No	243
Parsel	5	Sayfa No	24024
Malik	KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (59/240) HASAN SAKKAOĞLU: HULUSİ Oğlu (197/2400) ZEKERİYA ENGİN: MUSTAFA Oğlu (617/2400) NEVİN SAKARYA: SAMİ Kızı (203/1200) NEVİN SAKARYA: SAMİ Kızı (197/2400) BEYZADE KIZGIN: VELİ Kızı (49/5400) ALİ KARAKURT: VELİ Oğlu (49/5400) HASAN KARAKURT: VELİ Oğlu (49/5400) İMDAT KARAKURT: VELİ Oğlu (49/5400) GÜNDÜZ SÜTCÜ: VELİ Kızı (49/5400) ŞERİFE KELBAŞ: VELİ Kızı (49/5400)		
Koordinat	HATİSE KARACA: VELİ Kızı (49/5400) MÜNEVVER KAYMAK: VELİ Kızı (49/5400) OSMAN TOLGA GÖÇMEN: RAMAZAN GÜNTEKİN Oğlu (197/9600) İBRAHİM UĞUR GÖÇMEN: RAMAZAN GÜNTEKİN Oğlu (197/9600) HURİYE OYA GİRİT: RAMAZAN GÜNTEKİN Kızı (197/9600) MEHMET KAYA GÖÇMEN: RAMAZAN GÜNTEKİN Oğlu (197/9600) MEHMET KARAKURT: VELİ Oğlu (49/5400)		
	40.993740,28.697185		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
106/5	Taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak ise yaklaşık dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici bir unsur bulunmamakta ve parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	106/5
İnceleme Tarihi ve Saati	22.11.2022-09:50
İrtifaklar Bölümü	Bu gayrimenkulün 1162 m2'lik kısmında Türkiye Elektrik Kurumu irtifak hakkı vardır.
Şerhler Bölümü	KÜÇÜKÇEKMECE 4. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2016 tarih 2015/3268 TLMT sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir. (26.04.2016 tarih, 10113 yevmiye) (Hasan Sakkaoğlu, Zekeriya Engin ve Nevin Sakarya hisseleri üzerinde yer almaktadır) İhtiyati Haciz : İstanbul 14. İcra Dairesi nin 19/07/2019 tarih 2018/43239 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 100000 TL . (Alacaklı : Anadolubank Anonim Şirketi, Gelecek Varlık Yönetimi Anonim Şirketi) (22.07.2019 tarih, 15095 yevmiye) (Nevin Sakarya hissesi üzerinde yer almaktadır.) HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ (02.12.1977 tarih, 14138 yevmiye)

(Beyzade Kızgın, Ali Karakurt, Hasan Karakurt, İmdat Karakurt, Mehmet Karakurt, Gündüz Sütçü, Şerife Kelbaş, Hatise Karaca, Münevver Kaymak hisseleri üzerinde yer almaktadır.)

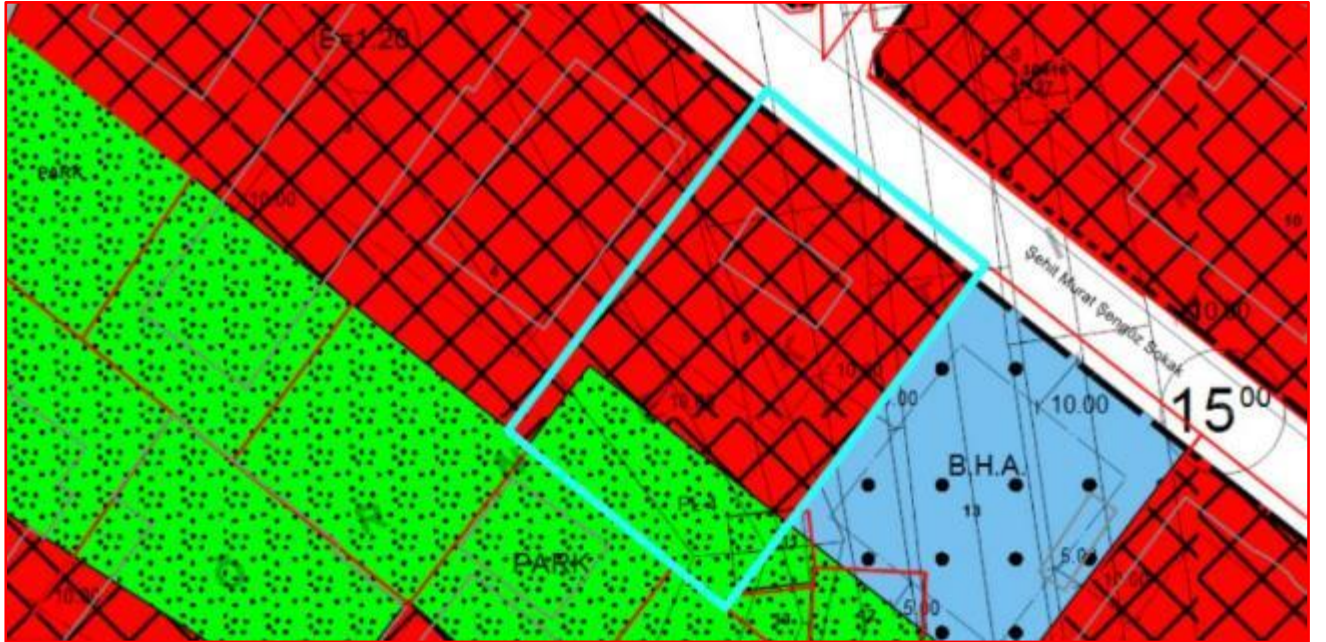
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

➤ **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 106 ada 5 parsel no.lu taşınmaz hisseli mülkiyete sahip olup bazı hissedarlar üzerinde son 3 yıl içerisinde satış ve intikal işlemleri yapılmış olduğu görülmektedir. Değerlemesi yapılan KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ hissesi üzerinde son 3 yılda herhangi bir satış işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz 28.08.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Avcılar 4. Ve 5. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret + Hizmet lejantında kalmakta olup yapılaşma koşulları E:1,20 Hmaks: En çok 5 kat, çekme mesafeleri ön arka ve yanlardan 10'ar m olarak belirtilmektedir. Alınan bilgilere göre parselin yaklaşık 670 m² park alanına, yaklaşık 120 m² yol alanına terki bulunmaktadır. Parsel üzerinden yüksek gerilim hattı geçiyor olmasından dolayı uygulama aşamasında TEİAŞ görüşü alınması gerektiği belirtilmiştir.



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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 1/1000 ölçekli imar planı 28.08.2008 tarihli plana göre kesintilerin yapıp net parselin oluşturulmuş olduğu ve yapılaşmaya açılmış olduğu bilgisi alınmış olup imar planında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi bulunmamaktadır.

➤ **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**

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından yapı denetim bilgisi yer almamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

➤ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerlemeye konu taşınmaz İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Cihangir Mahallesi içerisinde 106 ada 5 no.lu parseldir. Parsel geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahip olup hafif eğimli bir arazidir. Hali hazırda boş durumdadır. Taşınmaz Şehit Murat Şengöz Sokağına cepheli konumda, Petrol Ofisi Caddesine 75 m mesafede, D100 Karayoluna 500 m mesafede yer almaktadır.

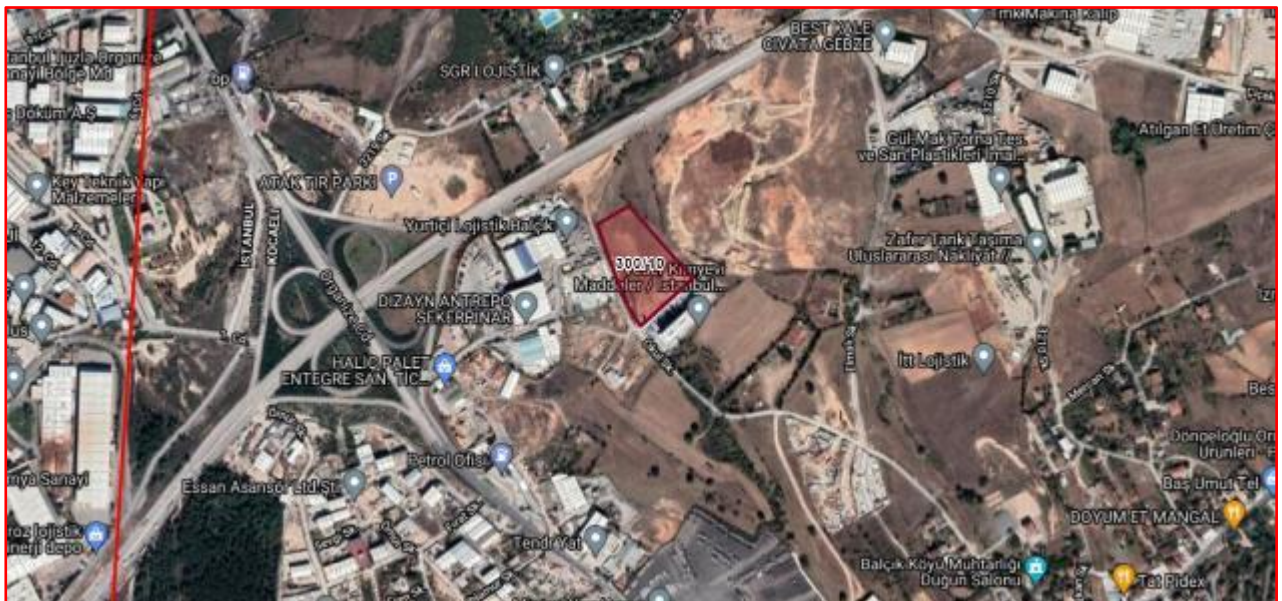
4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

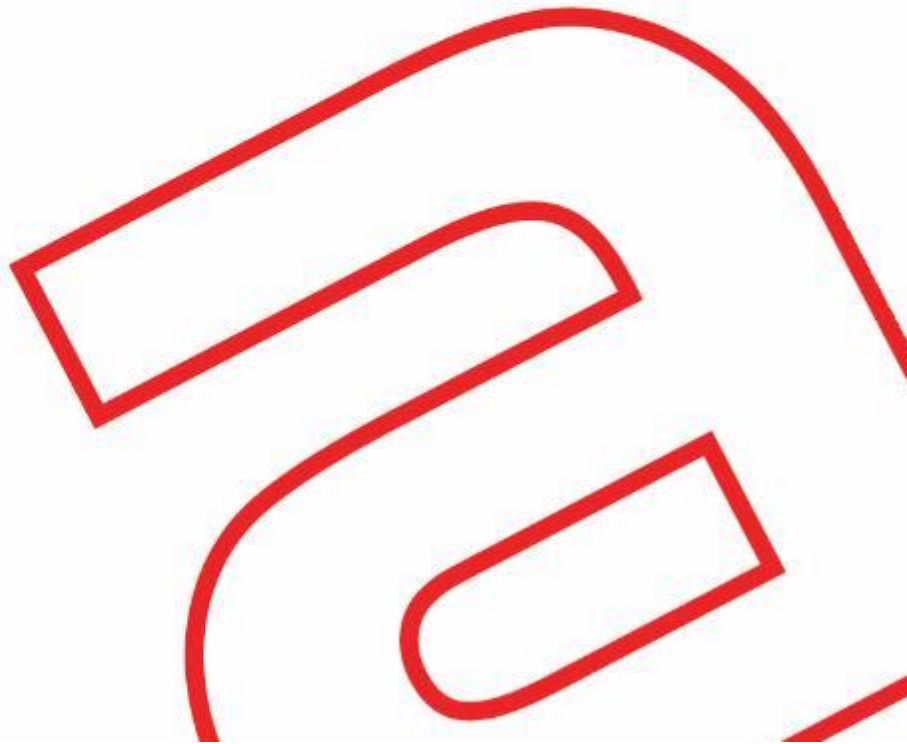
Değerlemeye konu gayrimenkul, İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Cihangir Mahallesi ve sınırları içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkule ulaşım için; D100 Karayolu üzerinde doğu istikametine doğru ilerlenir iken Avcılar Kavşağından sağa çıkış yapılarak Petrol Ofisi Caddesine giriş yapılır. Bu cadde üzerinde yaklaşık 500 m ilerlenir ve sağa Şehit Murat Şengöz Sokağına giriş yapılır. Bu sokak üzerinde yaklaşık 75 m ilerlenir ve sol tarafta yer alan taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi yapılaşmaları ve boş arsalar yoğunluktadır.

TKGM den sorgulanan ada parsel görüntüsü ek olarak aşağıda verilmiştir.



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 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.

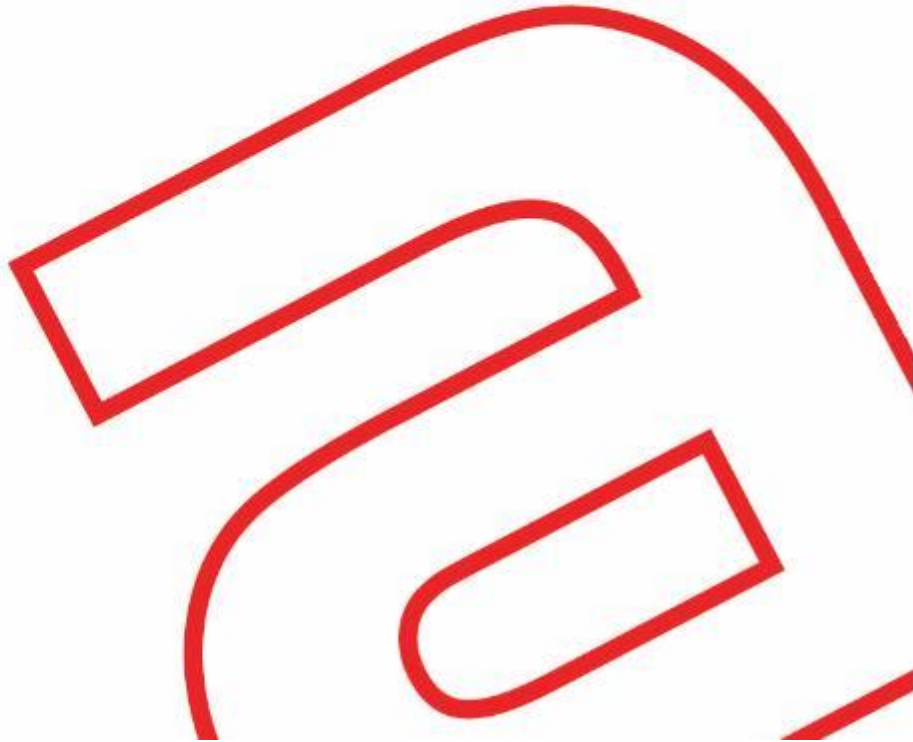
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar 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 “İmar Durumuna Uygun” kullanımı olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

No	Açıklama	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 taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer yapılaşma şartlarına sahip ticaret + hizmet imarlı 500 m ² yüz ölçüme sahip arsa 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. Yapılan görüşmelerde değer yüksek istenildiği satış görmediği bilgisi alınmıştır. Müstakil tapu olduğundan ayrıca şerefiyesi yüksektir.	Ticaret + Hizmet	500	8.500.000	17.000	7.000.000	14.000
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer yapılaşma şartlarına sahip ticaret + hizmet imarlı 124 m ² yüz ölçüme sahip arsa 1.899.000 TL bedel ile satılıktır. Yapılan görüşmelerde değer yüksek istenildiği satış görmediği bilgisi alınmıştır. Müstakil tapu olduğundan ayrıca şerefiyesi yüksektir.	Ticaret + Hizmet	124	1.899.000	15.315	1.700.000	13.710
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer yapılaşma şartlarına sahip ticaret + hizmet imarlı 1438 m ² yüz ölçüme sahip arsa 26.000.000 TL bedel ile satılıktır. Yapılan görüşmelerde değer yüksek istenildiği satış görmediği bilgisi alınmıştır. Müstakil tapu olduğundan ayrıca şerefiyesi yüksektir.	Ticaret + Hizmet	1438	26.000.000	18.081	24.000.000	16.690
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan konut imarlı 4.588 m ² arsanın 120 m ² alanlı hissesi 1.200.000 TL bedel ile satılıktır.	Konut	120	1.200.000	10.000	1.000.000	8.333

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	14.000	13.710	16.690	8.333
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-15%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	-20%	-20%	-20%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-20%	-20%	-20%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	7.616	7.458	9.079	7.500
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	7.910			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda taşınmaza yakın konuma sahip arsalar için talep edilen m² birim satış değerlerinin 7.000 – 9.000 -TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin imarı, yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazın tüm olumlu olumsuz özellikleri birlikte değerlendirildiğinde m² birim değeri olarak ortalama **7.910 TL/m²** değer takdirinde bulunulmuştur.

106 Ada 5 Parsel	Brüt Parsel Değeri	Terk Sonrası Net Parsel Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	3.105,40	2.315,40
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	5.898	7.910
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	18.314.814	18.314.814
Taşınmazın Düzeltilmiş Değeri (TL)	18.315.000	18.315.000
Kale Seramik Hissesine Düşen Değer (59/240) (TL)	4.505.000	

Değerleme konusu parselin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **~18.315.000 TL**, Kale Seramik Çanakale Kalebodur Seramik Sanayi A.Ş. hissesine düşen değeri **4.505.000 TL** olarak takdir edilmiştir. Taşınmaz parselin yola ve park alanına terk edilecek alanları olup bu alanlar değerlemede dikkate alınarak değer takdiri net parsel alanı üzerinden yapılmıştır.

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.

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

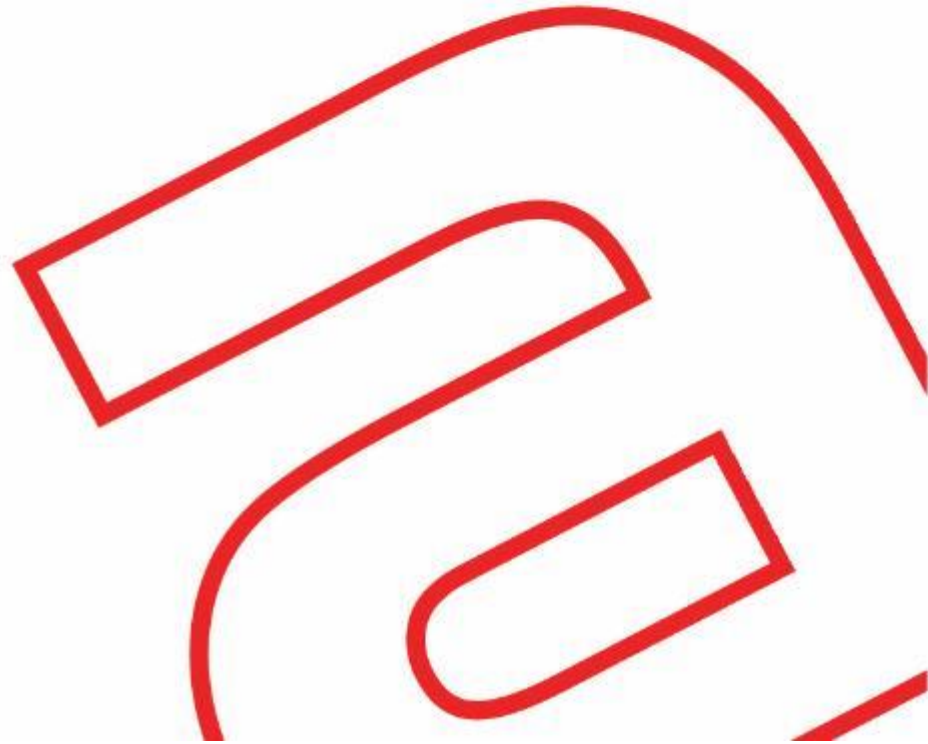
Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

106 Ada 5 Parsel	Pazar Değeri
Taşınmazın Terklerden Sonra Kalan Alanı (m ²)	2.315,40
Taşınmazın Terk Sonrası Satış Değeri (TL)	18.315.000
Kale Seramik Hissesine Düşen Değer (59/240) (TL)	4.505.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ İmarının bulunması + Gelişmekte olan bir bölgede yer alması	– Bölgenin ilçe ve şehir merkezine uzak olması, – Taşınmazı hisseli mülkiyete sahip olması – Taşınmazın üzerinden yüksek gerilim hattı geçiyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+	– Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın yatırım tercihlerinde bekleme süresini uzatması

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, kadastral yoluna 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 varlık için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

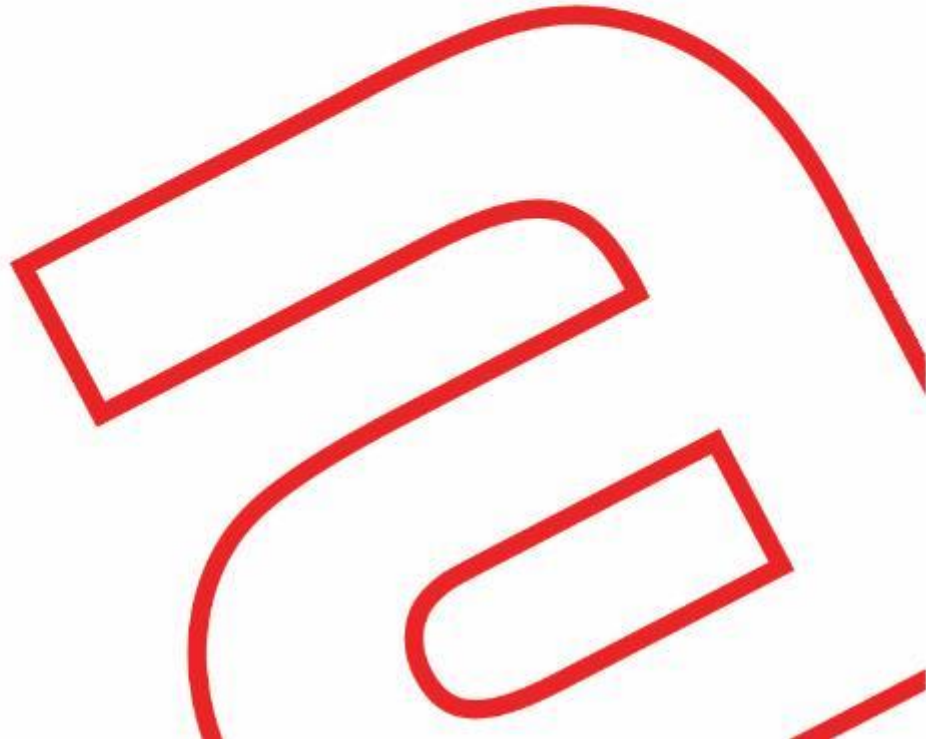
Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	18.11.2022	
Kur Bilgisi (Satış):	18.11.2022- TCMB verilerine göre 1 Euro = 19.3190 TL, 1 USD = 18.6280 TL’dir	
ÖZET TABLO	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	18.315.000	983.197
*Kale Seramik Hissesine Düşen Değer (KDV Hariç)	4.505.000	241.840

Rapora Yardım Eden	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
--------------------	------------------	--------------------------

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

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

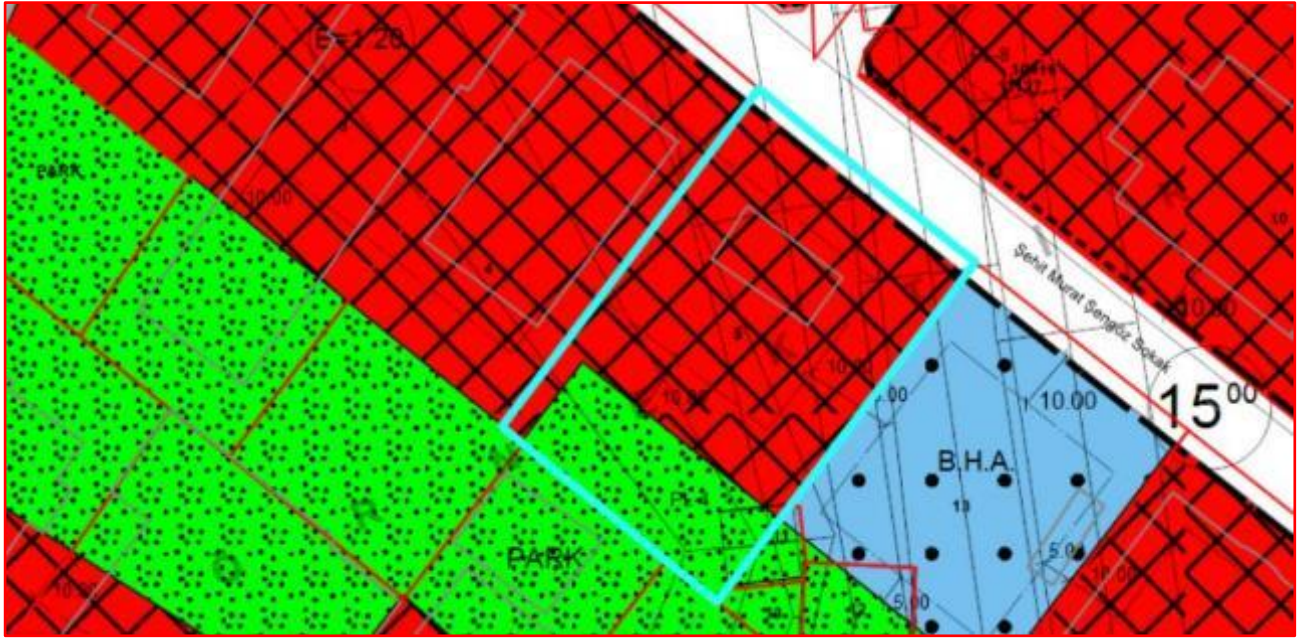
8.1. Fotoğraflar







8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-11-2022-09:50



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	106/5
Taşınmaz Kimlik No:	25691956	AT Yüzölçüm(m2):	3105.40
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	CİHANGİR	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	243/24024	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	BU GAYRİMENKULUN 1162 M2LİK KISIMINDA TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU İRTİFAK HAKKI VARDIR(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	-----------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 5

						Yevmiye	
58155424	(SN:53553633) HASAN SAKKAOĞLU : HULUSİ Oğlu	-	197/2400	254.90	3105.40	İmar (TSM) 26-03-1992 3311	-
58155428	(SN:53553637) ZEKERİYA ENGİN : MUSTAFA Oğlu	-	617/2400	798.35	3105.40	İmar (TSM) 26-03-1992 3311	-
260384554	(SN:109353892) NEVİN SAKARYA : SAMİ Kızı	-	203/1200	525.33	3105.40	Satış 11-02-2014 2743	-
363968493	(SN:7859991) KALESERAMİK, ÇANAKKALE KALEBODUR SERAMİK SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	59/240	763.41	3105.40	Satış 29-11-2016 26325	-
498369072	(SN:50537602) NEVİN SAKARYA : SAMİ Kızı	-	197/2400	254.90	3105.40	Satış 09-09-2019 18741	-
517106321	(SN:180858635) BEYZADE KIZGIN : VELİ Kızı	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106323	(SN:102685442) ALİ KARAKURT : VELİ Oğlu	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106324	(SN:180858663) HASAN KARAKURT : VELİ Oğlu	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106325	(SN:180858677) İMDAT KARAKURT : VELİ Oğlu	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106326	(SN:180858697) MEMET KARAKURT : VELİ Oğlu	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106328	(SN:9651835) GÜNDÜZ SÜTCÜ : VELİ	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal	-

2 / 5

	Kızı					31-01-2020 2678	
517106329	(SN:166008678) ŞERİFE KELBAŞ : VELİ Kızı	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106332	(SN:180858761) HATİSE KARACA : VELİ Kızı	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
517106335	(SN:180858774) MÜNEVVER KAYMAK : VELİ Kızı	85184847	49/5400	28.18	3105.40	İntikal 31-01-2020 2678	-
616016668	(SN:44006622) OSMAN TOLGA GÖÇMEN : RAMAZAN GÜNTEKİN Oğlu	10244172 1	197/9600	63.73	3105.40	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 22-10-2021 29159	-
616016669	(SN:159324707) İBRAHİM UĞUR GÖÇMEN : RAMAZAN GÜNTEKİN Oğlu	10244172 1	197/9600	63.73	3105.40	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 22-10-2021 29159	-
616016671	(SN:160108500) HURİYE OYA GİRİT : RAMAZAN GÜNTEKİN Kızı	10244172 1	197/9600	63.73	3105.40	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 22-10-2021 29159	-
616016672	(SN:169290269) MEHMET KAYA GÖÇMEN : RAMAZAN GÜNTEKİN Oğlu	10244172 1	197/9600	63.73	3105.40	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 22-10-2021 29159	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

3 / 5

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	KÜÇÜKÇEKMECE 4. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2016 tarih 2015/3268 TLMT sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	HASAN SAKKAOĞLU		Avcılar - 26-04-2016 11:28 - 10113	
Serh	KÜÇÜKÇEKMECE 4. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2016 tarih 2015/3268 TLMT sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	ZEKERİYA ENGİN		Avcılar - 26-04-2016 11:28 - 10113	
Serh	KÜÇÜKÇEKMECE 4. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2016 tarih 2015/3268 TLMT sayılı İcra Dairesinin Yazısı yazısı ile satışına gidilmiştir.	NEVİN SAKARYA		Avcılar - 26-04-2016 11:28 - 10113	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	BEYZADE KIZGIN		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	ALİ KARAKURT		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	HASAN KARAKURT		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	İMDAT KARAKURT		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	MEMET KARAKURT		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	

4 / 5

Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	GÜNDÜZ SÜTCÜ		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	ŞERİFE KELBAŞ		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	HATİSE KARACA		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	
Serh	HACİZ:02/12/1977 YEV:14138 HS:11237 HACİ KARAKURT HİSSESİ	MÜNEVVER KAYMAK		Avcılar - 02-12-1977 00:00 - 14138	

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

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



8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

SERTİFİKA • CERTIFICATE



SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

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

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

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

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

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

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

Kapsamında verilmiştir.

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

Onay / Approval





TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B



Bilgi Güvenliği Y.S.
TSEN ISO/IEC 27001:1
AB-0094-YS

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

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

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

Diğer 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 Şişli 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://ebulfin.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 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,

Paklık Yolu 8. km No:156 06300 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3929093, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Barlıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342500, Faks: (212) 3342500
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72080De-140e-45d5-ba19-bb-04604000
<https://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bilgi için: Enay Rıza ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@aden.gov.tr

1/2

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.

İlham
İlham ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3107

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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

İZMİR OFİS

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



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