

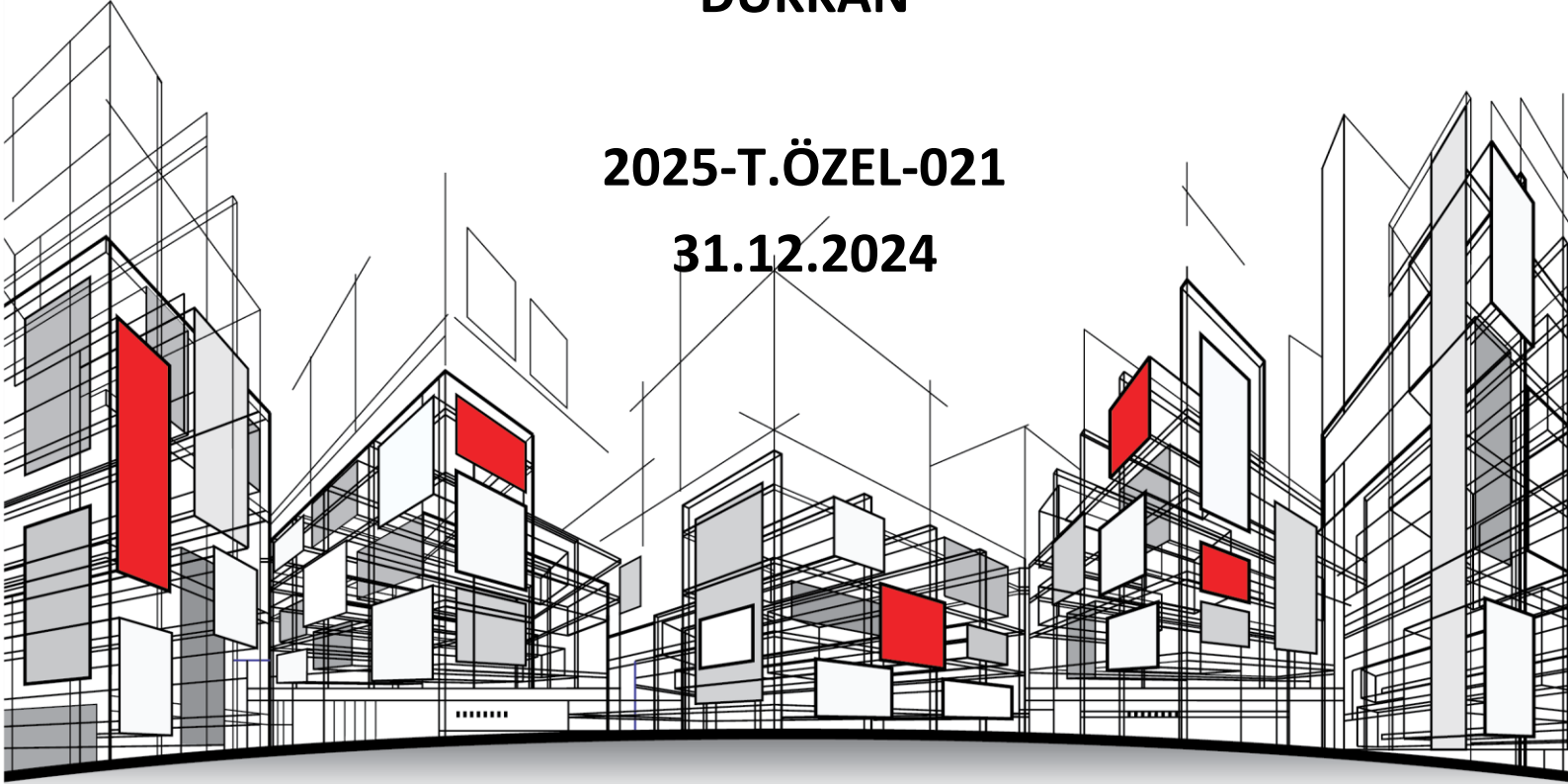
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

**KOCAELİ – GEBZE – OSMANYILMAZ
DÜKKAN**

2025-T.ÖZEL-021

31.12.2024



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 26 -
7. SONUÇ	- 28 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 28 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 28 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 28 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 28 -
8. RAPOR EKLERİ	- 30 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 30 -
8.2. İMAR DURUMU	- 33 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 45 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 47 -

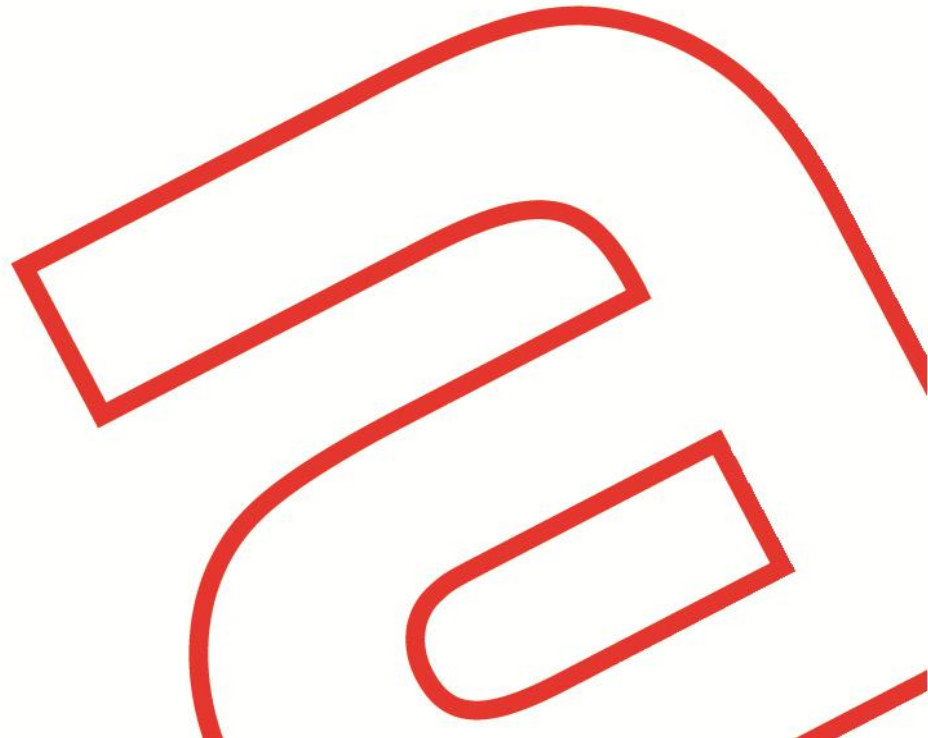
8.6.	SPK LİSTEYE ALINMA	- 48 -
8.7.	RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 49 -
8.8.	LİSANS BELGELERİ	- 50 -
8.9.	MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 52 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, 01.02.2017 tarih Seri-III 2.1 sayılı “ Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 16.01.2025/A029-T
Değer Tarihi	: 31.12.2024
Rapor Tarihi	: 21.01.2025
Rapor Numarası	: 2025-T.ÖZEL-021
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Osmaniye Mahallesi, 2396 Ada 16 no.lu parsel üzerinde yer alan 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Daha önce farklı formatta rapor hazırlanmış olmasına rağmen SPK mevzuatına göre rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Toplam Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 11.000.000-TL OnBirMilyon-Türk Lirası
Toplam Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 311.229-USD ÜçYüzOnBirBinikiYüzYirmiDokuz-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Üçay Mühendislik Enerji ve İklimlendirme Teknolojileri A.Ş.
Müşteri Adresi	: Cevizli Mah. Zuhul Cd. Mazaya Ritim İstanbul A3 Blok K:32 D:169 34846 Maltepe-İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 540375408 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2025 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.Y): Mustafa KARAMAN 921015 Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184

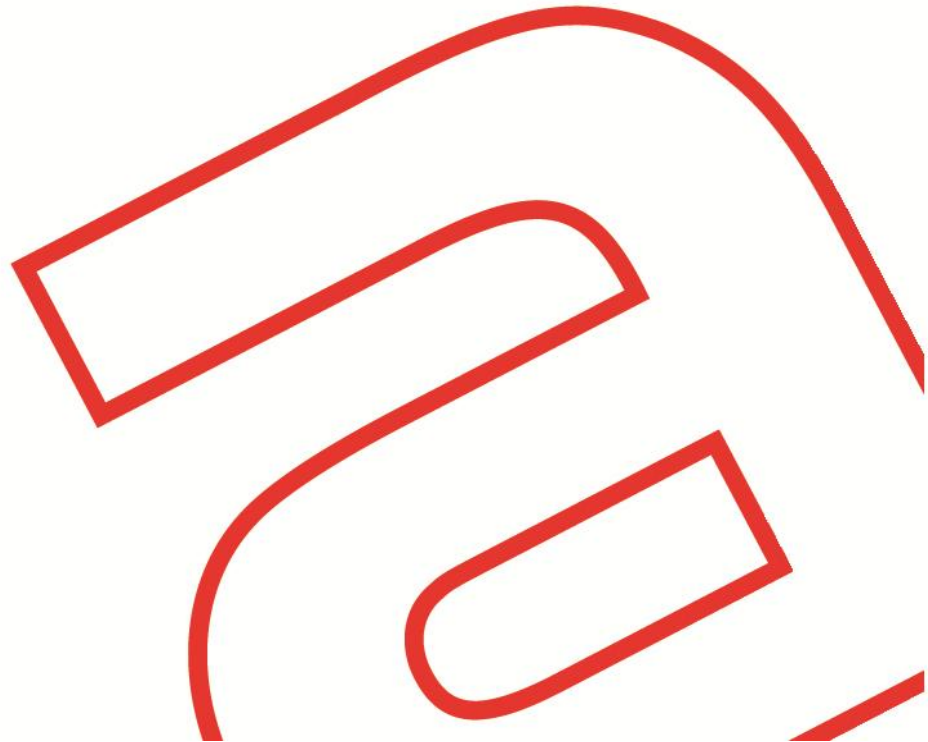
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.11.2024 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 36,8024-TL, USD satış kuru 35,3438 -TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

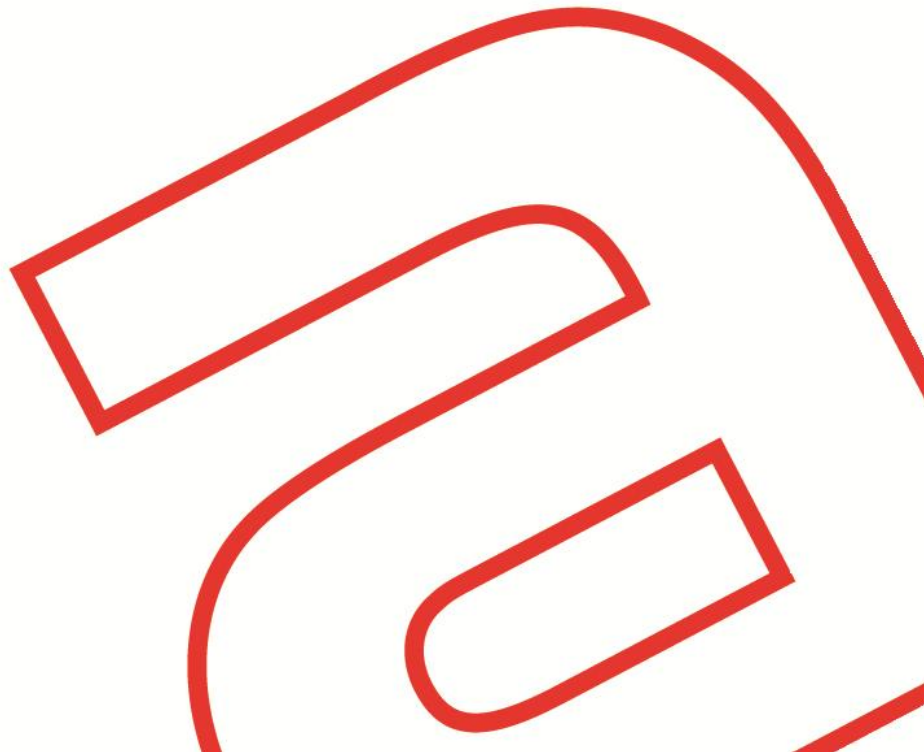


2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamiyle uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



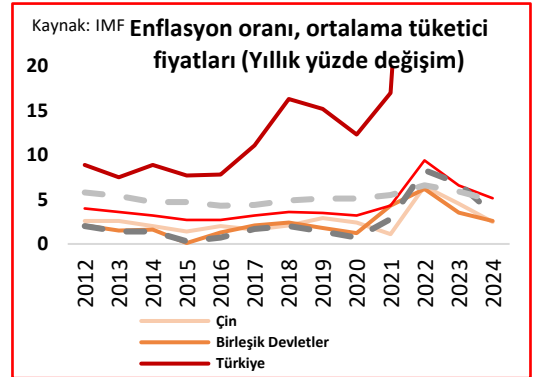
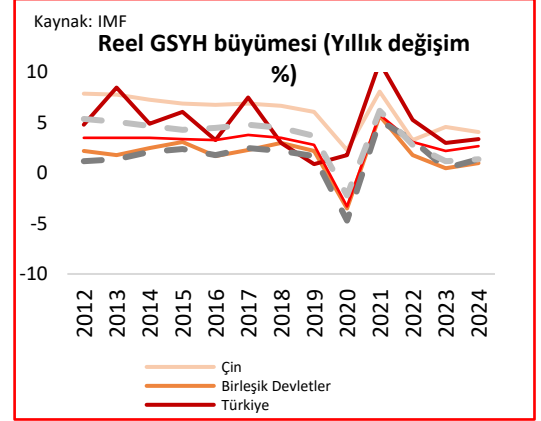
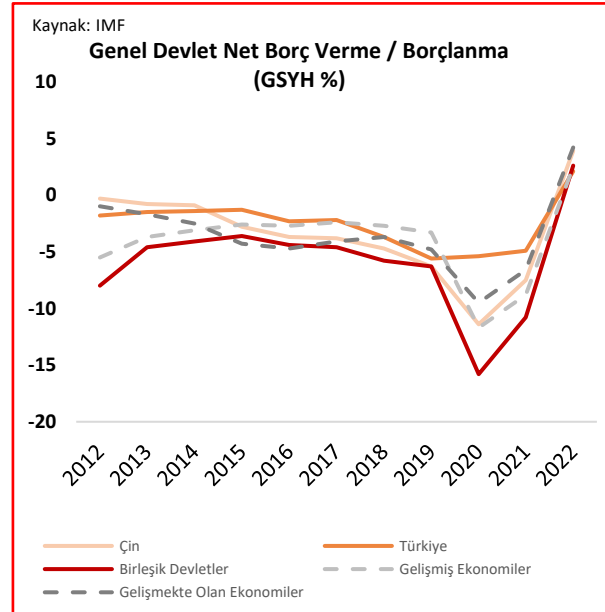
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

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



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

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

²IMF, World Bank, OECD

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

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

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

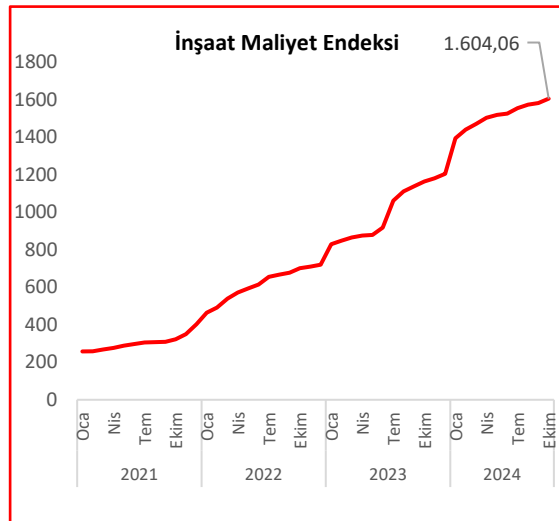
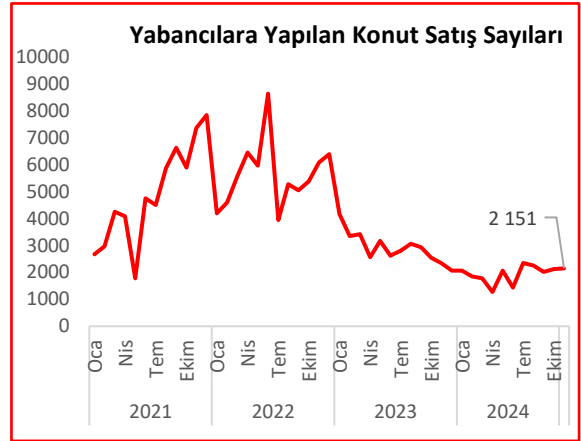
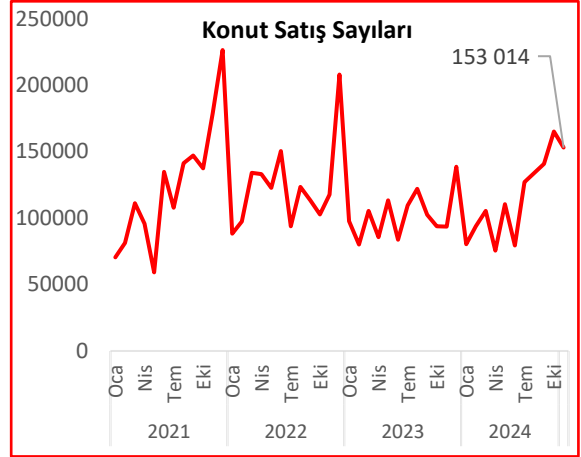
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %315,7 oranında artarak 21 bin 804 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine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

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

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

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

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



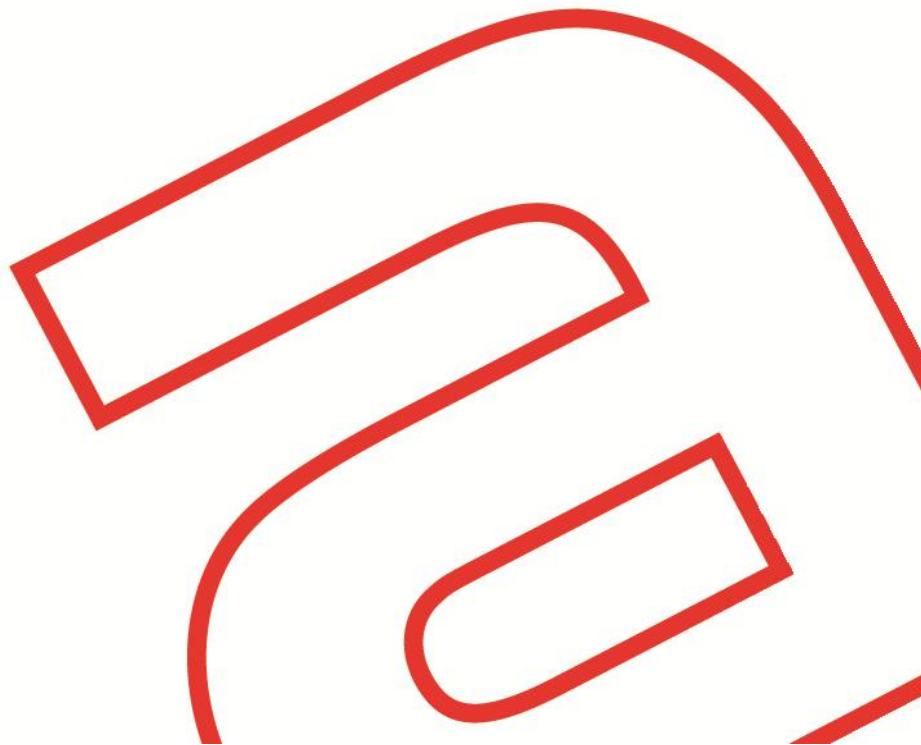
İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

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

⁴TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Kocaeli	Ana Vasıf	7 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
İlçesi	Gebze	Yüzölçümü	603,92 m ²
Bucağı	-	Tapu Tarihi	30.09.2024
Mahallesi	Osmanyılmaz	Yevmiye No	36346
Ada	2396	Cilt No	190
Parsel	16	Sayfa No	18814
Kat/B.B. No	Zemin/14	B.B. Niteliği	İşyeri
Arsa Payı	1825/6490	Malik	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Taşınmaz ID	93916480	Koordinat	40.794300, 29.406500

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

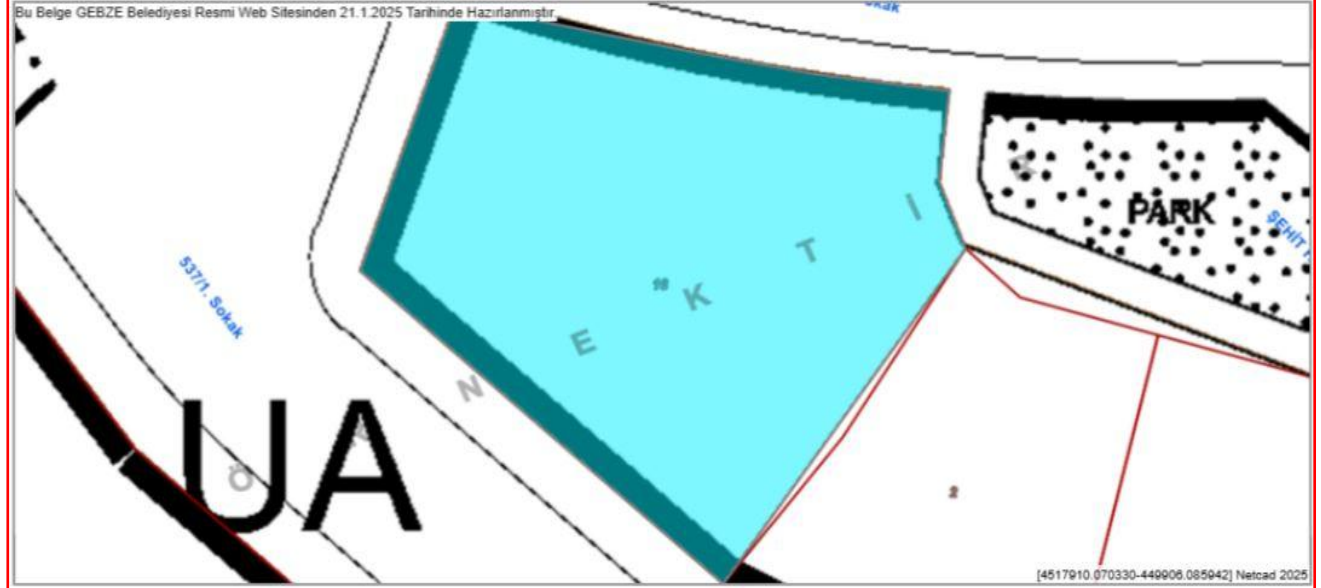
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerini ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir.

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

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

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen dükkânlar olup çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.

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

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

4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

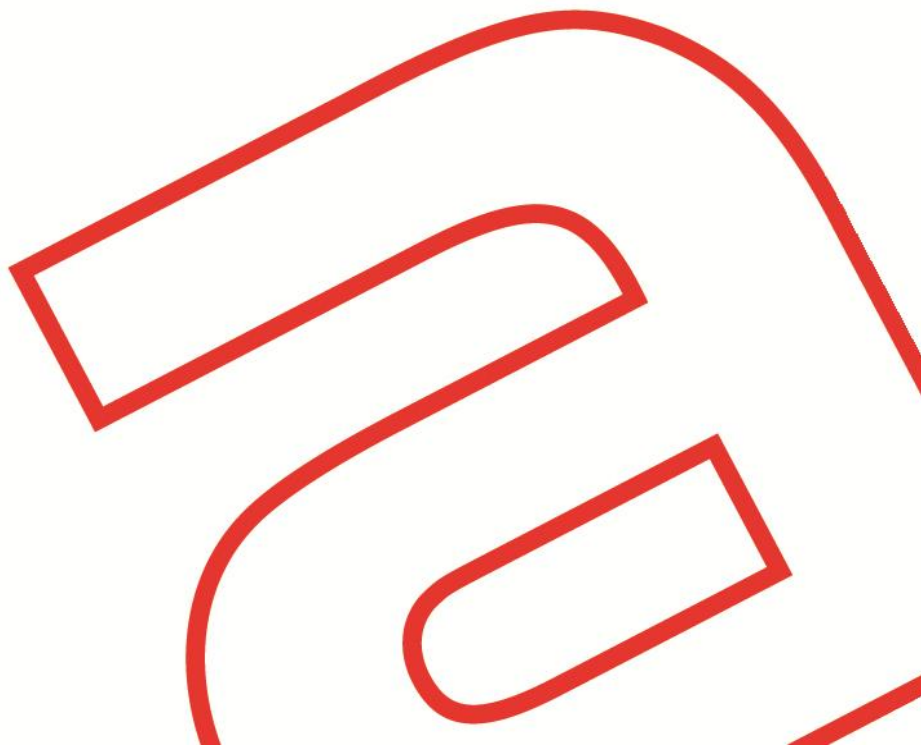
Değerleme konusu gayrimenkul Köşklü Çeşme Mahallesi, 535. Cadde, No: 39, Gebze/Kocaeli adresinde konumlanmaktadır. (UAVT: 3630422297)

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



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirilmesi yapılan 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 değerlendirilmesi tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

Sonuç olarak;

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

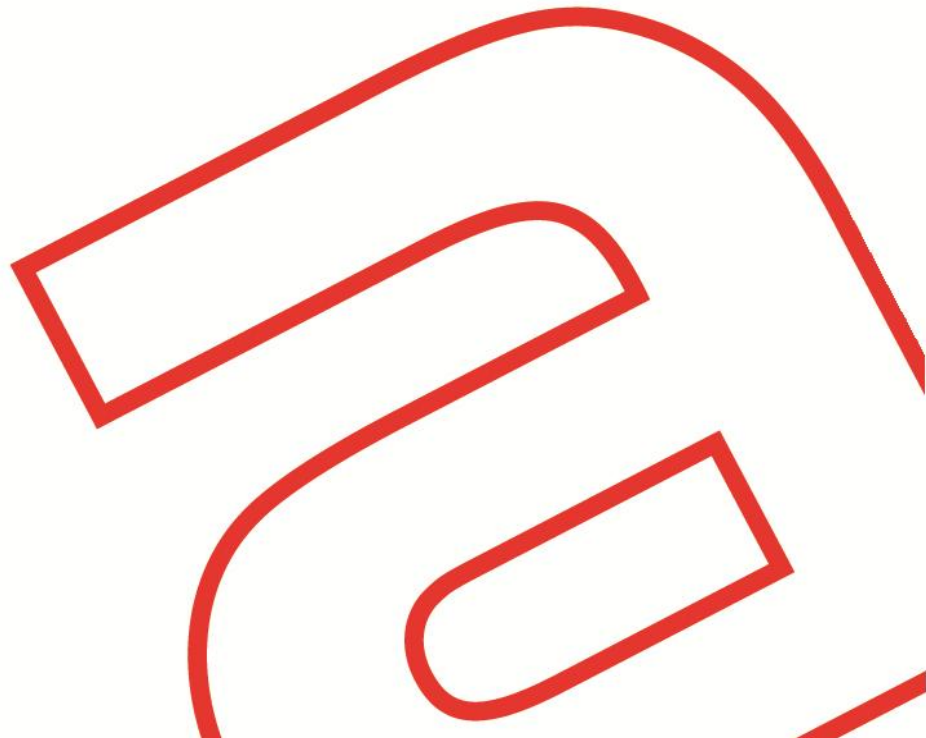
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	Dükkan Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Taşınmaz ile yakın bölgede, 5 – 10 yaş arasında bir yapının zemin katında konumlu 160 m2 dükkan 4.999.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe parselde konumlu olmasından kaynaklı şerefiyesi yüksektir.	2	Zemin	160	4.999.000	31.244	4.800.000	30.000
2	Taşınmaz ile yakın bölgede, 3 yaşında bir yapının zemin katında konumlu 200 m2 dükkan 5.350.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe parselde konumlu olmasından kaynaklı şerefiyesi yüksektir.	1	Zemin	200	5.350.000	26.750	5.250.000	26.250
3	Taşınmaz ile yakın bölgede, 5 – 10 yaş arasında bir yapının zemin katında konumlu 80 m2 dükkan 2.100.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerleme konusu taşınmaz köşe parselde konumlu olmasından kaynaklı şerefiyesi yüksektir.	1	Zemin	80	2.100.000	26.250	2.000.000	25.000
4	Taşınmaz ile yakın bölgede, 21 – 25 yaş arasında bir yapının zemin katında konumlu 55 m2 dükkan 2.250.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.	1	Zemin	55	2.250.000	40.909	2.000.000	36.364

PPD*: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	30.000	26.250	25.000	36.364
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Cephe Sayısı Şerefiyesi(%)	10%	10%	10%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Büyükölük Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	33.000	28.875	27.500	36.364
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	31.435			

Satışa Konu Taşınmazlara İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek konum, alan, eklenti vb. özelliklere sahip iş yerleri incelenmiştir. Bölgede aktif olarak faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile de gerçekleştirilen görüşmeler sonucunda değere etki edecek olumlu ve olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak emsal uyumlaştırılması yapılmıştır. Gerçekleştirilen çalışma sonucunda iş yeri birim satış değerlerinin **27.000- 36.000,-TL/m²** arasında değiştiği tespit edilmiştir. Nihai olarak değerlemeye konu taşınmazın değerine etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak iş yeri birim satış değeri **31.700-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Yasal Alan		
Bağımsız Bölümler	Toplam Alan (m ²)	İndirgenmiş Alan* (m ²)
14 No.'lu Bağımsız Bölüm	533	347

Mevcut Alan		
Bağımsız Bölümler	Toplam	İndirgenmiş Alan* (m ²)
14 No.'lu Bağımsız Bölüm	533	347

***Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiştir.**

2396 Ada 16 Parsel, 14 BB Numaralı İş Yeri	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	347,00	347,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	31.700	31.700
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	10.999.900	10.999.900
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.000.000	11.000.000

Değerleme konusu taşınmazın “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile yasal ve mevcut durum değeri **11.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

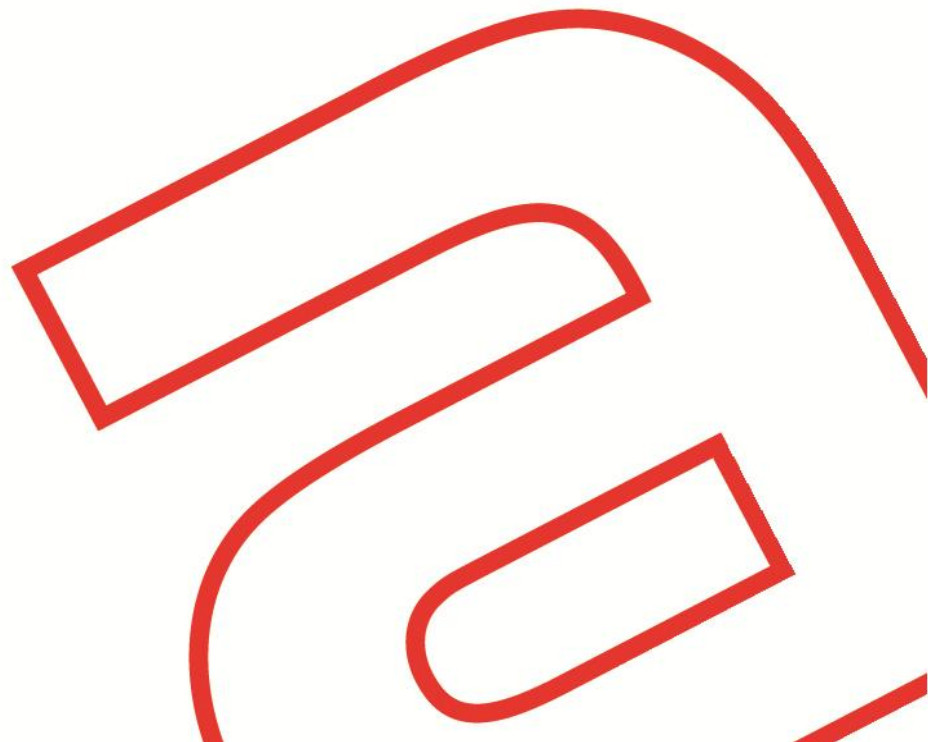
2396 Ada 16 Parsel, 14 BB	Yasal Değer	Mevcut Değer
Taşınmazın Alanı (m ²)	347	347
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	11.000.000	11.000.000

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Gayrimenkulün bakımlı olması + Gayrimenkulün kullanım alanının yeterli olması + Ana taşınmazın Enerji Kimlik Belgesi'nin bulunması	– Gayrimenkulde proje harici tadilat olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
	– Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

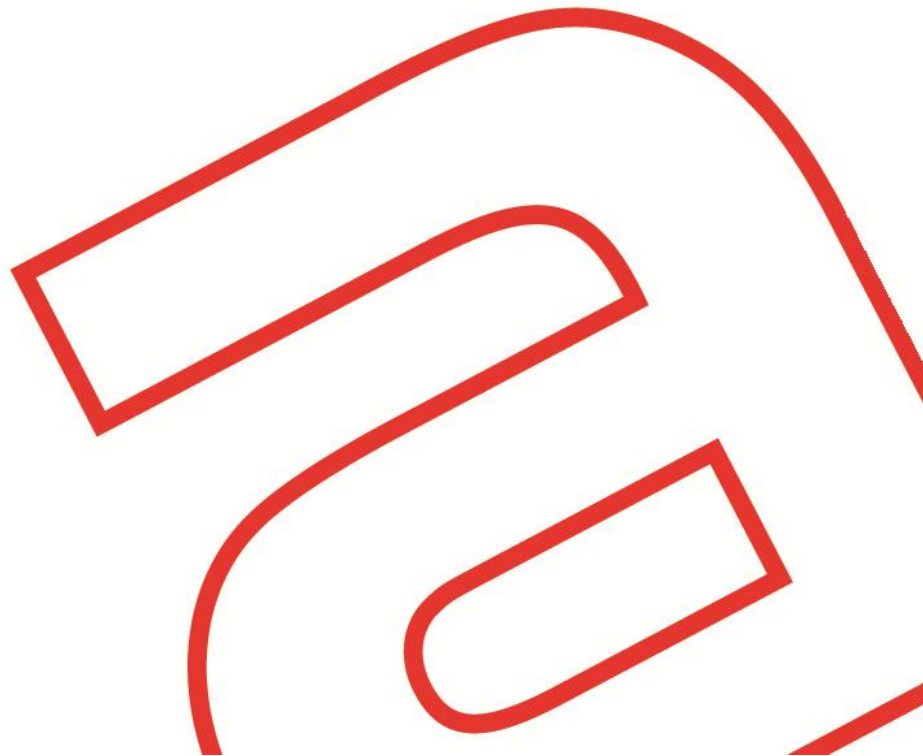
7 BÖLÜM

SONUÇ



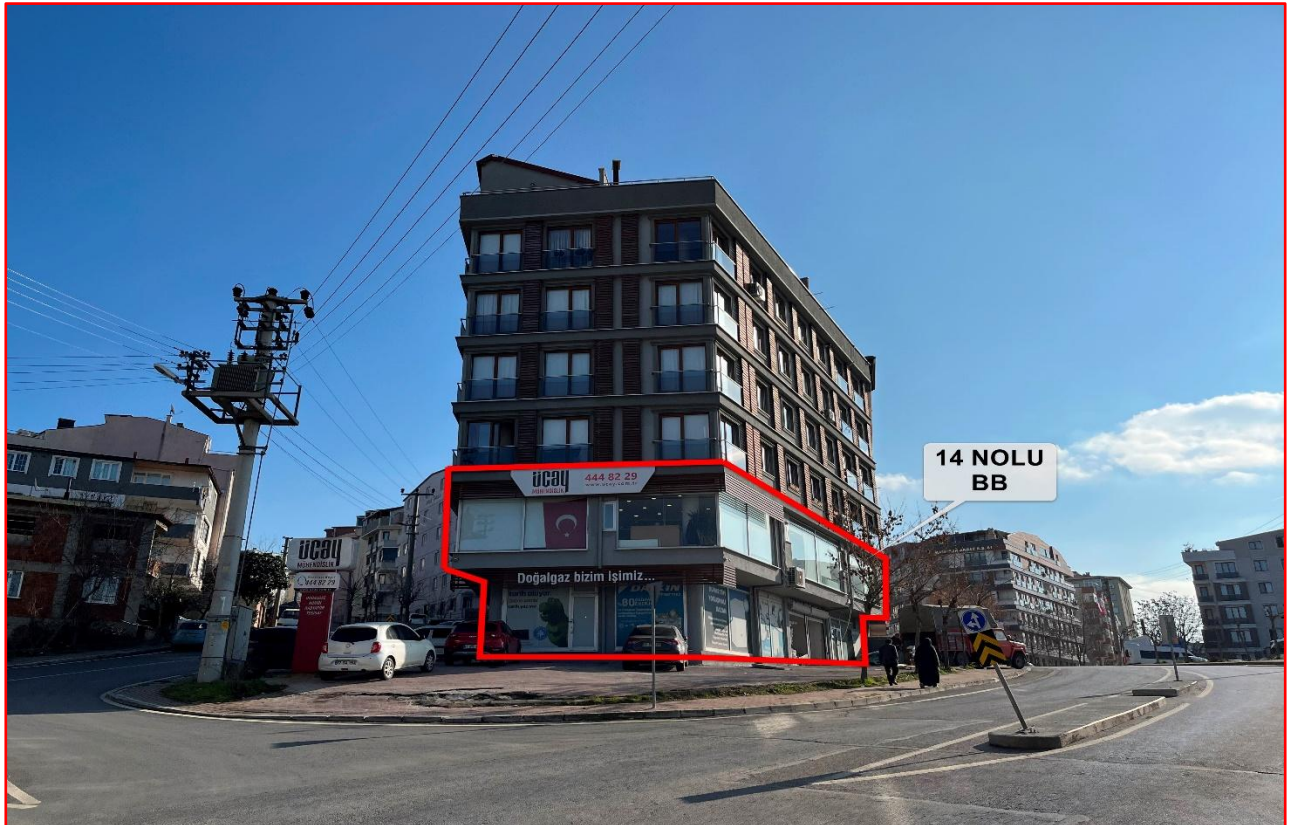
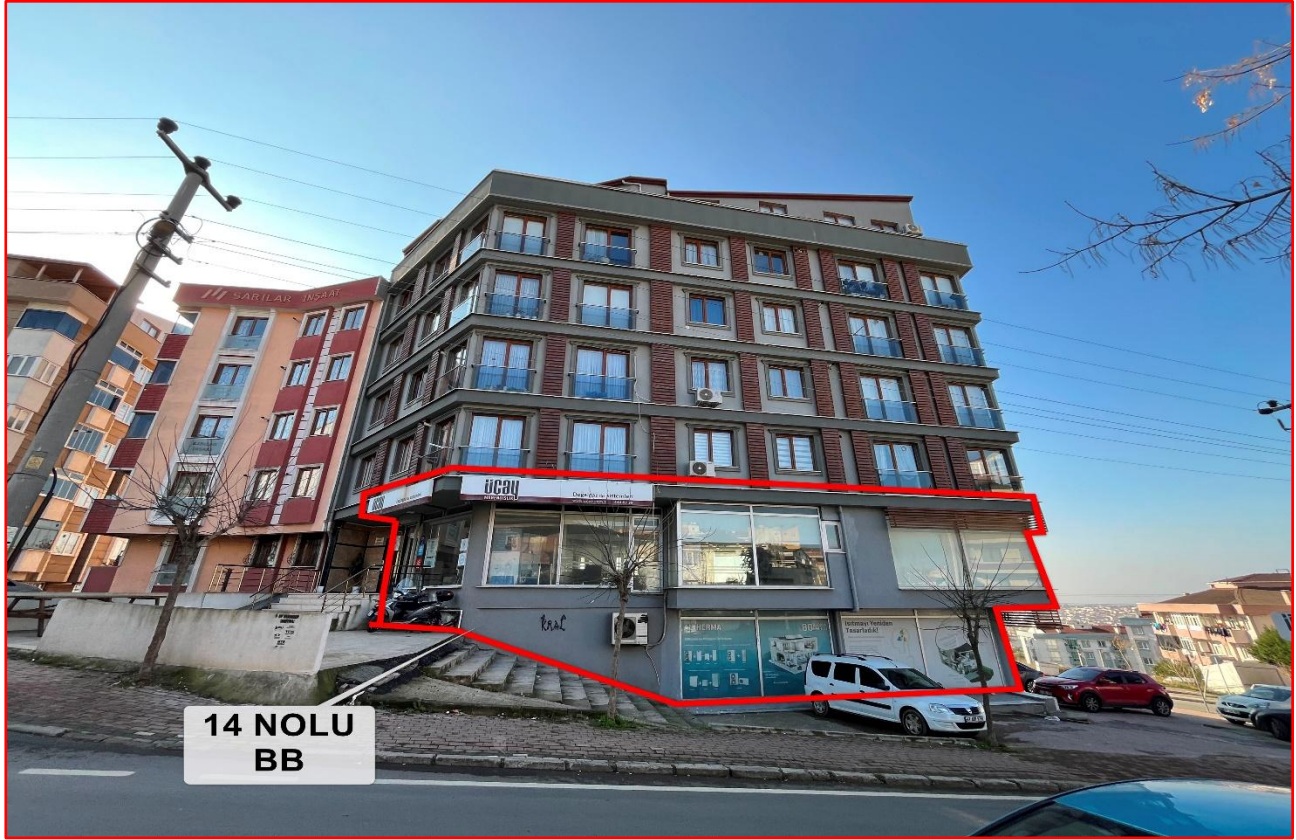
8. BÖLÜM

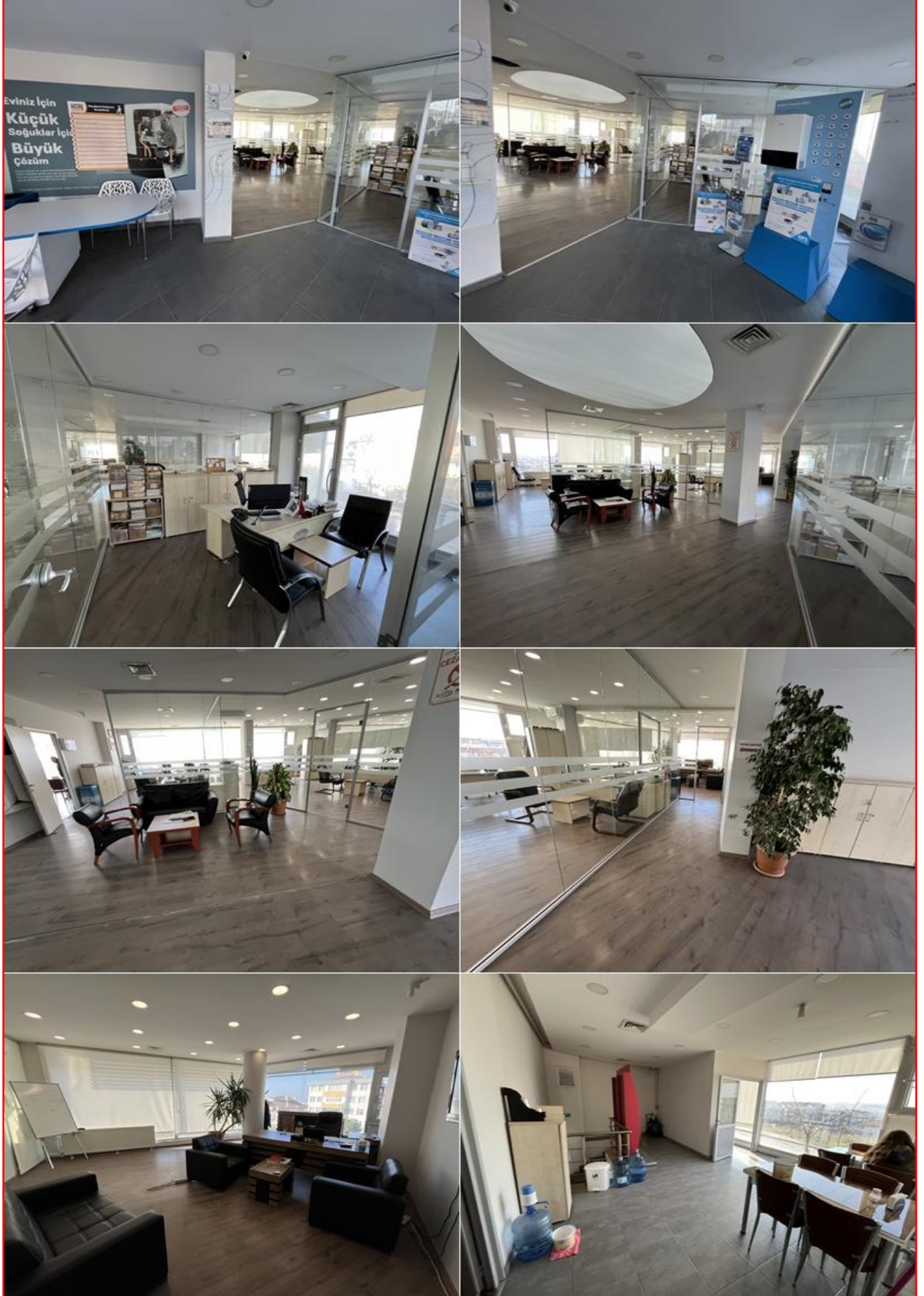
RAPOR EKLERİ

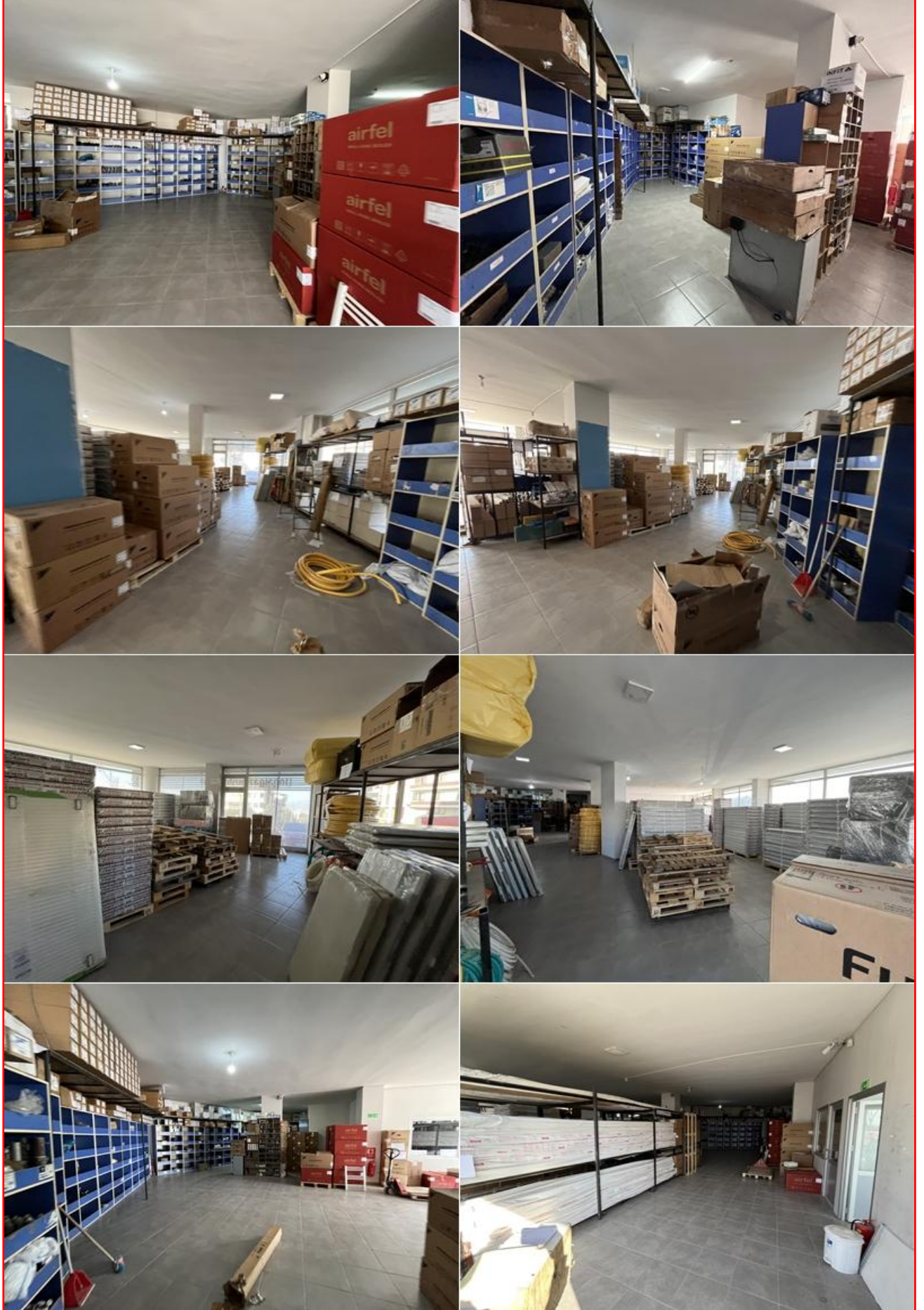


8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







T.C. GEBZE BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge GEBZE Belediyesi Harita Web Sitesinden 21.1.2025 Tarihinde Haritanızdır.

[4517910.970330-449895.000940] HARITA 2025

↓ KML İndir (↗)

KML Formata Parşel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi / No'su	12.07.2021 - 347
Mer'i İmar Planı	1/1000 ÖLÇEKLİ GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyonu

Konut Alanı (600,4 m²)

Plan Fonksiyon Uyarı (⚠)

Kısıtlama Alanı	-
Jeoloji Alanı	-
Mafakeme Kararı	-

Yükseklik İmar Durum Belgesinde Belirlenecektir

Ön Bahçe

-

Yan Bahçe

3.5

Arka Bahçe

İmar Durum Belgesinde Belirlenecektir

Kat Adedi

5

İnşaat Nizamı

AYRIK

T.A.K.S.

0.40

K.A.K.S (Emsal)

-

Açıklama

- Meri plan notu ve yönetmeliğe göre uygulama yapılacaktır.
- Yukarıda belirtilen çekme mesafeleri plan notu doğrultusunda belirtilen ölçüler olup resmi imar durum belgesinde netlik kazanacaktır.

KADASTRO PARŞELİ

İl	KOCAELİ	Pafta	G22B24A1A
İlçe	GEBZE	Ada/Parşel	2396 / 16 Harita
Tapu Kütüğü	OSMANYILMAZ	Parşel Alanı (²)	600,99 m² (Tapu alanı esasla) Harita

KADASTRO PARŞEL ADRESİ

İdari Mahalle	KÖŞKÜLÜ ÇEŞME
Cadde / Sokak	535 Sokak
Kapı No	37A Harita Parşel Kapsi Listesi

KADASTRO PARŞEL KONUM BİLGİSİ (²)

Projeksiyon	ITRF96, Transvers Merikator (TM), Dilim Geniřlięi=3°, D.O.M=30° Harita
Kartezyen Koordinat	SAĞA (Y) = 449894.73m - YUKARI (X) = 4517894.81m
Coğrafi Koordinat	40°47'39.328" N 29°24'22.719" E Google Maps Harita OpenStreet Maps
MEGİS Parşel	TKGMParşel Sorgu

8.3. Resmi Belgeler

Proje Kapağı

4. NOHRAAL KAT	11	ÇATI ARASI PİYESİ MESKEN	116,58 m²	149,35 m²	183,77 m²	TAM	480/6490	AKÜN İNŞ.TUR.LTD.ŞTİ.	4.800,00 TL	
4. NOHRAAL KAT	12	ÇATI ARASI PİYESİ MESKEN	137,31 m²	170,35 m²	209,60 m²	TAM	510/6490	Hürşat EYÜBOĞLU	5.100,00 TL	
4. NOHRAAL KAT	13	ÇATI ARASI PİYESİ MESKEN	135,59 m²	166,95 m²	205,40 m²	TAM	510/6490	Hürşat EYÜBOĞLU	5.100,00 TL	
TOPLAM			180,53 m²	216,65 m²	259,00 m²		8400/6490 3020/6490	AKÜN İNŞ.TUR.LTD.ŞTİ. Hürşat EYÜBOĞLU		

AK-ÜN İNŞAAT
TUR.SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.

ADRES : Sultan Orhan Mah. Hürriyet Cad. No:4/A
GEBZE/KOCAELİ
Tel: 0262 642 93 25 Fax: 0262 643 02 28

PROJE MÜELLİFLERİ

ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO SİCİL NO	PROJE MÜELLİFİNİN MÜHÜR-VE-İMZA
MEHMET ÜNLÜTÜRK	MİMAR	21940	41-0076	Mehmet ÜNLÜTÜRK Mühür (Ü) Oda Sicil No: 021940

ARSAİNIN

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	BELEDİYESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
KOCAELİ	GEBZE	OSMANIYILMAZ	GEBZE	3CIIHA	2396	16

YAPININ

HİZMET SİFİRİ	TASİYİCİ SİSTEM	KAT ADEERİ	ZEMİN KAT ALANI M2	TOPLAM İNŞAAT ALANI M2	BİNA YÜKSEKLİĞİ	HAREKETLİ YÜK
3b	B.A.K.	2 Bod+Zemin 4. Kat+Çatı	271,04 m2	2590 m2	16,35 MT	
SAHİBİ		HURŞAT EYÜBOĞLU VE HİS.				
KULLANIM AMACI		KONUT-İŞYERİ				

MESLEK ODASI ONAYI

04.08.2016/76358 Yc.

ISU ONAYI

04.08.2016/76358 Yc.

YAPI DENETİM ONAYI

04.08.2016/76358 Yc.

BELEDİYE ONAYI

04.08.2016/76358 Yc.

142,51/10=14,25 ağaç arsada dikileb
40 AĞAÇ BELEDİYENİN göstereceği

SİĞINAK HESABI:

Her bir daire için 4 m2 13 ad daire 4 m2
İşyeri için 292,27/20=14,61 m2
Toplam alan 52+14,61=66,61 m2 < 78,76 m2

TERAS HESABI:

340,21 m2 kat alanı için
340,21 m2*0,30=102,06 m2 teras alanı
15,09+11,00+19,24+16,14 = 61,47 m2
61,47 m2 < 102,06 m2 olduğundan UYGUN

ÖN CEPHE GÜVERCİNLİK HESABI:

8,81/2 = 4,405 m
2,70 < 4,405 UYGUNDUR.

ARKA CEPHE GÜVERCİNLİK HESABI:

22,53/2 = 11,27 m
2,30+2,95+5,99 = 11,24 < 11,27 UYGUN

KOT HESABI:

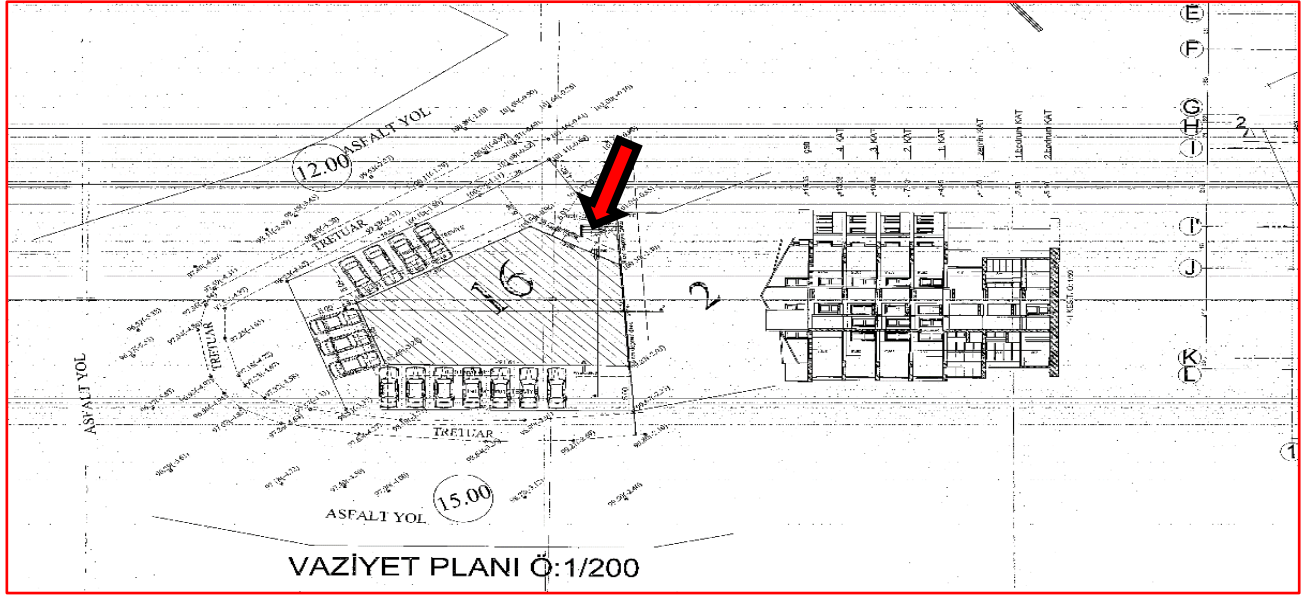
0,00 kotu = 101,90 alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

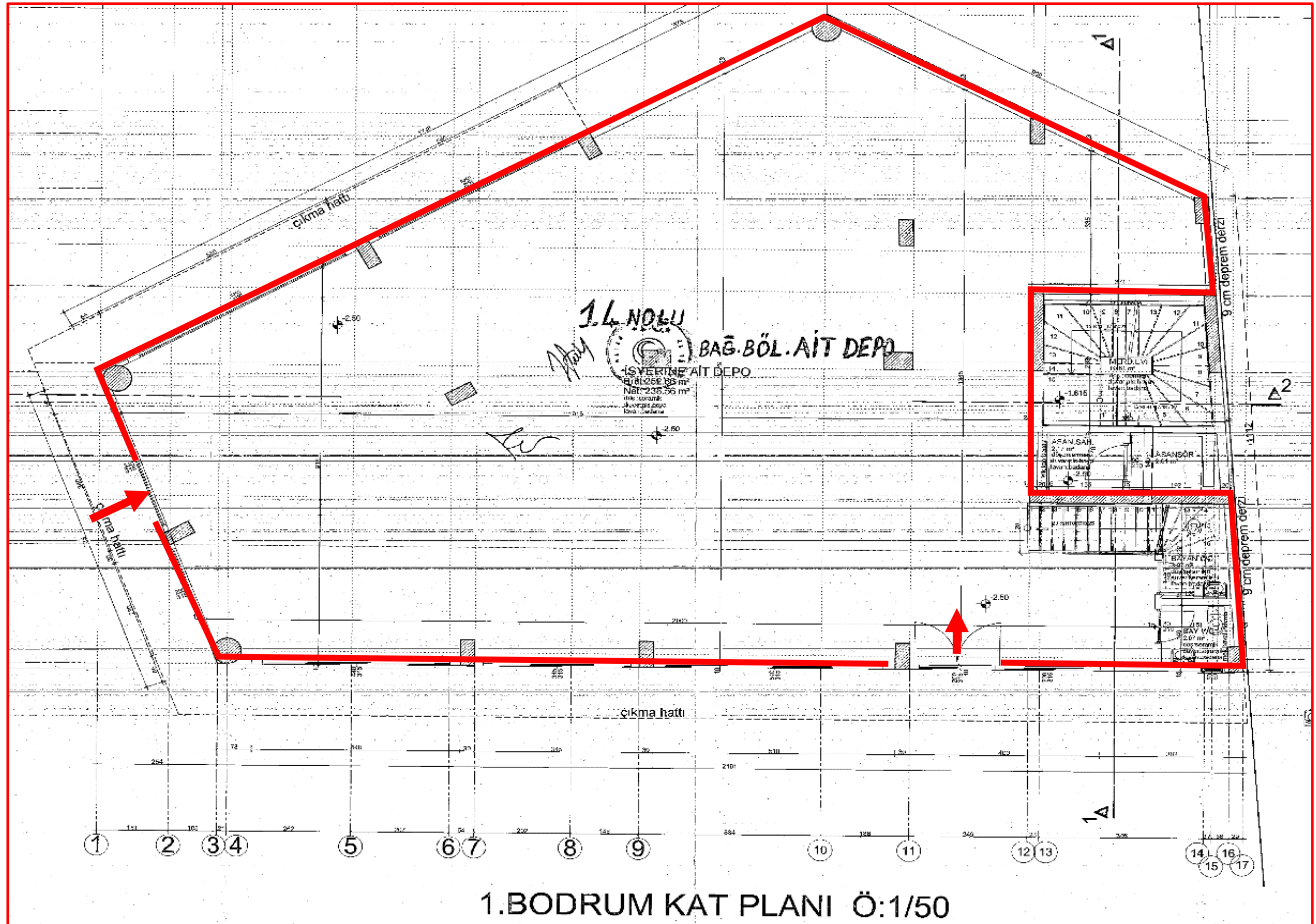
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alan Payı	Niteliği	Bağımsız Bl. Brüt Alanı
Zemin Kat	14	9282/60392	İnşaat alanı (İŞYERİ)	544,93 m²
1. Kat	1	3970/60392	KONUT	106,49 m²
1. Kat	2	3970/60392	KONUT	105,84 m²
1. Kat	3	3970/60392	KONUT	97,59 m²
2. Kat	4	2070/60392	KONUT	106,49 m²
2. Kat	5	3870/60392	KONUT	105,84 m²
2. Kat	6	2070/60392	KONUT	97,59 m²
3. Kat	7	3870/60392	KONUT	106,49 m²
3. Kat	8	3870/60392	KONUT	105,84 m²
3. Kat	9	2070/60392	KONUT	97,59 m²
4. Kat	10	5770/60392	çatı arası piyeshi olan konut	170,74 m²
4. Kat	11	5570/60392	çatı arası piyeshi olan konut	166,81 m²
4. Kat	12	5170/60392	çatı arası piyeshi olan konut	149,15 m²
4. Kat	13	4870/60392	çatı arası piyeshi olan konut	143,12 m²

60392/60392

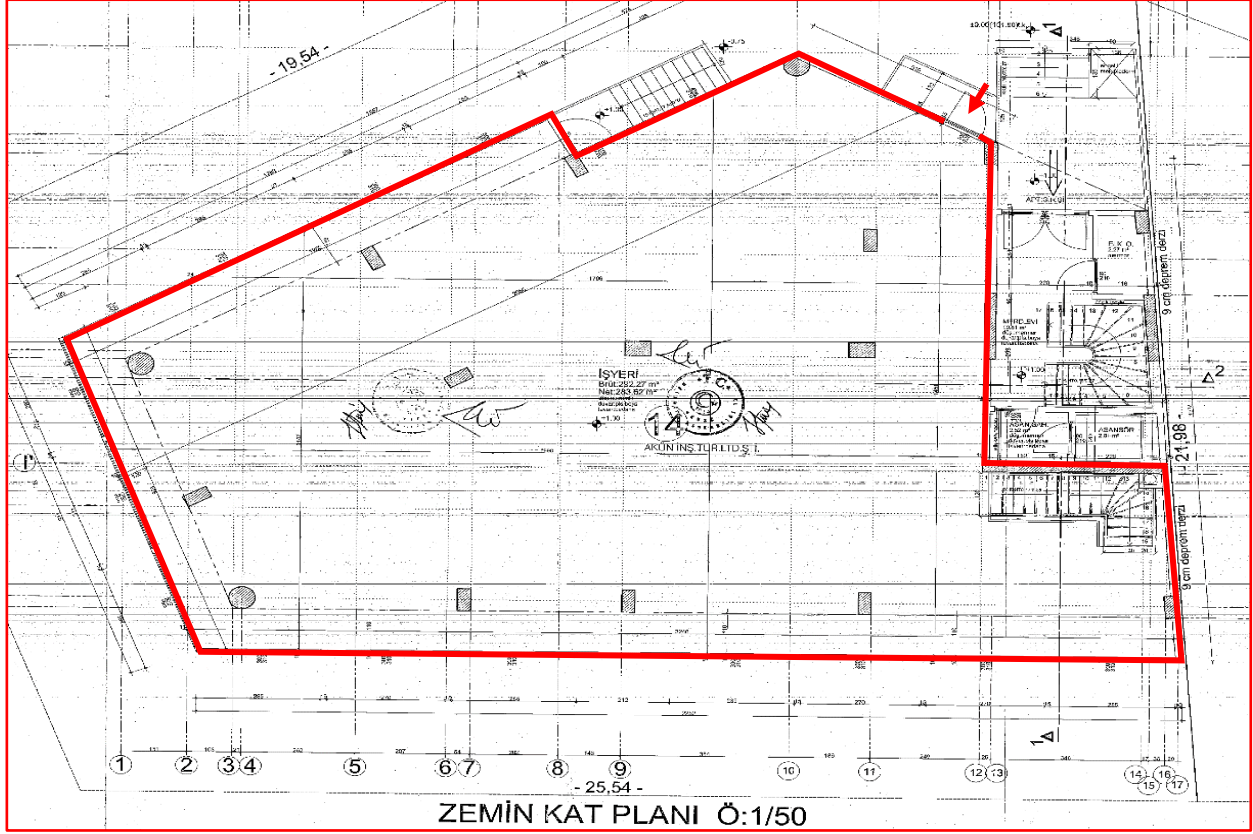
Vaziyet Planı



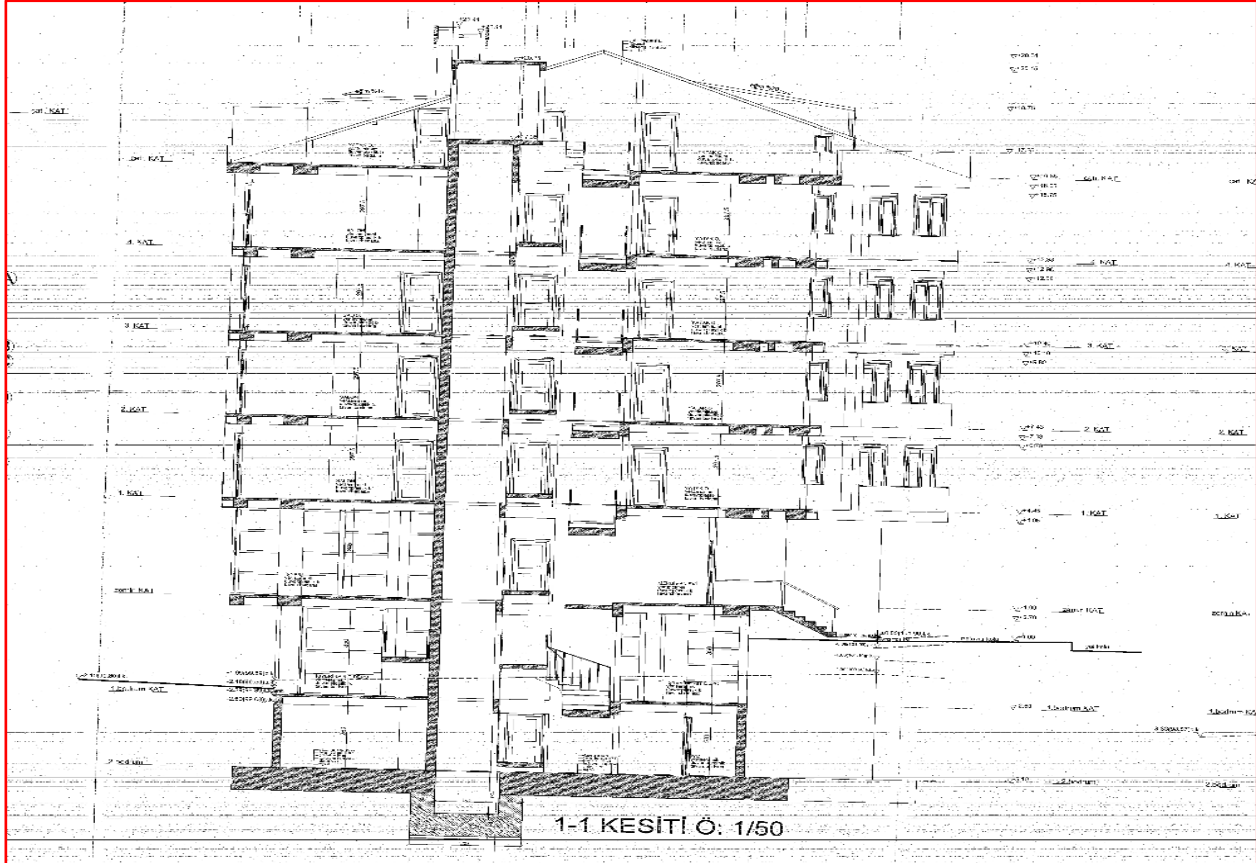
1. Bodrum Kat Planı

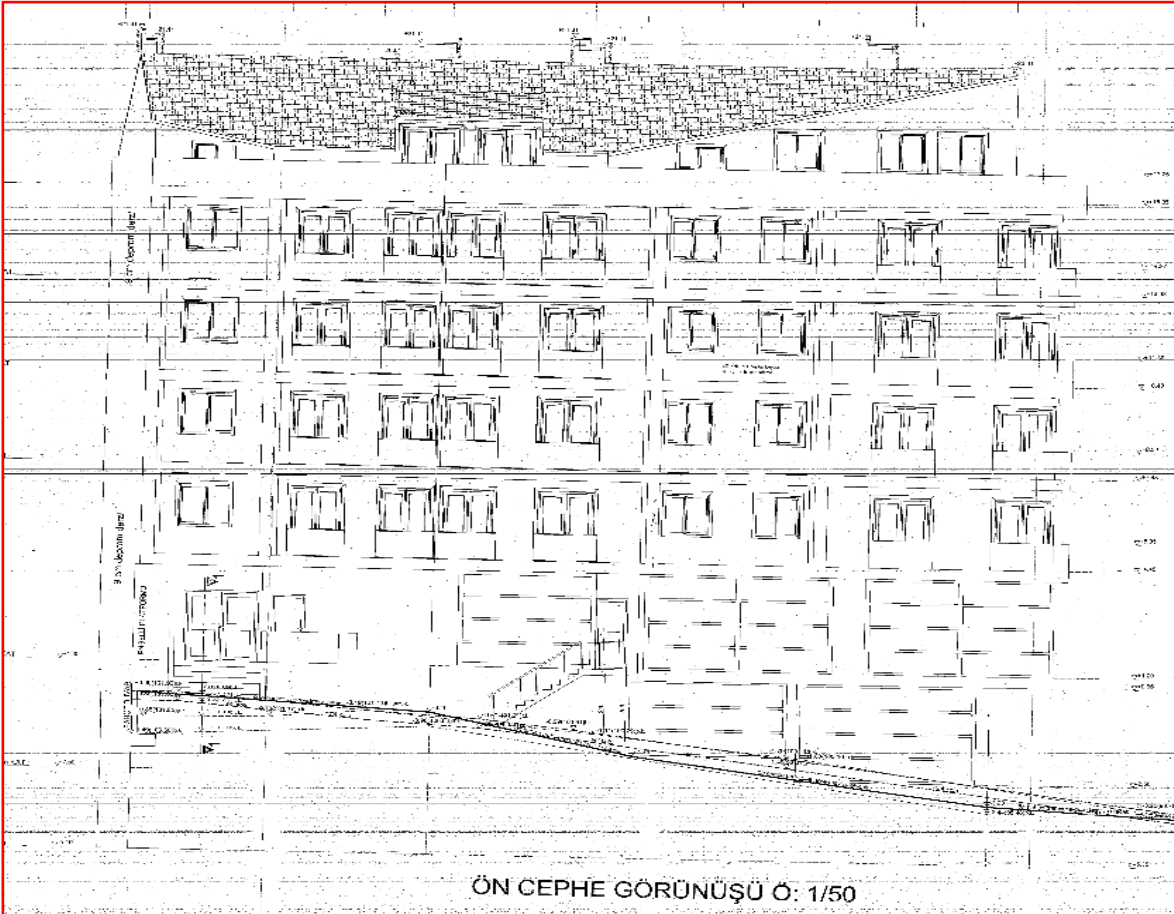
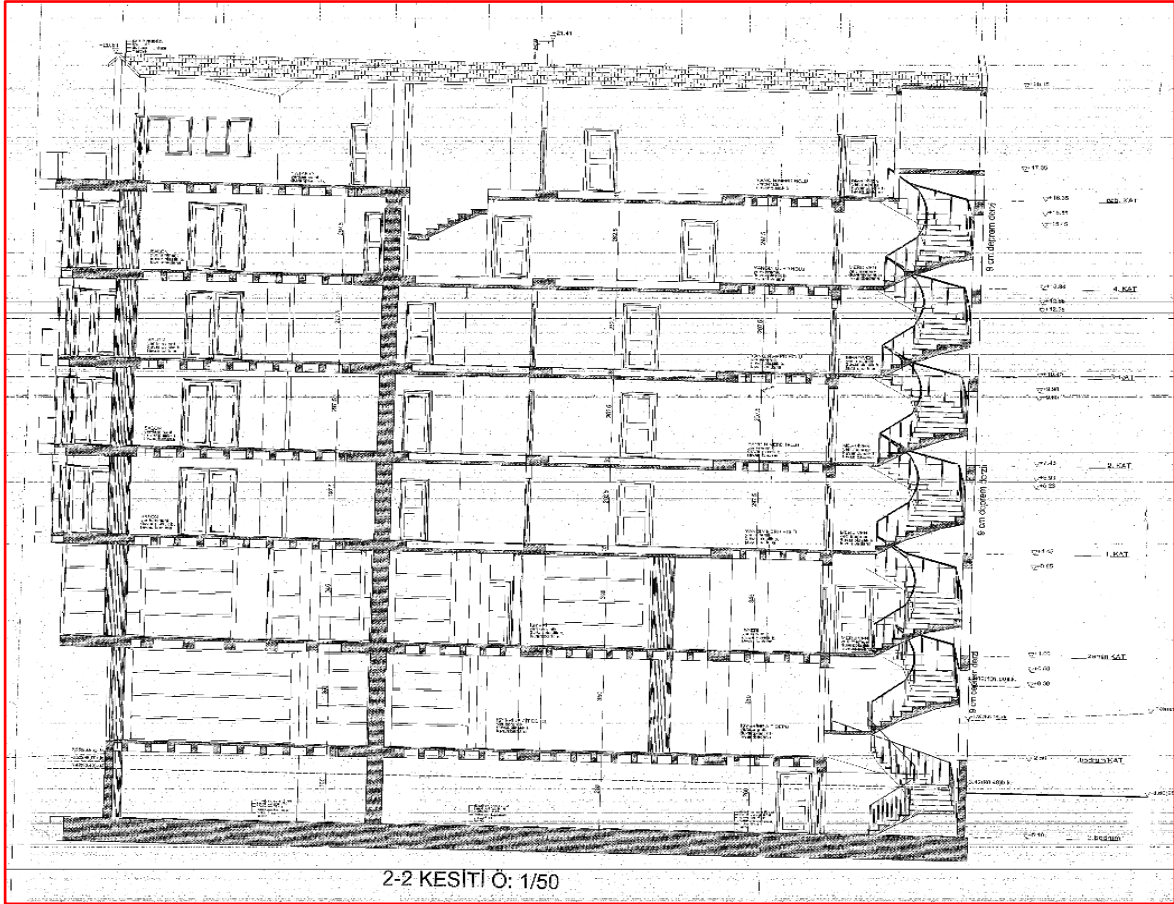


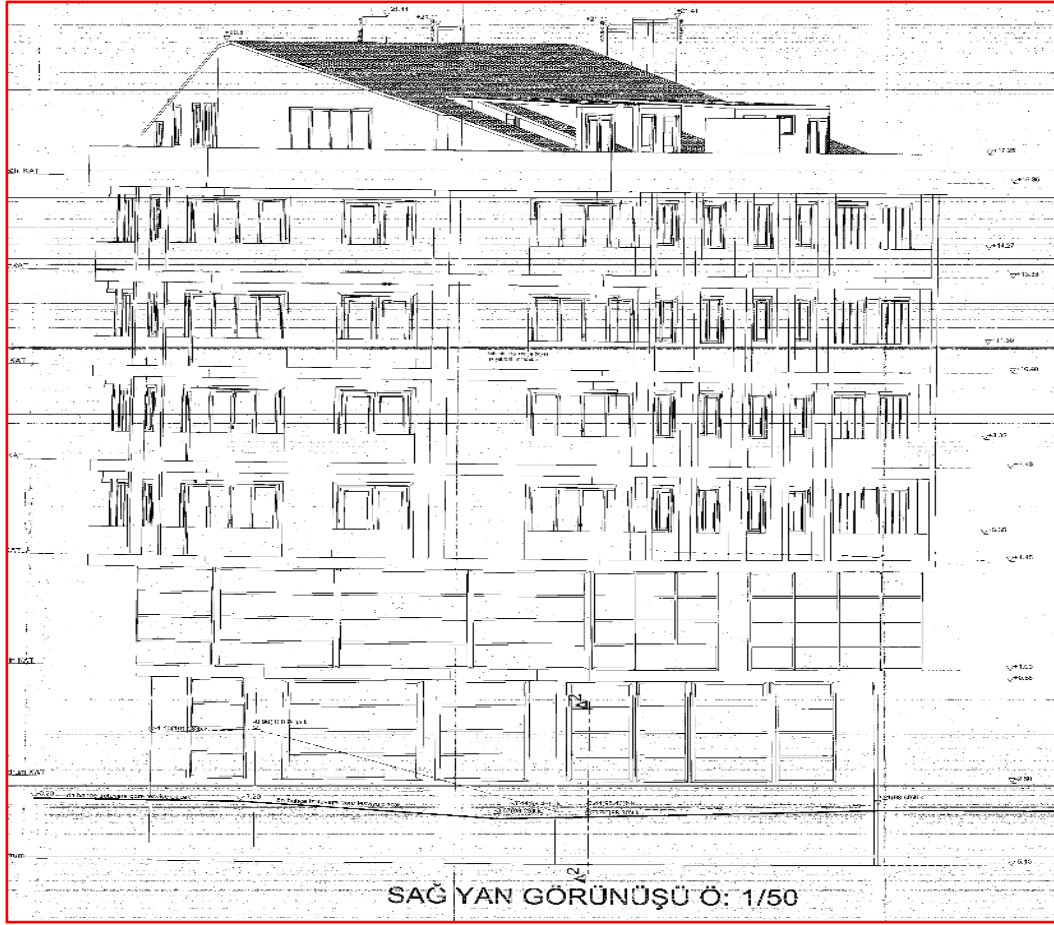
Zemin Kat Planı



Kesitler







24/2016

Yapı Kullanma İzin Belgesi

[illegible]

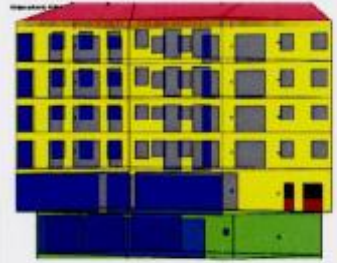


ENERJİ KİMLİK BELGESİ

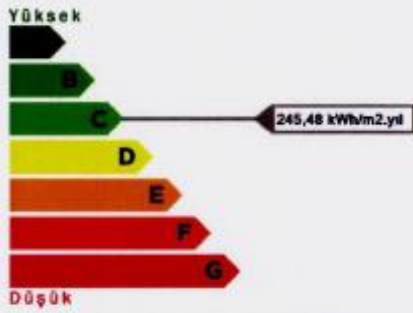
Binanın

Tipi : Apartman
İnşaat Yılı :
Kapalı Kullanma Alanı : 1.650,00
Ada, Parseli : 30L3A/2396/16
Adresi : Osman Yılmaz MAH. Gebze/KOCAELİ
Bina Sahibinin
Adı Soyadı : HURSUT EYUBOĞLU VE HİS.
Adresi : Osman Yılmaz MAH. GEBZE/KOCAELİ
Müşterek Tesisatların Sahibi (gerekliyse)
Adı Soyadı :
Adresi :

Binanın Resmi



Enerji Performansı



Sera Gazı Emisyonu



Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00



Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıfı
		Nihai (kWh/yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Kullanım Alanı Başına (kWh/m2.yıl)	
TOPLAM		405.038,41	724.964,75	245,48	ABCDEF G
ISITMA	Isıtma Sistemi	90.427,67	90.427,67	54,80	ABCDEF G
SIHHİ SICAK SU	Sıcak Su Sistemi	79.370,78	79.370,78	48,10	ABCDEF G
SOGUTMA	Sogutma Sistemi	212.220,06	500.839,35	128,62	ABCDEF G
HAVALANDIRMA		0,00	0,00	0,00	
AYDINLATMA	Kandesan, Kompakt flores	23.019,89	54.326,95	13,95	ABCDEF G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S349893E9190A
Veriliş Tarihi : 22.03.2017
Son Geçerlilik Tarihi : 23.03.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : İBRAHİM TOPTAS
Firması : İBRAHİM Toptas
Oda Sicil No : EMO-41-0046

UAVT KODU

**NUFUS VE VATANDAŞLIK İŞLERİ**
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

📍 KOCAELİ / GEBZE / KÖŞKLÜ ÇEŞME MAHALLESİ / 535. (Sokak) / 37A - Bağımsız Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
584516009	2396	16	30LIIIA	-	Bağımsız Ana Giriş	-	-	37A	3630422297	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	

📌 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3630422297

TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 9-1-2025-17:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkıyeti	Ada/Parsel:	2396/16
Taşınmaz Kimlik No:	93916480	AT Yüzölçüm(m2):	603.92
İl/İlçe:	KOCAELİ/GEBZE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İŞYERİ
Kurum Adı:	Gebze	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OSMANYILMAZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//14
Cilt/Sayfa No:	190/18814	Arsa Pay/Payda:	1825/6490
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İş Bu Taşınmaz 19/04/2023 tarih 69425 sayılı yazı gereğiİNG FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ nin taşınmazı	(SN:8141590) KOCAELİ VALİLİĞİ	Gebze - 24-04-2023 16:01 -	

	edilmesinde herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	15173	
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)	(SN:2860283) GEBZE BELEDİYESİ VKN:3890052233	Gebze - 29-03-2023 09:04 - 11640	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gebze - 07-05-2018 11:42 - 9949	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Gebze - 07-05-2018 11:42 - 9949	
Beyan	Yönetim Planı : 03/08/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Gebze - 04-08-2016 09:54 - 16358	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih-Yevmiye
841000863	(SN:8528543) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 30-09-2024 36346	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-	Terkın
-------	----------	---------------	--------------	--------------------	--------

2 / 3

		(Hisse) Ad Soyad		Yevmiye	Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: MALİKLER nin 21/03/2023 tarih 1653 sayılı Sözleşme. TADİL SÖZLEŞMESİ nin 31/05/2023 tarih 1653 sayılı Sözleşme ile.	ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8308753) ÜÇAY MÜHENDİSLİK DOĞAL GAZ MAKİNE İNŞAAT BİLİŞİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368,(SN:8513428) ÜÇAY MÜHENDİSLİK ENERJİ VE İKLİMLENDİRME TEKNOLOJİLERİ ANONİM ŞİRKETİ VKN:9041100368	Gebze - 05-06-2023 15:12 - 21401	Gebze - 30-09-20 24 17:20 - 36346

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **vbqi6Qg4Rii** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

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

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

kapsamında
with a scope of

ISO 27701:2019

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

 TÜRKAK BDS NO YS-8BE1-1A86	K 1012 Sertifika No Certificate No. 07.02.2023/00 SoA Detayı SoA Detail	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date 04.04.2023/00 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	03.04.2024 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date 04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu* Certification Period
---	---	---	---

ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: I 1315
ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

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



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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

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



ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

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



TÜRKAK BDS NO
YS-241B-B351



F-184(0)

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

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

I 1315
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

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

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Özdemir



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

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

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

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

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

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

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

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

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

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

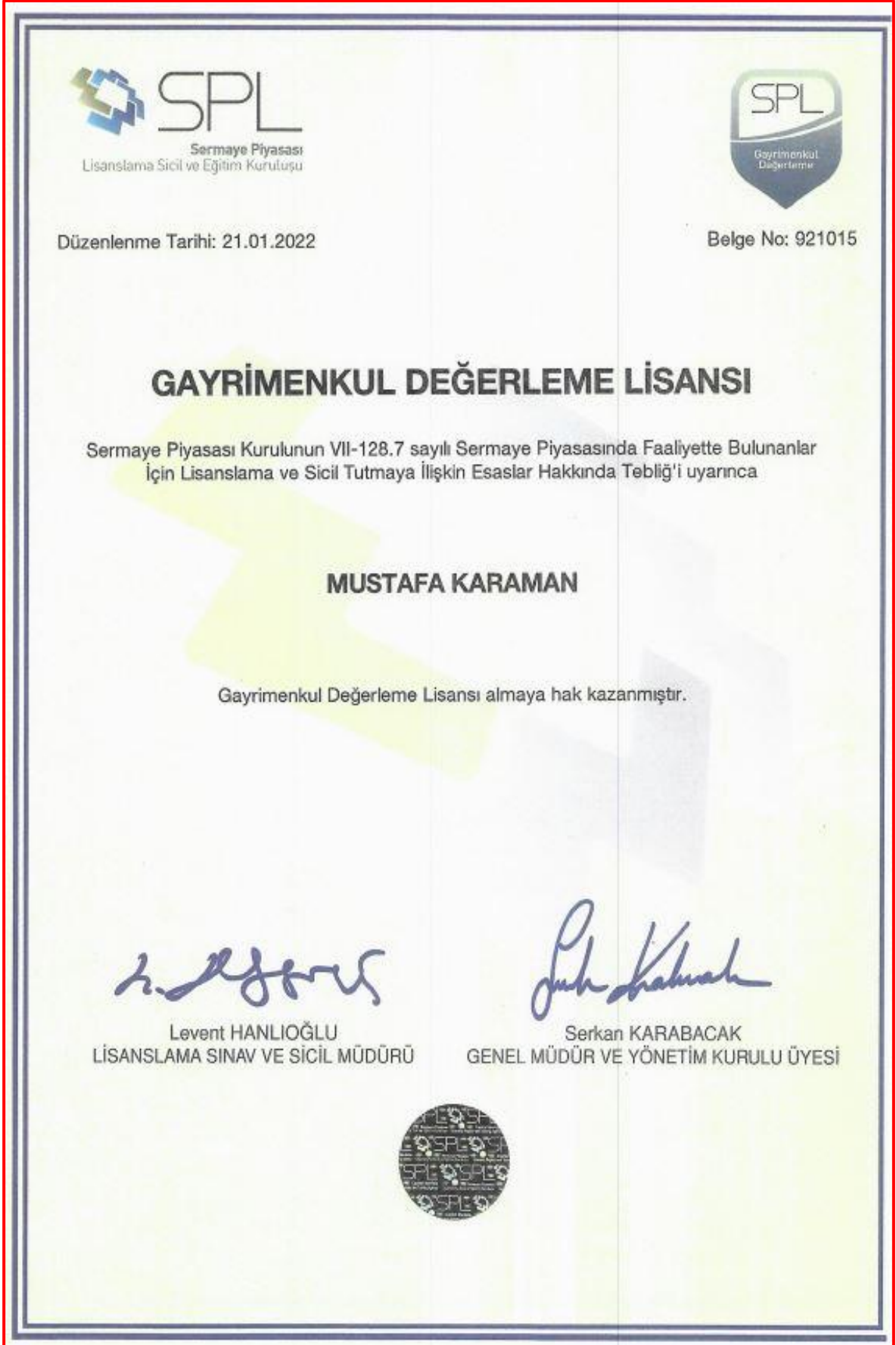
Bakiye Yolu 8. Kat No:156 06830 ANKARA, Tel: (312) 3929090, Faks: (312) 3800092, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Rakıye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3343500, Faks: (212) 3343500
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72683 De-164e-45d9-ba19-bb434d449903
<https://baglanti.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Eser Baki ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
eser@spk.gov.tr

1/2

1

8.8. Lisans Belgeleri





8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

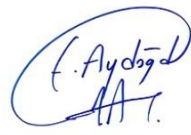
Belge No: 2019-01.1340

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

ANKARA OFİS

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

İZMİR OFİS

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



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