

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK
GIDA İNŞ. TEM. HİZ. SAN. VE TİC.
A.Ş.**

**İSTANBUL – BAĞCILAR
1719 Ada 49 PARSEL – 1 ADET BÜRO**

**2021-ÖZEL-668
31.12.2021**



aden[®]
D e ğ e r l e m e

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. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
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	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
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	- 26 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 27 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 27 -
7. SONUÇ	- 29 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 29 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 29 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 29 -
8. RAPOR EKLERİ	- 31 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 31 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 34 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 35 -
8.4. BDDK YETKİLENDİRME	- 48 -
8.5. SPK LİSTEYE ALINMA	- 49 -

8.6.	RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 50 -
8.7.	LİSANS BELGELERİ	- 51 -
8.8.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 54 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 03.10.2019 tarih ve 55/1294 sayılı "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar", 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. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası 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 (IVS) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 17.12.2021/A366
Değerleme Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Tarihi	: 31.12.2021
Rapor Numarası	: 2021-ÖZEL-668
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1719 Ada 49 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıda A Bloğun 6. Normal katında yer alan 29 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2021 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	-08.07.2021 tarih ve A154 sayılı sözleşmenin devamı niteliğinde olan ve güncellenen 17.12.2021 tarih ve A366 sayılı sözleşme içeriğinde talep edilen, halka arz çalışmaları kapsamında 31.12.2021 tarihli değerlendirme raporu hazırlanmıştır. -Değerleme konusu taşınmazın yer göstericisi ile yapılan görüşmede; taşınmaz içerisinde kiracı olduğundan dolayı, taşınmazın ekspertiz işlemi dışarıdan yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre 30.06.2021 tarihli ve 2021-Özel-288 no.lu değerlendirme raporu ile 30.09.2021 tarihli ve 2021-Özel-631 no.lu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
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 Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Hariç	: 1.540.000-TL BirMilyonBeşYüzKırkBin-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (TL) KDV Dahil	: 1.817.200-TL BirMilyonSekizYüzOnYediBinikiYüz-TürkLirası
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)¹ KDV Hariç	: 115.330-USD YüzOnBeşBinÜçYüzOtuz-AmerikanDoları
Takdir Edilen Yasal ve Mevcut Durum Değeri (USD)² KDV Dahil	: 136.089-USD YüzOtuzAltıBinSeksenDokuz-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Platform Turizm Taşımacılık Gıda İnşaat Temizlik Hizmetleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	: Yenidoğan Mah., Kızılay Sokak, No:39, Kat:1 Bayrampaşa/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	Police No: 60340000001227 : Police Başlangıç Tarihi: 20.01.2021 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 : Denetleyen (S.D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Bankası'nın 31.12.2021 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 15,1139 TL, USD alış kuru 13,3530 TL olarak kabul edilmiştir.

BÖLÜM 2

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.
- Covid-19 salgın hastalığının önlemesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- 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.

BÖLÜM 3

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi³

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

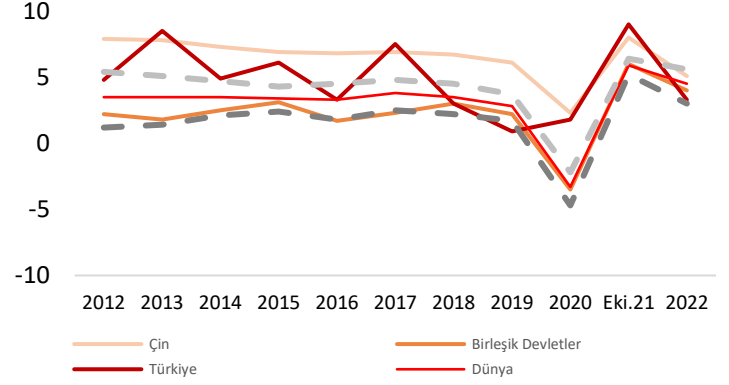
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.

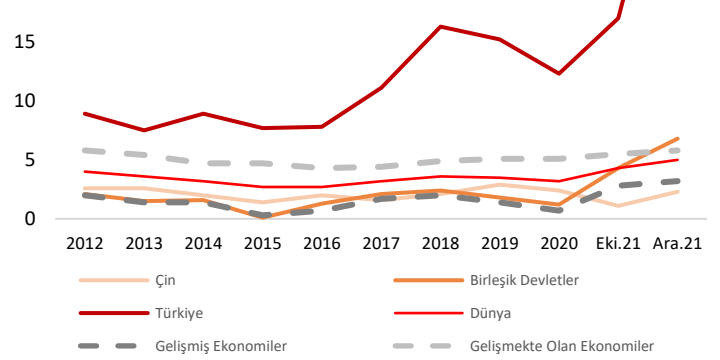
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



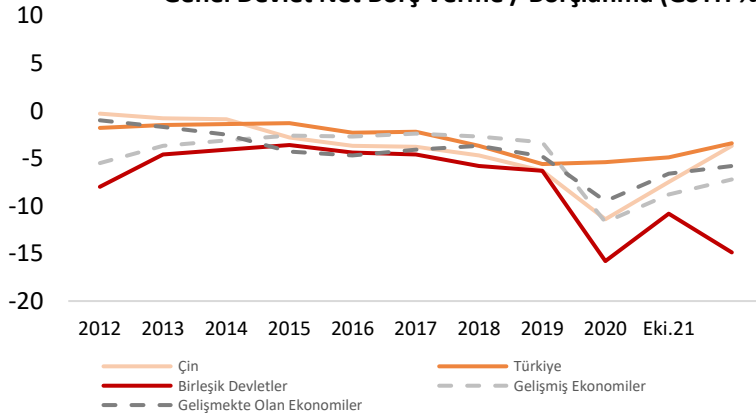
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



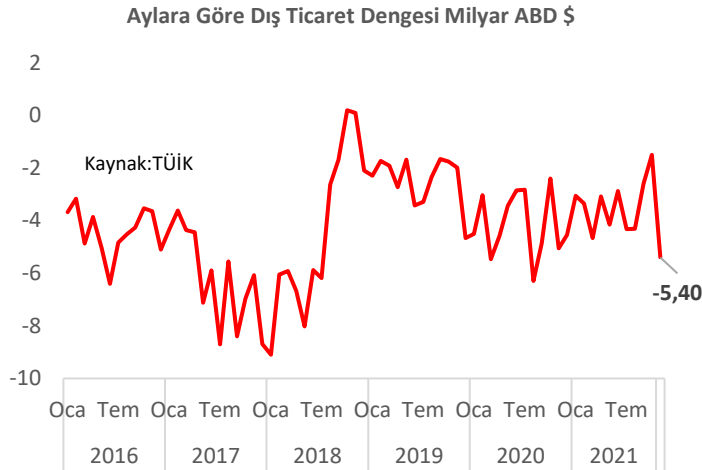
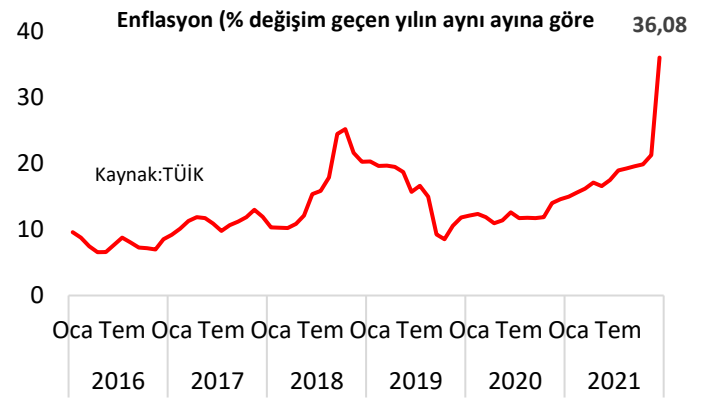
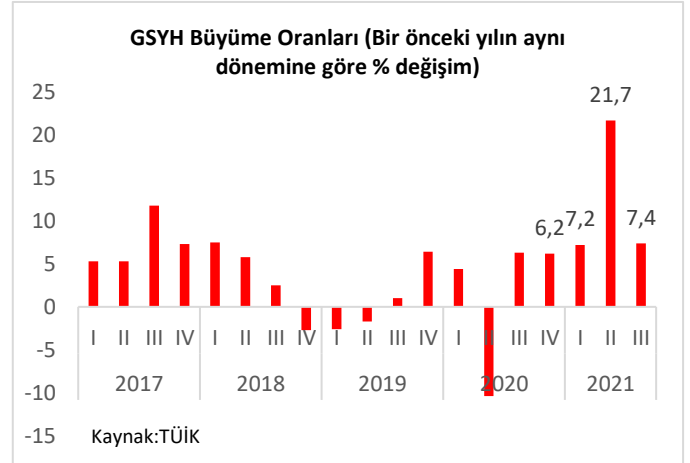
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkısı gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.

³IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi⁴

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyümeye kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyümeye kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyon dolardan, 39 milyar 350 milyon dolara gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır.

Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

⁴ TÜİK, TCMB

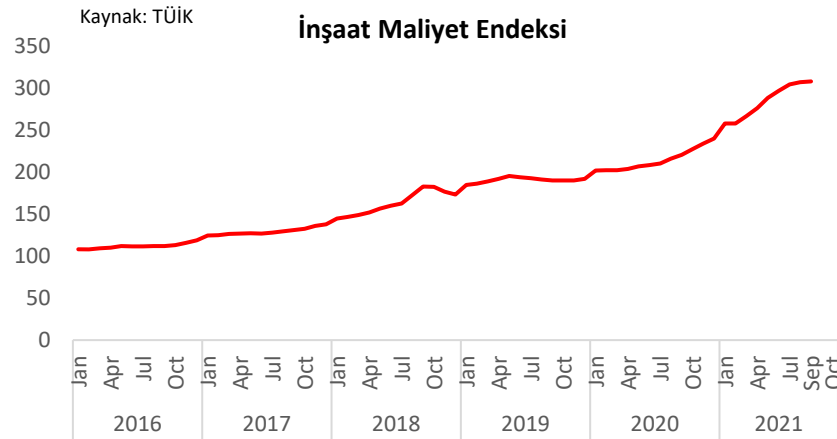
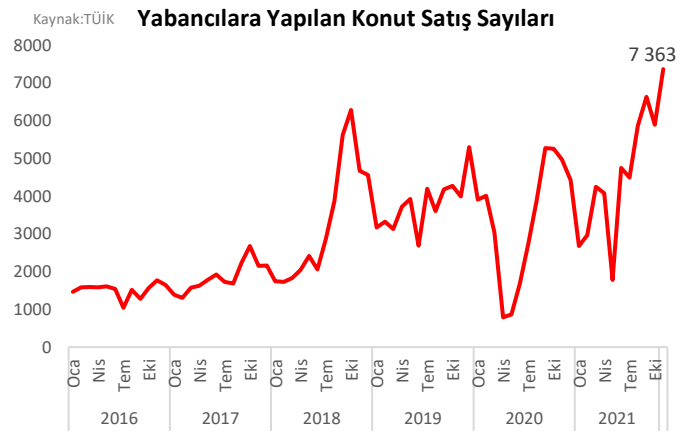
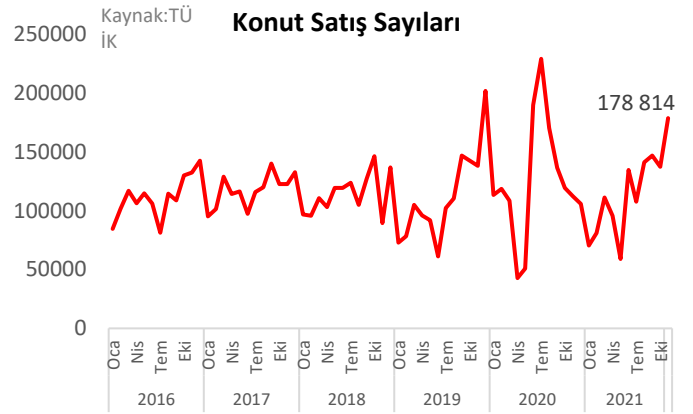
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁵

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.

Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.



İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98,

işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İstanbul	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Bağcılar	Yüzölçümü	2.297,18 m ²
Mahallesi	Mahmutbey	Tapu Tarihi	7.07.2017
Ada	1719	Yevmiye No	15724
Parsel	49	Cilt No	156
B.B. Niteliği	Büro	Sayfa No	15455
Arsa Payı	5817/229800	Blok/Kat/B.B. No	-/6/29
Malik	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Koordinat	41.045667, 28.829261		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
1719/49	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel topografik açıdan düze yakın, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde bina yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatların detayları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı – TAKBİS
Ada/Parsel	1719/49
İnceleme Tarih ve Saati	09.07.2021- 16:52
Beyan Bölümü	Yönetim planı bulunmaktadır. (T:27.09.2011, Y:18524)

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 taşınmazlar son 3 yıl içerisinde herhangi bir satışa konu olmamıştır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yapının yer aldığı parsel, 18.04.2008 onaylı Bağcılar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 15.09.2008 onay tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planında, bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0,40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS:0,25maks KAKS:2,00, Tali İş Merkezi (TİM) yapılması durumunda maks TAKS:0,40 maks KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında Tali İş Merkezi (TİM) alanında kalmakta olup yola terkleri mevcuttur.

Plan Notları

TALİ İŞ MERKEZİ (TİM) ALANLARI:

- Bu alanlarda mahalle veya mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumanlı, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir.
- 1000 m² 'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4, I-4, B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir.
- Bir parsel TİM veya kısmen TİM kısmen konut alanında kalıyor ise zemin kat ticaret olmak kaydı ile parselin tamamında TİM veya konut yapılabilir. 1.000 m² ve daha büyük parsellerde, bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00, TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 uygulanır.
- Planda simge verilmiş olsa dahi bu hüküm geçerlidir. Özel Sağlık Tesis alanlarında, TAKS, bahçe mesafeleri içerisinde serbesttir. Tali İş Merkezi alanlarında (tim) 6000 m²'den büyük parsellerde zemin katta maks TAKS:0.50 uygulanır. Yol boyu Tali İş Merkezi (TİM) olan yerlerde Tali İş Merkezi fonksiyonu olan yola cepheli olmayan parsellerde zemin katta ticaret olması şartı aranmaz.
- Bağcılar, İstanbul ve Birlik caddelerinden cephe alan parsellerde, 19.11.1987 tarihli imar planı ve daha sonra yapılan ıslah imar planları uyarınca, parsel alanına bakılmaksızın h:18,50 metre irtifada bahçe mesafeleri dâhilinde TİM fonksiyonunda uygulama yapılır.
- Bu madde iptal edilerek, bu madde yerine getirilen plan notu yapılaşma hükümleri bölümüne, 23.madde olarak ilave edilmiştir.
- TİM ve konut alanında kalan parseller bina derinliği 30 metreyi geçmeyecek şekilde tevhid edilebilir ve tevhid sonrası oluşacak parselde TİM fonksiyonları uygulanabilir. Sancaktepe Mahallesi, Çarşı Caddesinden cephe alan ve konut alanında kalan parsellerde TİM fonksiyonları uygulanabilir.

➤ **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 yer aldığı yapının konumunun paftasına ve vaziyet planına uygun olduğu görülmüştür. Değerlemeye konu gayrimenkule ait olan Bağcılar Belediyesinde incelenen belgeler aşağıda gösterilmektedir.

MİMARİ PROJE		
TARİH	NO	ALAN (m ²)
15.03.2010	1706	8.048,39

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
	Büro			3.578,89
YENİ YAPI	Dükkân	10.11.2010	1559	1.012,08
	Ortak Alan			3.457,42
TOPLAM				8.048,39

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Büro			3.578,89
Dükkân	2.11.2012	92048	1.012,08
Ortak Alan			3.457,42
TOPLAM			8.048,39

Ana gayrimenkul "Arsa" vasıflı taşınmaz parseli 2.297,18 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 29 adet bağımsız bölüm olan işyeri binası bulunmaktadır. Yukarıda yer alan ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri, bahsi geçen site içerisinde yer alan tüm yapılar için ortak olarak alınmıştır.

➤ **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.

➤ **Gayrimenkul Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işlemini Cumhuriyet Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, Beycenter No: 16, Kat 3, D.23 Esenyurt adresinde yer alan Mimarca Yapı Denetim Ltd. Şti. isimli firma üstlenmiştir.

➤ **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

Ana gayrimenkul "Arsa" vasıflı taşınmaz parseli 2.298,17 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde 2 Bodrum Kat + Zemin Kat + Asma Kat + 6 Normal Kat ve Makine Dairesi olmak üzere 11 katlı işyeri binası bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir. Yapının mimari projesine göre 2. ve 1. Bodrum Katlarında; sığınak, depo, elektrik tesisat odası ve kapalı otopark, zemin katında giriş ve asma katlı dükkân alanları 1, 2, 3, 4, 5 ve 6.katlarda büro alanları ile makine dairesi yer almaktadır. Bina girişi güney yönünden zemin kattan sağlanmaktadır. Bina dış cephesi cam giydirme kaplıdır. Bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Bina girişi mimari projesine göre 2 adet olup büroların bulunduğu kısma A giriş üzerinden erişim sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 29 numaralı taşınmaz, 6. Normal katta, zemin katta yer alan bina girişine göre sağ yan ön cephede yer almaktadır. Güneydoğu cephelidir. İncelenen onaylı mimari projesine göre taşınmaz; büro ve ıslak hacim bölümlerinden oluşmakta olup yasal brüt 127,00 m²'dir. Yerinde yapılan tespitlerde projesinde kat bahçesi olarak görünen kısmın plaza yönetimden kiralama yapılarak kullanıldığı belirtilmiş olup bağımsız bölüm brüt alanına dahil edilmemiştir.

4.7. Yasal Gereklerin 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 Bağcılar Belediyesinde incelen dosyasında yer almakta olup, ilgili dosyasında taşınmazı kısıtlayıcı herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Mahmutbey Mah. Devekaldırımı Cd., Vizyon Plaza, No: 2/64 Bağcılar / İstanbul adresinde konumludur. (UAVT: 2988726432)

Değerlemeye konu, 1719 ada 49 parsel üzerinde konumlu taşınmaza ulaşım için; Halkalı Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlerken Devekaldırımı Caddesi istikametine sola dönülür. Devekaldırımı Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı site Halkalı Caddesi ile Devekaldırımı Caddesi kesişiminde yolun sol tarafında kalmaktadır.



BÖLÜM 5

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 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.

- **Yasal Durum Değeri:** Taşınmazların ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli bulunan izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu tutulan yasal gereklilikleri, imar mevzuatına (ruhsat, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, yapıya ait ruhsat ve eklerinde belirtilen brüt kullanım alanı ve niteliği ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir. Yasal durum değerinin temeli UDS’de ifade edilen “Piyasa Değeri” tanımına dayanmaktadır.
- **Mevcut Durum Değeri:** Taşınmazların mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olmadığı, yasal gerekliliklerin yerine getirilip getirilmemesi dikkate alınmaksızın mahallindeki kullanımı ve fiziksel özellikleri ile inşaat seviyesi esas alınarak takdir edilen değerdir.

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 ulaşılabileceği kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, 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.

BÖLÜM 6

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, bulundukları bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumu ile uyumlu kullanım 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.

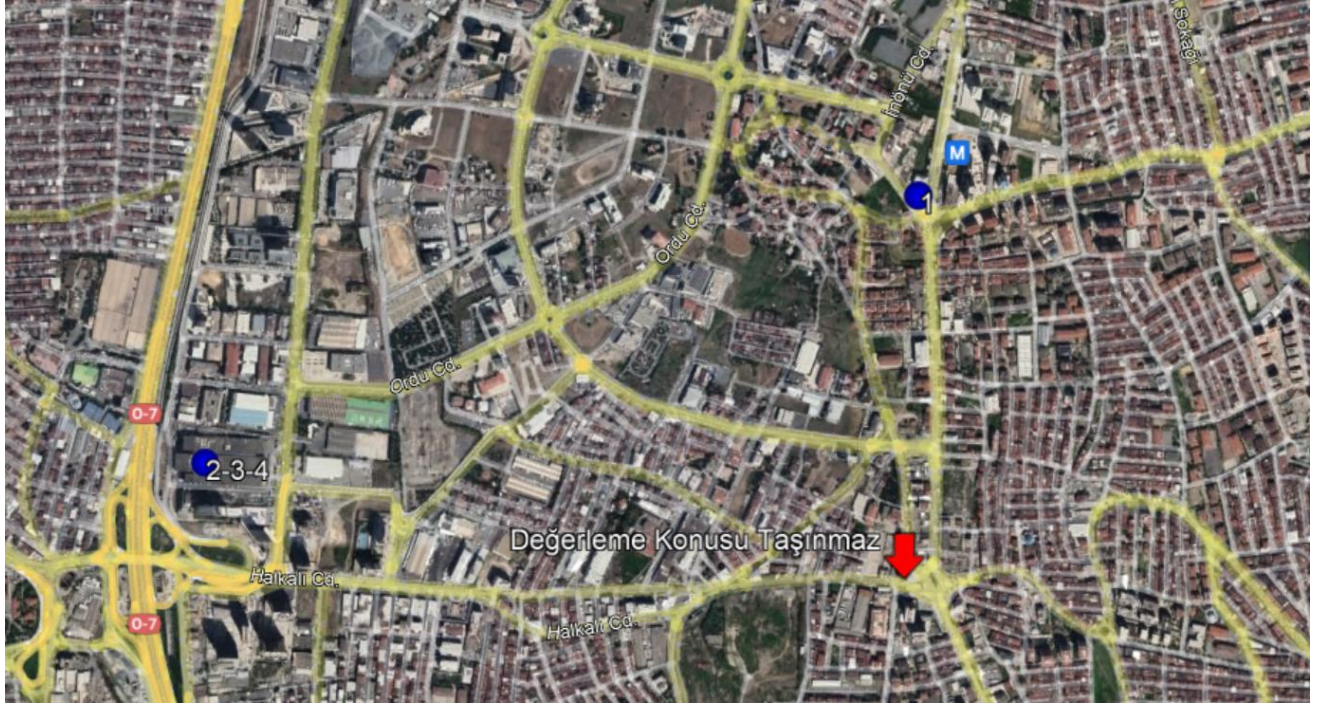
No	Açıklama	Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada konumlu, Ağaoğlu My Office Projesinde, 1+0 tipinde 100 m ² net alana sahip olduğu beyan edilen 115 m ² daire brütüne sahip olduğu düşünülen ofis 1.400.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (Otopark, Dekorasyonlu)	Ofis	5	115	1.400.000	12.174	1.260.000	10.957
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ağaoğlu My Office Projesinde, 1+0 tipinde 126 m ² brüt 83 m ² net alana sahip olduğu beyan edilen 95 m ² daire brütüne sahip olduğu düşünülen ofis 1.260.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (10 Araçlık Otopark, Dekorasyonlu)	Ofis	16	95	2.600.000	27.368	2.340.000	24.632
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ağaoğlu My Office Projesinde, 1+0 tipinde 88 m ² brüt 55 m ² net alana sahip olduğu beyan edilen 63 m ² daire brütüne sahip olduğu düşünülen ofis 1.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (10 Araçlık Otopark, Dekorasyonlu)	Ofis	5	63	1.500.000	23.810	1.350.000	21.429
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ağaoğlu My Office Projesinde, 1+0 tipinde 88 m ² brüt 55 m ² net alana sahip olduğu beyan edilen 63 m ² daire brütüne sahip olduğu düşünülen ofis 1.400.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. (10 Araçlık Otopark, Dekorasyonlu)	Ofis	20+	63	1.400.000	22.222	1.260.000	20.000

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	10.957	24.632	21.429	20.000
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-20%	-20%	-20%
Kat Şerefiyesi	0%	-15%	0%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Teslim Şekli Şerefiyesi (%)	0%	-15%	-15%	-15%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	-10%	-5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	10.409	13.525	13.114	11.628
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	12.150			

Kiraya Konu Gayrimenkuller

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumlu Atatürk Caddesinde yer alan 400 m ² normal kat ve 300 m ² çatı katı bulunan ofis 22.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Shell&Core)	Ofis	4-5	700	22.000	31	21.000	30
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ağaoğlu My Office projesinde net 61 m ² olduğu beyan edilen 70 m ² daire brütü olduğu düşünülen ofis 6.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Dekorasyonlu)	Ofis	29	70	6.000	86	5.500	78
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ağaoğlu My Office projesinde net 83 m ² olduğu beyan edilen 95 m ² daire brütü olduğu düşünülen ofis 8.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Dekorasyonlu)	Ofis	15	95	8.000	84	7.500	79
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Ağaoğlu My Office projesinde net 57 m ² olduğu beyan edilen 66 m ² daire brütü olduğu düşünülen ofis 8.000 TL pazarlıklı bedel ile kiralıktır. (Dekorasyonlu)	Ofis	5	66	6.000	92	5.500	84

Kiraya Konu Taşınmazlara İlişkin Harita**KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	30	78	79	84
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-25%	-25%	-25%
Kat Şerefiyesi	0%	-10%	-10%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Teslim Şekli Şerefiyesi (%)	10%	-5%	-5%	-5%
Büyükölük Şerefiyesi(%)	15%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	34	50	50	60
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	48,50			

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 **10.500 – 13.500-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

1719 Ada 49 Parsel, 29 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	127	127
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	12.150	12.150
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	1.543.050	1.543.050
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.540.000	1.540.000

Değerleme konusu taşınmazın “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile 31.12.2021 tarihli yasal ve mevcut durum satış değeri **1.540.000 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 taşınmazın ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmaza benzer nitelikte kiralanın emsallerin de olmaması sebebiyle rapor kapsamında direk kapitalizasyon yöntemine göre değer takdirinde de bulunulmuştur.

1719 Ada 49 Parsel, 29 BB Numaralı Büro	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	127	127
Yaklaşık m ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	48,50	48,50
Aylık Kira Değeri (TL/ay)	6.160	6.160
Yıllık Kira Değeri (TL)	73.914	73.914
Kapitalizasyon Oranı (%)	5,50%	5,50%
Satış Değeri	1.343.891	1.343.891
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.345.000	1.345.000

Değerleme konusu taşınmazın “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile 31.12.2021 tarihli yasal ve mevcut durum satış değeri **1.345.000 TL**, olarak takdir edilmiştir.

➤ 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.

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. Bahsi geçen tabloda yer alan emsallerin tamamı değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan farklı özelliklere sahip emsallerdir. 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.

49 NO.LU TAŞINMAZ	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	127
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	1.540.000 TL

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ticaret kullanımının yoğun olması, + Yapı kullanma izin belgesine sahip olması	– Bölgede ofis olarak tercih edilebilecek projelere yakın konumda olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Bölgenin nitelikli konut ve ofis projelerinin yer aldığı Basın Ekspres hattına yakın olması sebebiyle olumlu yönde etkilenecek olması	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması – Döviz kurunda ve ekonomide yaşanan ani değişimler

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın 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.

Toplam Pazar Değeri		
Değerleme Tarihi:	31.12.2021	
Kur Bilgisi (Satış):	31.12.2021 TCMB verilerine göre 1 Euro = 15,1139 TL, 1 USD = 13,3530 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
		TL
		USD
Yasal Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		1.540.000
Mevcut Durum Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		115.330

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır. Taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri KDV dâhil 1.817.200 (136.089 USD) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

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

Eda GÜNEŞ Şehir Plancısı Lisans No: 915264	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Lisans No: 408115	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823
--	---	--

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ



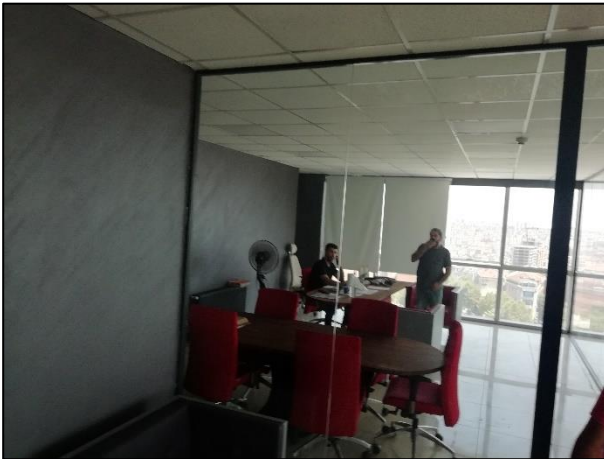
8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar



30.09.2021 traihi raporda görülen iç mekan özellikleri





8.2. İmar Durum Belgesi



T.C.
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-99368494-310.05-2791717
Konu : Yazılı İmar Durumu Verilmesi

04.08.2021

ADEN GAYRİMENKUL DEĞER.VE DAN. A.Ş.A

Kozyatağı M, Bayar Cd, Demirkaya İş M No : 97/21, Kadıköy-İSTANBUL

İlgi : 04/08/2021 tarihli ve 2791452 sayılı yazınız.

Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi, 1719 ada 49 parsel sayılı taşınmaz ile alakalı bilgi-belgeler ilgi dilekçeniz ile talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmaz, 18.04.2008 onanlı 1/5000 Ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 15.09.2008 onanlı 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında (UİP-560), bahçe mesafeleri içerisinde, zemin katta maks TAKS:0.40, zemin kattan sonra konut yapılması durumunda maks TAKS: 0.25 maks KAKS:2.00, TİM yapılması durumunda maks TAKS:0.40, maks KAKS:2.00 yapılaşma koşullarında Tali İş Merkezi (TİM) Alanında kalmakta olup, yola terkleri mevcuttur.

Söz konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde herhangi bir plan ve plan notu değişikliği bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet ŞİRİN
Başkan Yardımcısı

Ek: Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:379110ACA89B Doküman No:2791717 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/bagcilar.beldevresi.chvs>
Güneşli Mah. Mahmutbey Cad. No: 97 34200 Bağcılar-İSTANBUL
Telefon: 2124100634(*) Faks: 2124100614
Kep: bagcilarbeldevresi@hs03.kep.tr e-posta:
internet adresi: www.bagcilar.bel.tr

Bilgi için:
Yusuf TATAR



1 / 1

CamScanner ile tarandı

RICS
Regulated by RICS

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
İTFAİYE DESTEK HİZ. MÜDÜRLÜĞÜ

15 Mart 2010 / 1706

2. Proje BİNALARIN YANGINDAN
KORUMA YÖNETME KURULU ile ilgili
maddeleri inceleyerek destek edilmiştir.
İşkan ve işletme durumları sırasında İTFAİYE
MÜDÜRLÜĞÜnce projeler ile birlikte kontrol
edilecektir.

Maddelerden, kapalı merdivenler
başlangıcı ile ilgili olacaktır.

2. Proje BİNALARIN YANGINDAN
KORUMA YÖNETME KURULU ile ilgili
maddeleri inceleyerek destek edilmiştir.
İşkan ve işletme durumları sırasında İTFAİYE
MÜDÜRLÜĞÜnce projeler ile birlikte kontrol
edilecektir.

TS EN 12845'e uygun yağmurlama
sistemleri talep edilecektir.

İTFAİYE DAİRE BAŞKANLIĞI
İTFAİYE DESTEK HİZ. MÜDÜRLÜĞÜ
Başar Müh.

Mahmut ABACI
İtfaie Teknik Büro Amiri

PARSEL HESABI				
PARSEL ALANI				2297.17 m ²
KAKS				2.00
TAKS				0.40
KAKS'a Tabi Alan				4594.34 m ²
TAKS'a Tabi Alan				918.87 m ²

ALAN HESABI				
BLOK ADI	İNŞAAT ALANI	MINHA	KAKS'A TABİ ALAN	TAKS'A TABİ ALAN
TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI	801.89 m² 5612.39 m ²	3457.12 m² 3453.42 m ²	4580.92 m² 4599.97 m ²	918.87 m² 917.95 m ²

~~4599.97 m²~~ - 4594.34 m² = 5.63 m² olduğundan yeterlidir.
~~917.95 m²~~ - 918.87 m² = -0.92 m² olduğundan yeterlidir.
 4594.34 > 4599.97 m² olduğunda KAKS uygundur.
 918.87 m² > 917.95 m² olduğunda TAKS uygundur.

MINHA ALANI HESABI						
	ASANSÖR	HAVALANDIRMA BACASI	YANGIN MERDİVENİ	YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	KAT BAHÇE	BEKÇİ ODASI
2.BODRUM KAT						---
1.BODRUM KAT						---
ZEMİN KAT	11.46 m ²	5.45 m ² = 5.45 m ² (5.45 x 20) 5.75 m ²	17.25 m ²	8.18 m ² 8.12 m ²	---	---
ASMA KAT	---	(0.50 x 0.50 x 0.30 x 20) 2.18 m ² = 2.18 m ²	27.08 m ²	---	---	---
1. 2. 3. 4. 5. 6. KAT	(11.46 x 6)	(5.45 x 6) 68.76 m ²	(17.25 x 6)	(4.27 x 6)	(5.10 x 6) 30.60 m ²	---
MAKİNE DAİRESİ		2.17 + 2.13 + 0.90 = 5.20 m ² x 6 = 31.20 m ²			500.60 m ²	
TÜM KAT ALANI						72.73 m ²

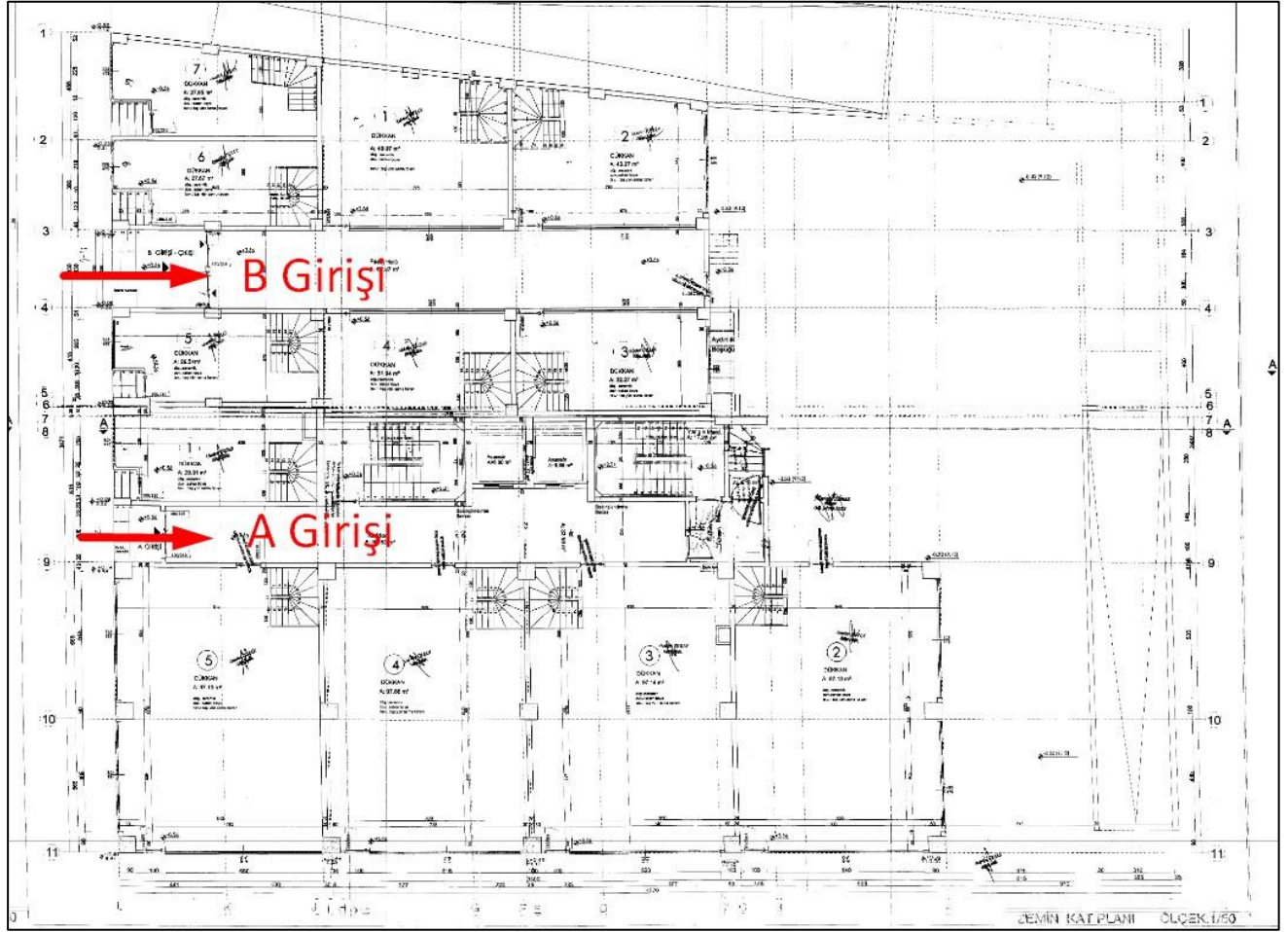
1204.86 m²
 42.53 m²
 29.26 m²
 927.72 m²

Bağımsız Bölüm Listesi

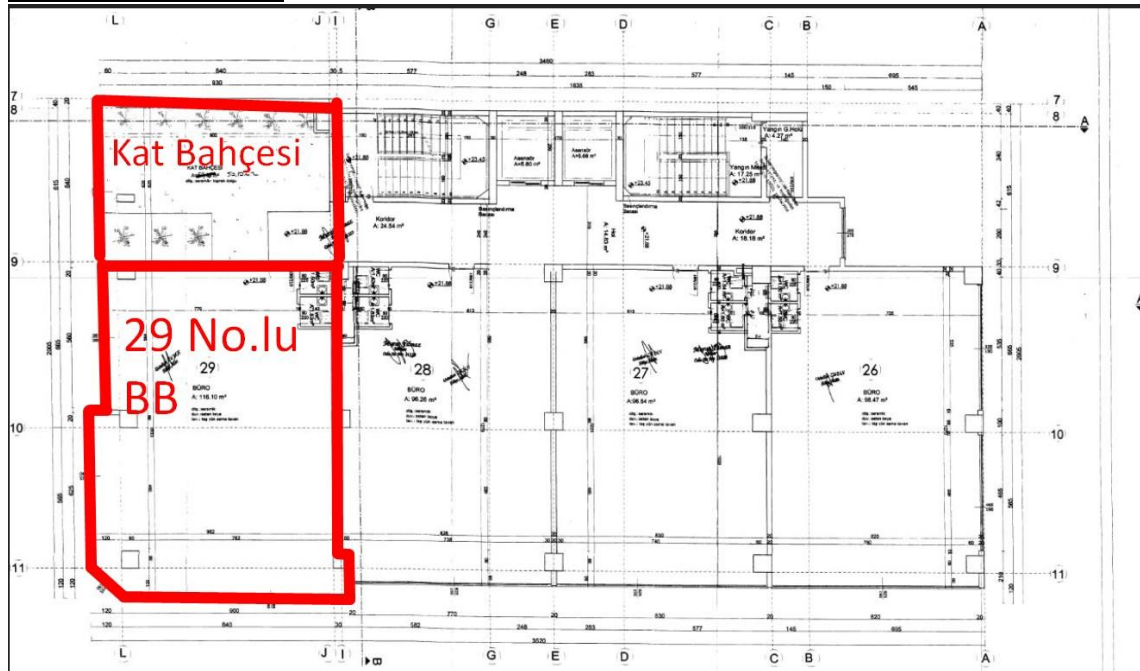
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ					
NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLİNTİSİ	MALİKİ	NUMARATAJ
01	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	Değerlendirme Card No: 1/6 2/1
02	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	" " 2/2
03	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	" " 2/3
04	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	DEPO,ASMA KAT	-----	" " 2/4
05	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	Değerlendirme Card No: 1/6 6/A
06	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	" " No: 1/6/B
07	ZEMİN KAT (B GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	" " No: 1/6/C
01	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT	-----	" " No: 2/A
02	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	Harita Card No: 1/A
03	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	" " No: 1/C
04	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	" " No: 1/B
05	ZEMİN KAT (A GİRİŞ)	DÜKKAN	ASMA KAT+DEPO	-----	Harita Card No: 1/A
06	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	Değerlendirme Card No: 2/2 1/1
07	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 1/2
08	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 1/3
09	1.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 1/4
10	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 2/1
11	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 2/2
12	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 2/3
13	2.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 2/4
14	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 3/1
15	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 3/2
16	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 3/3
17	3.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 3/4
18	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 4/1
19	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 4/2
20	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 4/3
21	4.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 4/4
22	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 5/1
23	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 5/2
24	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 5/3
25	5.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 5/4
26	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 6/1
27	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 6/2
28	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 6/3
29	6.NORMAL KAT	BÜRO	-----	-----	" " " " 6/4

TOPLAM 30 BAĞIMSIZ BÖLÜM VARDIR.

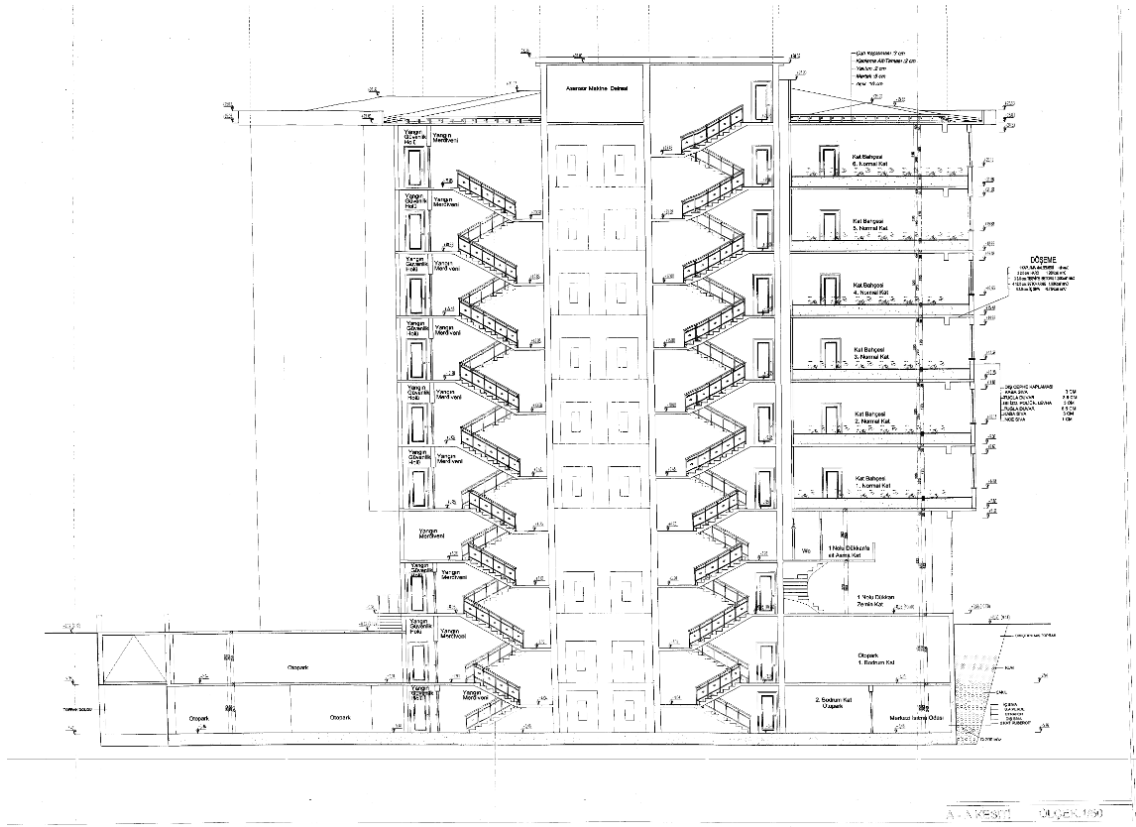
ZEMİN KAT PLANI



6. NORMAL KAT PLANI



KESİT



RICS
Regulated by RICS

İta Fişi

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ

02/09/2010

Yapı Ruhsatı Bürosu

Sayı : 2010I030

2010 L 559

28/10/2010

Konu : YAPI RUHSATI

M Ü D Ü R L Ü K M A K A M I N A

Mahalle : MAHMUTBEY MAH.	İmar Dur.Trh./No : 14.10.2009 - B.F.735
Sokak : DEVEKALDIRIMI CAD.	İski Prj.Trh./No : 14.07.2010 - 660053
Pafta : 245DS2C Ada : 1719	Prj.Tescil.Trh./No : 22/07/2010 - 3989
Parsel : 49	Trafo Blg.Trh./No : 02/04/2010 - 10/96
BRKN :	
Adı ve Soyadı : ZİHNİ AYDIN ve hiss.	
İkametgah Adresi :	
İnşaatın Cinsi : H:Avan proje irtifalı yerde 2 bodrum kat + 2 zemin kat + 6 normal katlı B.A.K. dükkan + büro inşaatı.	

Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen inşaatla ait projeler İmar Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek uygun görülmüş ve Denetim Bürosunca aşağıdaki hükümler uygulanmak üzere tastik edilmiştir.

- 1-Tasarruf hudutlarının Yapı Denetim Firmasınınca tespiti,
- 2-Projeler üstündeki tastik sırasında yazılan şartların yerine getirilmesi,
- 3-Yapı mahallinde ve işlem dosyası üzerinde yapılan incelemede mahzur olmaması,
- 4-Tabiiyet ve mülkiyet dikkate alınarak hissedar muvafakatlarının aranması,
- 5-Tabii zeminin projesine uygunluğu ve yıkımı gerekli mevcut bina varsa yıkımı,
- 6-Mevcutdan tadilat veya tevsiyatı hallerde kaçak muamelesinin bulunmaması ve rölevesinin yerine uygunluğu,
- 7-Yola terkin yapılmıştır,
- 8-Parsel ve Binada otopark yeri için ayrılan alanlar başka amaçla kullanılmaz,
- 9-Zabıta talimnamesi uyarınca dükkanlara yer süzgecinin yapılması,
- 10-Bütün bölgelerde ayrıık ikiz ön veya arka bahçeli bitişik nizam binalarda bahçe düzenlemesi yapılmadan ve ayrıca 25 m2'si boş alan için bir ağaç dikilmeden iskan verilmemesi,

1-İmar Yönetmeliğinin 9.03 Maddesine uygun baca yapılmadıkça iskan verilmemesi,

2- ... 2495,00 ... TL. Proje Tastik,

3- ... 48,00 ... TL. Mahallen Tetkik,

4- Otopark Yönetmeliğine göre;

5- ... adet otopark parsel içinde sağlandı

6- ... adet otopark için ... -TL otopark harcı tahsil edilecek.

* Statik Proje 06.10.2010 tarihinde onaylandı, 07.10.2010'da denetimle birlikte onaylandı.

AYŞE TUĞBA HAŞLAK

Mimari Prj. Kontrol

30 / 09 / 2010

Statik Prj. Kontrol

07 / 10 / 2010

Mekanik Prj. Kontrol

07 / 10 / 2010

Elektrik Prj. Kontrol

08 / 10 / 2010

Yapı Ruhsatı Bürosu Şefi

Artam CİNAN
Yapı Kontrol Müdürü

14 / 10 / 2010

RICS®
Regulated by RICS

2021-ÖZEL-668

Tapu

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ			
	İlçesi	BAĞCILAR							
	Mahallesi								
	Köyü	MAHMUTBEY							
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği		Yüzölçümü				
245DS2C	1719	49	ARSA		ha	m²	dm²		
Sınırı	Planındadır								
Zemin Sistem No : 541233 12									
KAT MÜLKİYETİ ☐			KAT İRTİFAKI ☒			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli			Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.	
743.400,00			BÜRO		5817/229800	-/A	6.NORMAL	29	
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Tamamı ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETMESİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 22/09/2011							
	Sahibi	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ							
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.		15724	156	15455		07/07/2017		Cilt No.	
Sahife No.								Sahife No.	
Sıra No.								Sıra No.	
Tarih								Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri aykırı harflar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tabiiyat Kanunu hükümlerinin gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.									

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 199

TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehinler)						
Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: 1719/49			
Zemin No	: 54123312	Yüzölçüm	: 2.297,18 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BAĞCILAR	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş - B.R.No	: - / 6.NORMAL / A (Bağ.Böl.No:29)			
Mahalle / Köy Adı	: MAHMUTBEY Köyü	Arsa Pay/Payda	: 5817229800			
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: BÜRO			
Çift / Sayfa No	: 156 / 15455					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı: 22/09/2011		27/09/2011 - 18524	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
153847000	BAYBURULLI İNŞAAT-TAAHHÜT GIDA HAYVANCILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Kat İrtifakı Fesih - 27/09/2011 - 18524 Satış ve İpotek - 09/12/2011 - 23401	
159039881	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		TAM		Satış ve İpotek - 09/12/2011 - 23401	Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği - 03/12/2014 - 26143
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Diger (Konusu: AYNI SERMAYE-TAAHHÜDÜ ŞERHİ-BELİRTİMESİ) Tarih: Sayı: (Bağlama Tarih: 01/04/2014 Süre:)	İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ	01/04/2014 - 3548	Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği - 03/12/2014 - 26143		
285884019	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği - 03/12/2014 - 26143	Satış - 07/07/2017 - 15724
388888793	PLATFORM TURİZM TAŞIMACILIK GIDA İNŞAAT TEMİZLİK HİZMETLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 07/07/2017 - 15724	--
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İcratı Haciz - İstanbul-Anadolı 24. İcra Dairesi-nin-08/08/2019 tarih-2019/20850 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2327.91 TL bedel ile Alacaklı: Yasemin Burcu Çetin lehine haciz işlenmiştir.		08/08/2019 - 20200	İcraı Haciz Terkini -22/08/2019-21058		
Şerh	İhtiyatı Haciz - İstanbul-Anadolı 11. İcra Dairesi-nin-03/07/2020 tarih-2020/0281 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 239151.39 TL. (Alacaklı: Avrasya Tünel İşletme İnşaat Ve Yatırım Anonim Şirketi)		03/07/2020 - 14690	İhtiyatı Haciz Terkini-05/02/2021-4316		
Şerh	İcratı Haciz - İstanbul-İ. İcra Dairesi-nin-05/10/2020 tarih-2049/41827 sayılı-Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 613.55 TL bedel ile Alacaklı: Avrupa Otoyolu Yatırım Ve İşletme Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.		06/10/2020 - 28071	İcraı Haciz Terkini -24/03/2021-11069		

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
Rapor Tarihi / Saati : 12.08.2021 : 8:58								

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 26 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	2100000.00 TL	26/07/2013- 16943	Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği-03/12/2014- 26143	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 27 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	İlave 1.250.000,00 TL Yev. No-Tarih:16943-26/07/2013	26/07/2013- 16943	Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği-03/12/2014- 26143	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 28 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	İlave 1.250.000,00 TL Yev. No-Tarih:16943-26/07/2013	26/07/2013- 16943	Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği-03/12/2014- 26143	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 29 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	İlave 1.250.000,00 TL Yev. No-Tarih:16943-26/07/2013	26/07/2013- 16943	Tüzel Kişiliklerin Ünvân Değişikliği-03/12/2014- 26143	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 26 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	2100000.00 TL	26/07/2013- 16943	Müşterek İpotekin Kısmi Terkini-23/12/2014- 27973	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 27 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İlave 1.250.000,00 TL Yev. No-Tarih:16943-26/07/2013	26/07/2013- 16943	Müşterek İpotekin Kısmi Terkini-23/12/2014- 27973	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 28 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İlave 1.250.000,00 TL Yev. No-Tarih:16943-26/07/2013	26/07/2013- 16943	Müşterek İpotekin Kısmi Terkini-23/12/2014- 27973	
Bağcılar TM- MAHMUTBEY Köyü-1719-Ada 49 Parsel Blok/Giriş /A 29 nolu Bag. Bölüm	1 / 1	ATEŞ TUR OTOBÜS İŞLETİMİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İlave 1.250.000,00 TL Yev. No-Tarih:16943-26/07/2013	26/07/2013- 16943	İpotek Terkini-03/08/2015- 18753	

İpotek S/Bİ Bilgisi				
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Düşünceler						

Alacaklı								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:40)-TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. Vergi No:810058590 Sicil No:431112/378694	Hayır	600000.00 TL	%27 Değişken 1 / 0	F.B.K.		28/07/2015- 18361		Yok

Rapor Tarihi / Saati : 12.08.2021 : 8:58

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Rapor Tarihi / Saati : 12.08.2021 8:58

3

8.4. 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.

8.5. 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, 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,

Elektronik Yolu İ. No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 3920090, Faks: (312) 3920092, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Rakıye Mah. Akarocağı Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No: 72018 De-146-4829-bu19-36-034604000
<https://degereleme.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Bağlı İsim: Gökçe BAŞUZMAN
BAŞUZMAN
ozcu@spk.gov.tr

REG-01

8.7. Lisans Belgeleri





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey Arıkan
İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Atilla Köksal
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.8. Mesleki Tecrübe Belgeleri



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.06.2021

Belge No: 2021-01.3999

Sayın Eda GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 61144095550 - Lisans No: 915264)

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
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

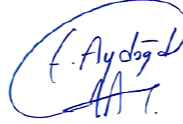
Belge Tarihi: 22.04.2021

Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER
(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

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: 03.07.2019

Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfülla MAZMANCI

(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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



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