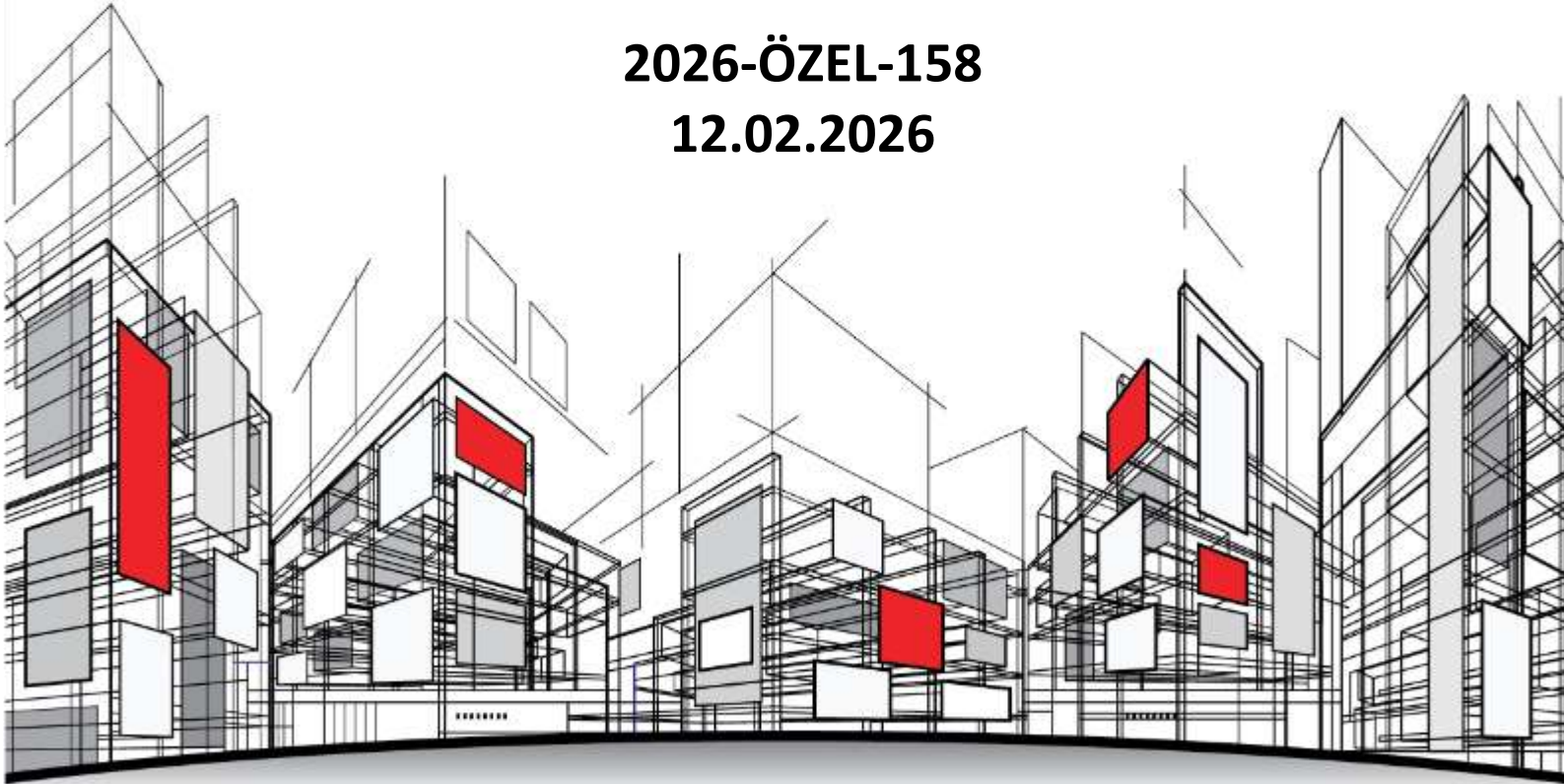


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL
YATIRIMLAR A.Ş.**

**İSTANBUL –ATAŞEHİR– KÜÇÜKBAKKALKÖY
3 ADET OFİS**

**2026-ÖZEL-158
12.02.2026**



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

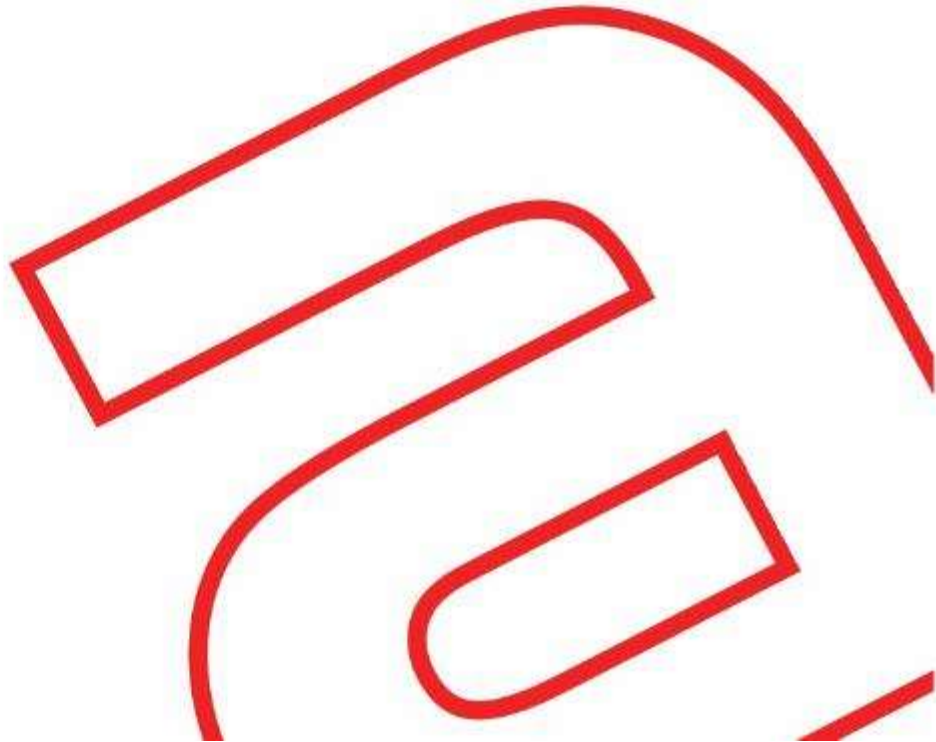
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 12 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 12 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 12 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 13 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 14 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 14 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 15 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 17 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 17 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 17 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 17 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 17 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 18 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 18 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 20 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 20 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 20 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 20 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 23 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 23 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 24 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 24 -
7. SONUÇ	- 26 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 26 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 26 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLEŞİ	- 26 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 26 -
8. RAPOR EKLERİ	- 28 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 28 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 35 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 36 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 59 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 62 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 63 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 64 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 65 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 66 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 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 Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 20.01.2026/A615
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Rapor Tarihi	: 12.02.2026
Rapor Numarası	: 2026-ÖZEL-158
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 İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3328 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan I Blok 56,57 ve 58 bağımsız bölüm numaralı 3 adet” Ofis” vasıflı bağımsız bölümün değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi kapsamında getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 21.350.000-TL YirmiBirMilyonÜçYüzElliBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 25.620.000-TL YirmiBeşMilyonAltıYüzYirmiBin-TürkLirası
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD)¹ (KDV Hariç)	: 497.403-USD DörtYüzDoksanYediBinDörtYüzÜç-AmerikanDoları
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (USD) (KDV Dahil)	: 596.884-USD BeşYüzDoksanAltıBinSekizYüzSeksenDört-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Net Global Endüstriyel Yatırımlar A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ahmetturan Gazi Mah. OSB. 4. Cad No:5 Merkez/Sivas
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	Poliçe No: 630053439 : Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2026 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) : Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: “Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca işyeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

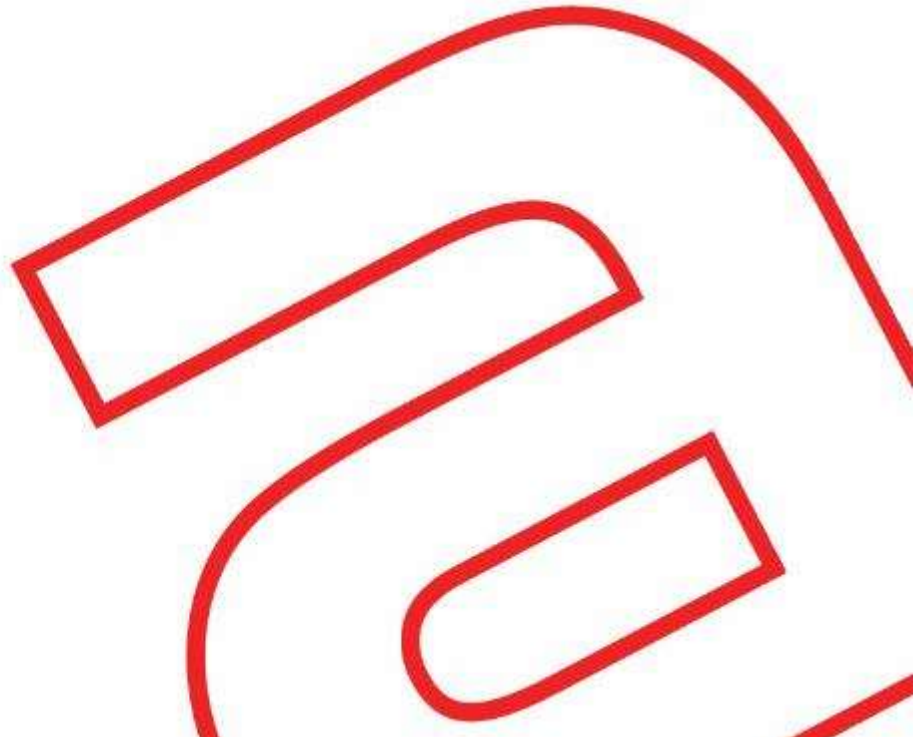
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2022 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi, K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi ve Y1950 sertifika no ile ISO 9001:2015 Uluslararası Kalite Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 50.3765-TL, USD satış kuru 42.9229-TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

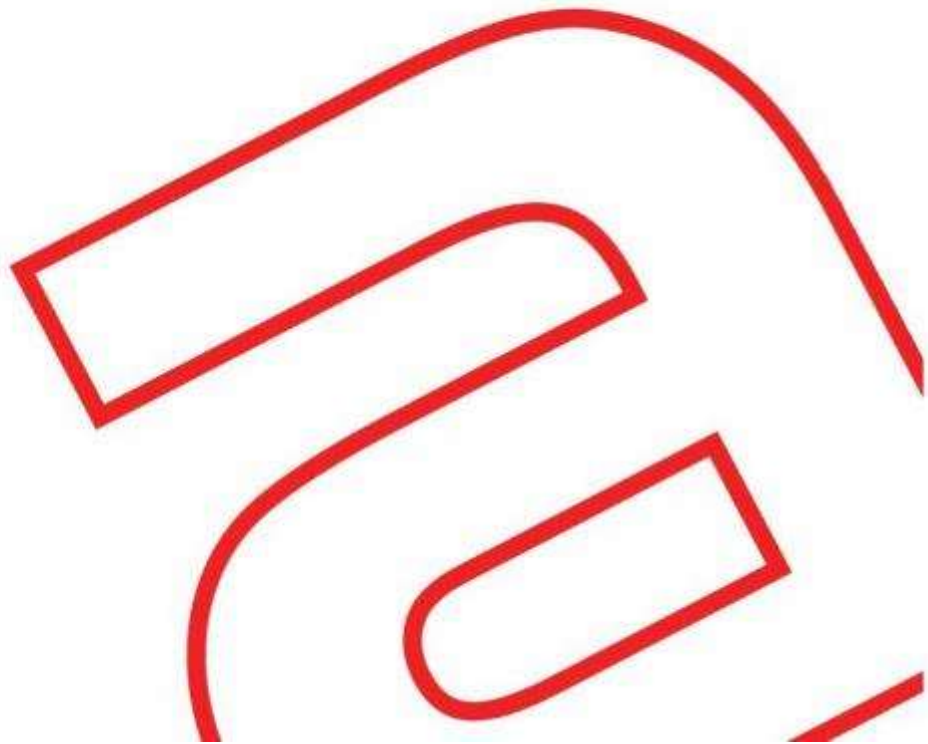


2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkulle 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. Türkiye Ekonomisi²

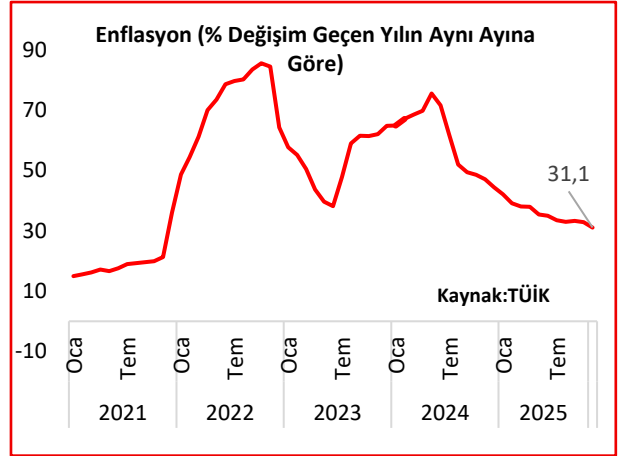
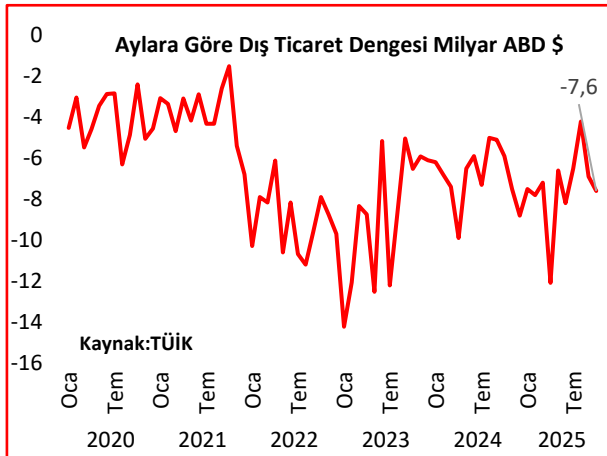
GSYH 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,7 oranında büyüme kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte sanayi sektörü yüzde 6,5 oranında, hizmetler (inşaat dahil) sektörü yüzde 4,6 oranında büyüme kaydederken, tarım sektörü yüzde 12,7 oranında daralma kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 1,1 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 11,7 oranında artarken; özel tüketim harcamaları yüzde 4,8 oranında artmış, kamu tüketimi harcamaları yüzde 0,8 oranında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde yüzde 13,3 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 11,3 oranında artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi yüzde 0,87 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre azalış yüzde 1,79 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı Kasım ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 7,57 puan ile Konut grubu, 6,83 puan ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu ve 4,55 puan ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 1,17 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 27,04 olarak gerçekleşmiştir. Ekim ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %27,6 artarak 5 milyar 938 milyon dolardan, 7 milyar 580 milyon dolara yükselmiştir.

İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ekim ayında %79,8 iken, 2025 yılının aynı ayında %76,0 olmuştur.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2025 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,3, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,6 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 3 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 423 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 409 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 210 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 152 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,1'ini oluşturmuştur.

Ekim ayında ithalatı ilk sırayı Çin aldı. Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 977 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 3 milyar 712 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 2 milyar 326 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 5 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 828 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,9'unu oluşturmuştur.

²TÜİK, TCMB

3.2. Gayrimenkul Sektörü³

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,8 oranında azalarak 141 bin 100 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 234 ile İstanbul, 12 bin 706 ile Ankara ve 8 bin 540 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 78 ile Ardahan, 131 ile Bayburt ve 152 ile Artvin olarak gerçekleşti.

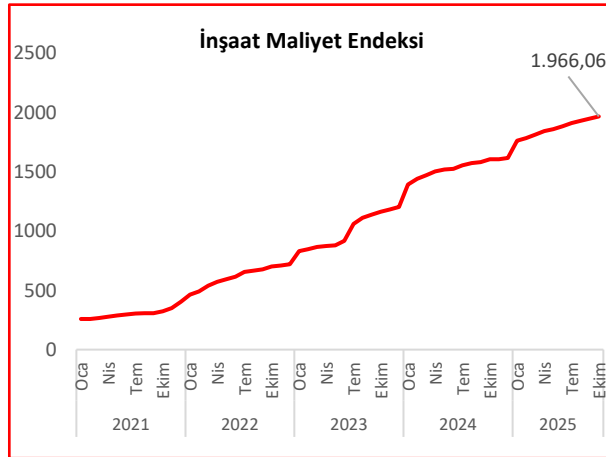
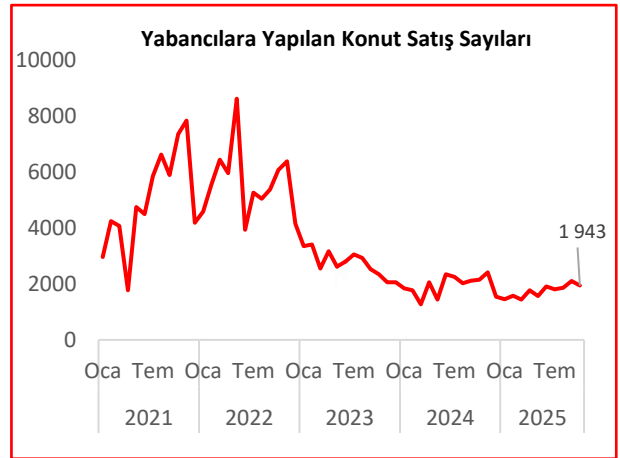
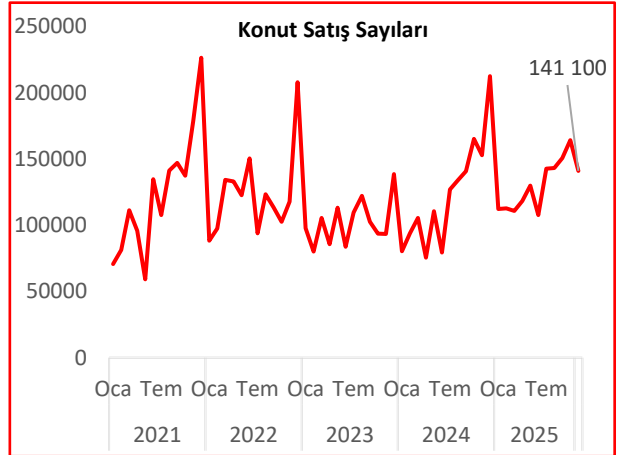
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,3 oranında artarak 1 milyon 434 bin 133 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,4 oranında azalarak 21 bin 499 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %53,5 oranında artarak 207 bin 519 oldu. Kasım ayında 5 bin 483; Ocak-Kasım döneminde ise 49 bin 973 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 46 bin 589 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %33,0 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,9 oranında artarak 444 bin 96 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,7 oranında azalarak bin 943 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 728 ile İstanbul, 662 ile Antalya ve 157 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,1 oranında azalarak 18 bin 993 oldu. Kasım ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 310 ile Rusya Federasyonu, 159 ile Ukrayna ve 151 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.

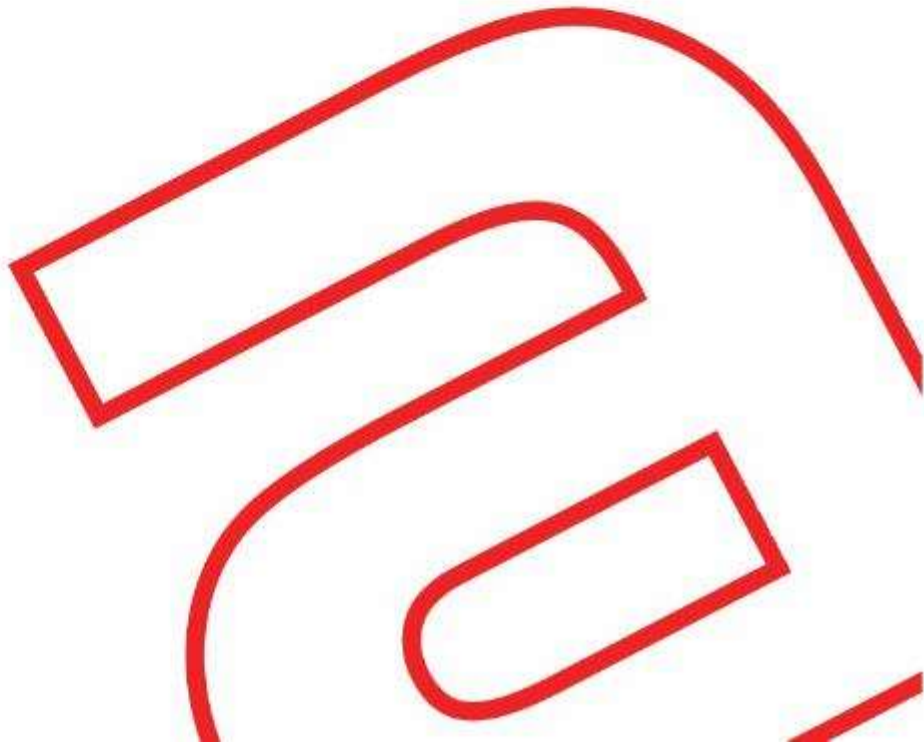


İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,98 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,57 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,59 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,68 arttı, işçilik endeksi %30,49 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,95 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,29 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,18 arttı, işçilik endeksi %0,55 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %18,42 arttı, işçilik endeksi %29,94 arttı.

³TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri									
İli	İstanbul			Ana Taşınmaz Nitelik		34 Katlı Betonarme I Blok Ve Arsası			
İlçesi	Ataşehir			Yüzölçümü (m²)		11.397,22			
Mahallesi	Küçükbakkalköy			Zemin Tipi		Kat Mülkiyeti			
Mevkii	-			Ada		3328			
Koordinat	40.9937, 29.1025			Parsel		5			
Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri									
B.B. No	Blok	Kat	Nitelik	Arsa Pay	Arsa Payda	Cilt	Sayfa	Tapu Tarihi	Yevmiye
56	I	4.Normal	Ofis	60	24218	407	40221	22.06.2020	10571
57	I	4.Normal	Ofis	60	24218	407	40222	22.06.2020	10571
58	I	4.Normal	Ofis	80	24218	407	40223	22.06.2020	10571
Malik (Hisse)	Net Bor Plastik Boru İnşaat Nakliye Madencilik Laboratuvar Hizmetleri Ticaret Ve Sanayi Anonim Şirketi (1/1)								

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
3328/5	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde I blok 7 bodrum+zemin+26 normal kattan oluşan ofis+otel nitelikli Varyap Meridyen projesi yer almaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydı belgeleri üzerinden gerçekleştirilen incelemede değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

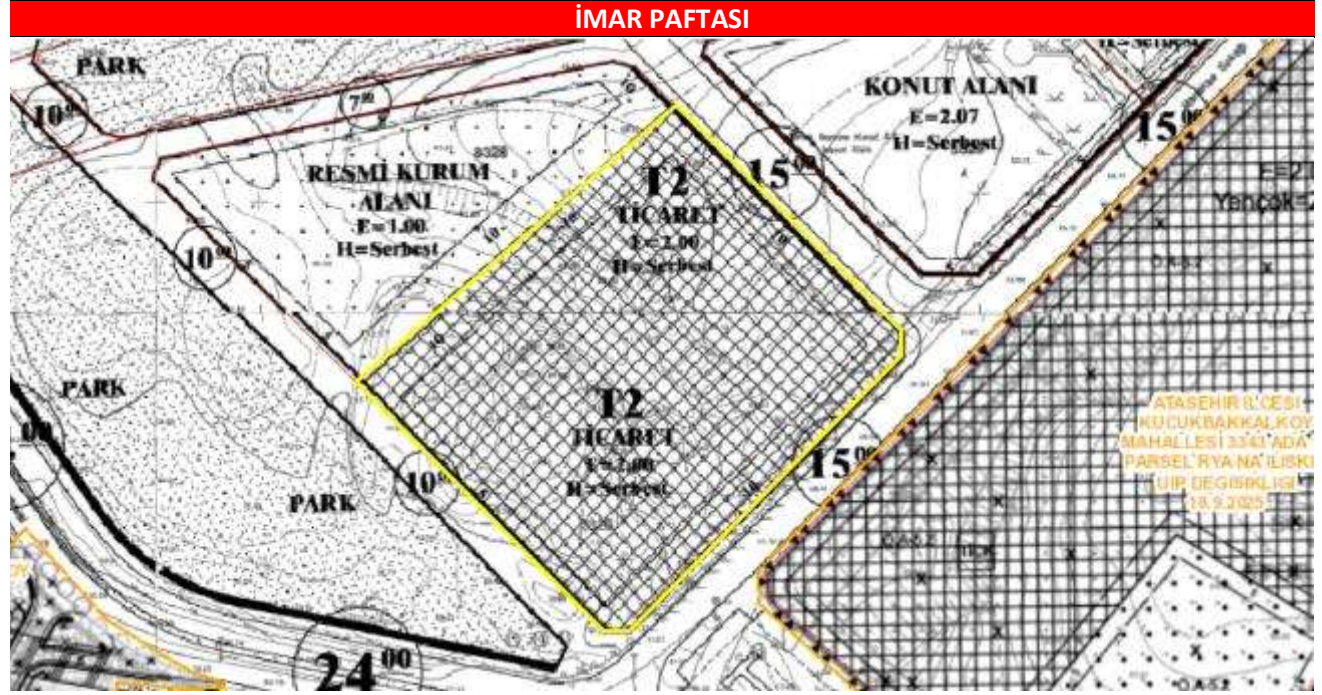
Ada/Parsel	B.B. No.	İnceleme Tarihi	Takyidat Bilgileri
3328/5	56	28.01.2026-11.40	Beyan *....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (19-06-2014 tarih 11840 yevmiye) *Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10-12-2010 tarih 18743 yevmiye)
3328/5	57	28.01.2026-11.41	Beyan *....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (19-06-2014 tarih 11840 yevmiye) *Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10-12-2010 tarih 18743 yevmiye) Şerh *0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) (07-01-2010 tarih 251 yevmiye)
3328/5	58	28.01.2026-11.41	Beyan *....KM ne Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) (19-06-2014 tarih 11840 yevmiye) *Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (10-12-2010 tarih 18743 yevmiye) Şerh *0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi) (07-01-2010 tarih 251 yevmiye)

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

Değerleme konusu taşınmazlar 22.06.2020 tarih, 10571 yevmiye numaralı satış işlemi ile “Net Bor Plastik Boru İnşaat Nakliye Madencilik Laboratuvar Hizmetleri Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi.” adına tescil olmuştur. Taşınmazların alım-satımına engel teşkil edecek herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, 3328 ada 5 parsel no.lu taşınmaz 14.08.2009 tasdik tarihli, 1/1.000 ölçekli “Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında, “T2 Ticaret lejantında kalmakta olup E: 2.00 ve Hmax: serbest yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin terki bulunmamaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

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

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, değerleme konusu parsel üzerinde yer alan I bloğuna ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi belgeleri incelenmiştir. Belgelere ait bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

MİMARİ PROJE				
BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	AÇIKLAMA
Otel+ofis	28.12.2010	-	81.111,00	Tüm bloklar için ortak kullanım alanları dahil olmak üzere hesaplanan inşaat alanıdır.

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
Yeni Yapı	Ofis Binası (340 bb)	18.02.2010	2/12	81.111,00
İsim değişikliği	Ofis Binası (340 bb)	11.11.2010	11/34	81.111,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)
İsim değişikliği	Ofis Binası (340 bb)	13.06.2014	14/284	81.111,00

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

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

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

İncelenen belgelerde değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerindeki yapıların yapı denetim bilgisi hakkında bilgi verilmemiştir. Yapı sahibinin Emlak Konut GYO A.Ş ve yapı müteahhidinin Varyap Varlıbaşlar Yapı Sanayi ve Turizm Yatırımları Ticaret A.Ş firması olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

➤ **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 çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi 3328 ada 5 parsel numaralı 11.397,22 m² yüzölçümüne sahip "34 Katlı Betonarme I Blok ve Arsası" vasıflıdır. Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgin değildir. Parsel üzerinde I blok 7 bodrum+zemin+26 normal kattan oluşan ofis+otel nitelikli Varyap Meridyen projesi yer almaktadır. Taşınmaz toplamda 340 bağımsız bölümden oluşmakta olup betonarme tarzda inşa edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın Ataşehir Belediyesi imar arşiv biriminde mevcut 28.12.2010 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Ana gayrimenkulle ilgili ada parsel bazında yerinin doğruluğu TKGM parsel sorgu sistemi ve vaziyet planı ile tespit edilmiştir. Ofis ve Otel bölümlerine girişler vaziyet planında işaretlenmiştir. I bloğun girişi zemin kat kotu ve kuzey cephesinden sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu I bloğun 7-1.bodrum katlarında otopark alanları, zemin katında; dükkanlar, otel lobi, ofis lobi, resepsiyon bölümleri, 1.normal-19.normal katlar arası 10-269 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli alanlar, 20.normal-26.normal katlar arası 270-340 bağımsız bölüm numaralı işyeri nitelikli alanlar bulunmaktadır.

I Blok 4.Normal Kat 56 no.lu bağımsız bölüm, I blok 4.normal katta, blok girişine göre sağ arka orta kısımda konumludur. Onaylı mimari projesine göre yalnızca ofis hacminden müteşekkil olup ~42 m² brüt kullanım alanıdır.

I Blok 4.Normal Kat 57 no.lu bağımsız bölüm, I blok 4.normal katta, blok girişine göre sağ arka orta kısımda konumludur. Onaylı mimari projesine göre yalnızca ofis hacminden müteşekkil olup ~42 m² brüt kullanım alanıdır.

I Blok 4.Normal Kat 58 no.lu bağımsız bölüm, I blok 4.normal katta, blok girişine göre sağ arka orta kısımda konumludur. Onaylı mimari projesine göre yalnızca ofis hacminden müteşekkil olup ~55 m² brüt kullanım alanıdır.

Zemin döşemeleri hol, depo ve mutfak alanında seramik, ofis ve toplantı alanlarında ise tekstil malzemeden üretilmiş halıfleks kaplamadır. Duvarlar ince sıva üzeri plastik boyalı, pencereler PVC, iç kapıları cam panel ve giriş kapısı çelik kapıdır.

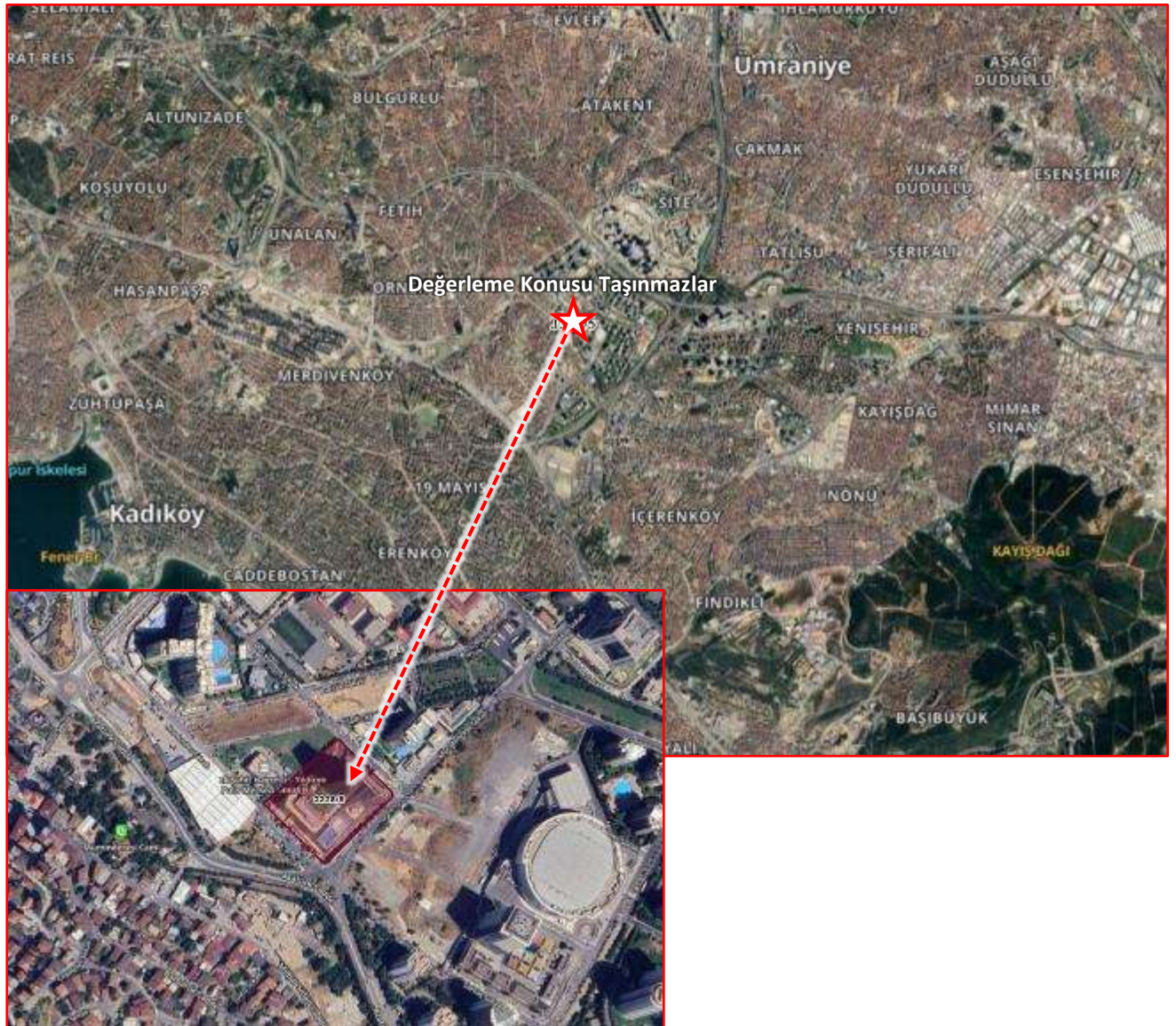
Değerleme konusu taşınmazlar için yerinde yapılan incelemeler ve onaylı mimari projesi karşılaştırıldığında kat, kattaki konum olarak uyumlu olduğu görülmüştür. Ancak mimari ve kullanım alanı olarak mevcutta üç adet ofis nitelikli bağımsız bölümün birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir. 56 ve 58 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların girişleri kapatılmıştır. Birleştirilen ofis alanına giriş 56 numaralı bağımsız bölümden sağlanmaktadır. Bağımsız bölümler arasında duvarın kaldırılarak farklı bölümlendirmeler yapılmış ve mutfak, depolama alanı, ofis alanları, hol alanı, toplantı odası oluşturularak yeniden düzenlenmiştir.

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

Ataşehir Belediyesinde yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu yapı için düzenlenmiş 28.12.2010 tarihli mimari proje, 18.02.2010 tarihli yeni yapı ruhsatı, 11.11.2010 tarihli isim değişikliği ruhsatı, 13.06.2014 tarihli yapı kullanma izin belgesi olduğu tespit edilmiş olup yasal süreci tamamlanmıştır. mimari ve kullanım alanı olarak mevcutta üç adet ofis nitelikli bağımsız bölümün birleştirilerek kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu birleştirilen alanların mimari projeye uygun dönüştürülebilir nitelikte olması sebebiyle taşınmazların onaylı mimari porjesindeki brüt kullanım alanları üzerinden değer takdir edilmiştir.

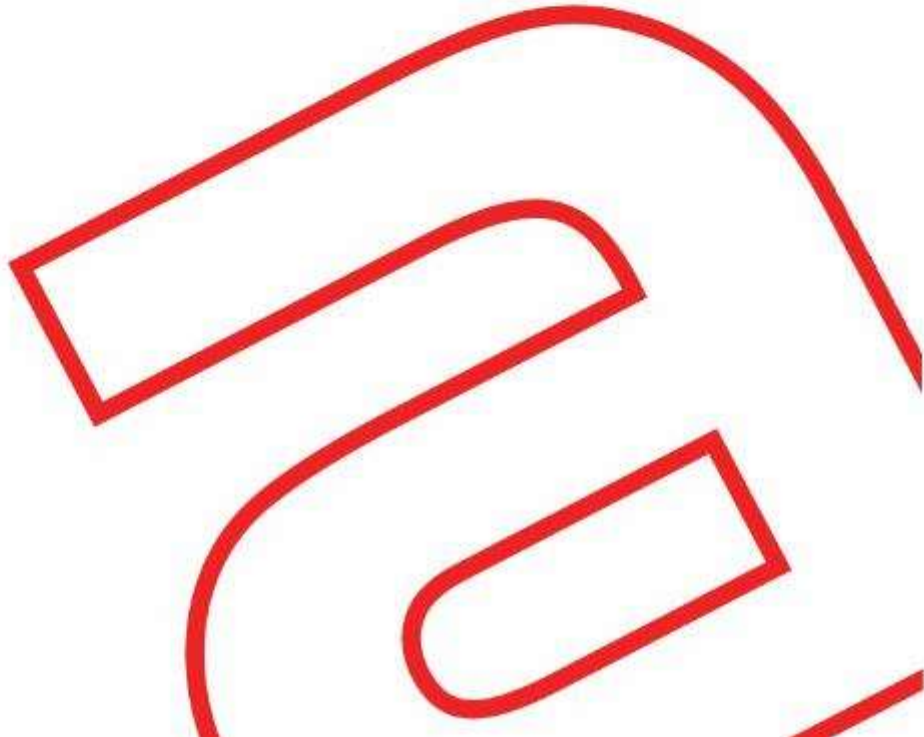
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, Varyap Meridian I Blok No:1/56 (Uavt: 3156120002), No:1/57 (Uavt: 3155820016), No:1/58 (Uavt: 3155520020) posta adresinde konumlanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım için bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan İhlamur Bulvarı kullanılmaktadır. İhlamur bulvarı üzerinde güney istikametinde yaklaşık 320 metre ilerlenir ve Ardiç Sokağına dönlür. Ardiç Sokağı güzergahında yaklaşık 200 metre ilerledikten sonra Mor Menekşe sokağına sapılır. Mor Menekşe Sokak üzeri güney yönünde yaklaşık 200 metre sonunda değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binaya ulaşılır. Taşınmazın çevresinde Ülker Spor Arena, Watergarden AVM, Radisson Blue Otel, Ataşehir Belediyesi gibi ticaret alanları, resmi kurumlar, AVM'ler, okullar, parklar, dini tesis alanı ve konut alanları yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza özel araç ile ulaşım sağlandığı gibi toplu taşıma arterleri üzerinde de yer aldığı için ulaşım sağlanabilmektedir.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

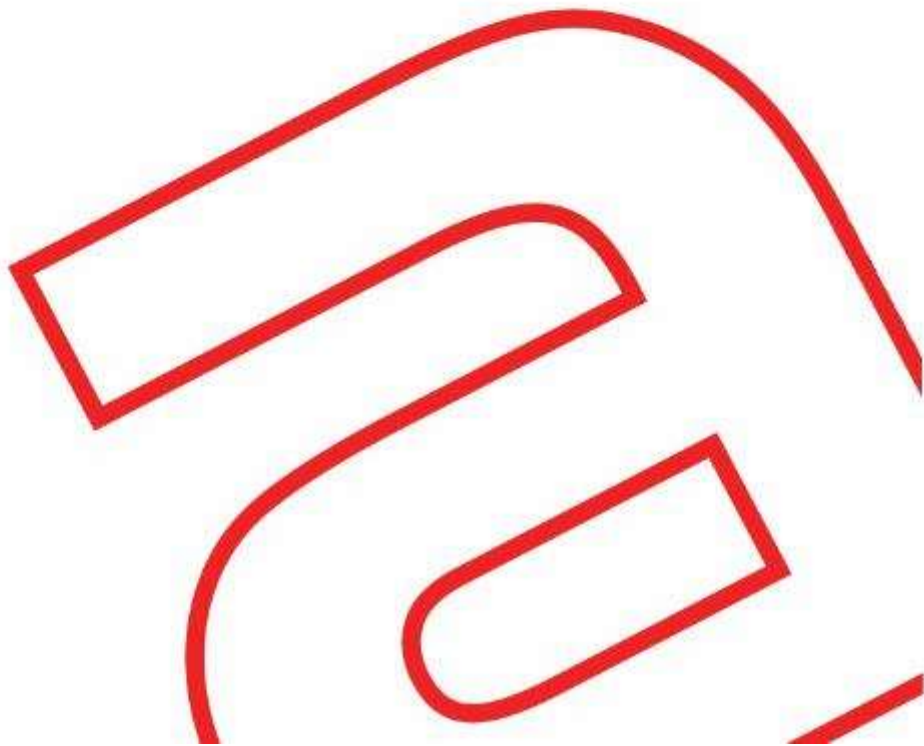
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkulleri değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri 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 taşınmazlar araştırılmıştır.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Açıklama	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Satış Değeri (TL)	PPD* Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. katta bulunan, brüt 58 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat 53 m ² olduğu düşünülen ofis 8.100.000 TL bedel ile satılıktır. (Remax Emlak: 0 (541) 858 34 34)	53	8.100.000	152.830	7.500.000	141.509
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 20. katta bulunan, brüt 195 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat 180 m ² olduğu düşünülen ofis 29.900.000 TL bedel ile satılıktır. (Platin Emlak: 0 (533) 573 53 73)	180	29.900.000	166.111	27.250.000	151.389
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 7. katta bulunan, brüt 58 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat 53 m ² olduğu düşünülen ofis 9.600.000 TL bedel ile satılıktır. (Trend Emlak: 0 (532) 265 36 97)	53	9.600.000	181.132	8.750.000	165.094
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4. katta bulunan, brüt 84 m ² kullanım alanlı beyan edilen fakat 75 m ² olduğu düşünülen ofis 12.750.000 TL bedel ile satılıktır. (Kule Emlak: 0 (532) 153 45 87)	75	12.750.000	170.000	11.750.000	156.667

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	141.509	151.389	165.094	156.667
Alan Şerefiyesi (%)	0%	15%	0%	5%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Manzara Şerefiyesi (%)	0%	-10%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	-5%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	141.509	158.958	156.840	156.667
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	153.500			

Satılık Ofislere İlişkin Emsal Haritası

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkullerin m² birim satış değerleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, bakım durumu, bina yaşı, manzara ve büyüklüğüne göre m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için **153.500-TL/m²** birim değer takdir edilmiştir.

I Blok 4.Normal Kat 56 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Pazar Değeri
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)	42,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	153.500,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	6.447.000,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	6.450.000,00

I Blok 4.Normal Kat 57 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Pazar Değeri
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)	42,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	153.500,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	6.447.000,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	6.450.000,00

I Blok 4.Normal Kat 58 Bağımsız Bölüm Numaralı Taşınmaz	Pazar Değeri
Taşınmazın Brüt Kullanım Alanı (m ²)	55,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	153.500,00
Taşınmazın Pazar Değeri (TL)	8.442.500,00
Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)	8.450.000,00

Toplam Pazar Değeri	21.350.000,00
----------------------------	----------------------

Değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **21.350.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek kiralık ofisler araştırılmıştır.

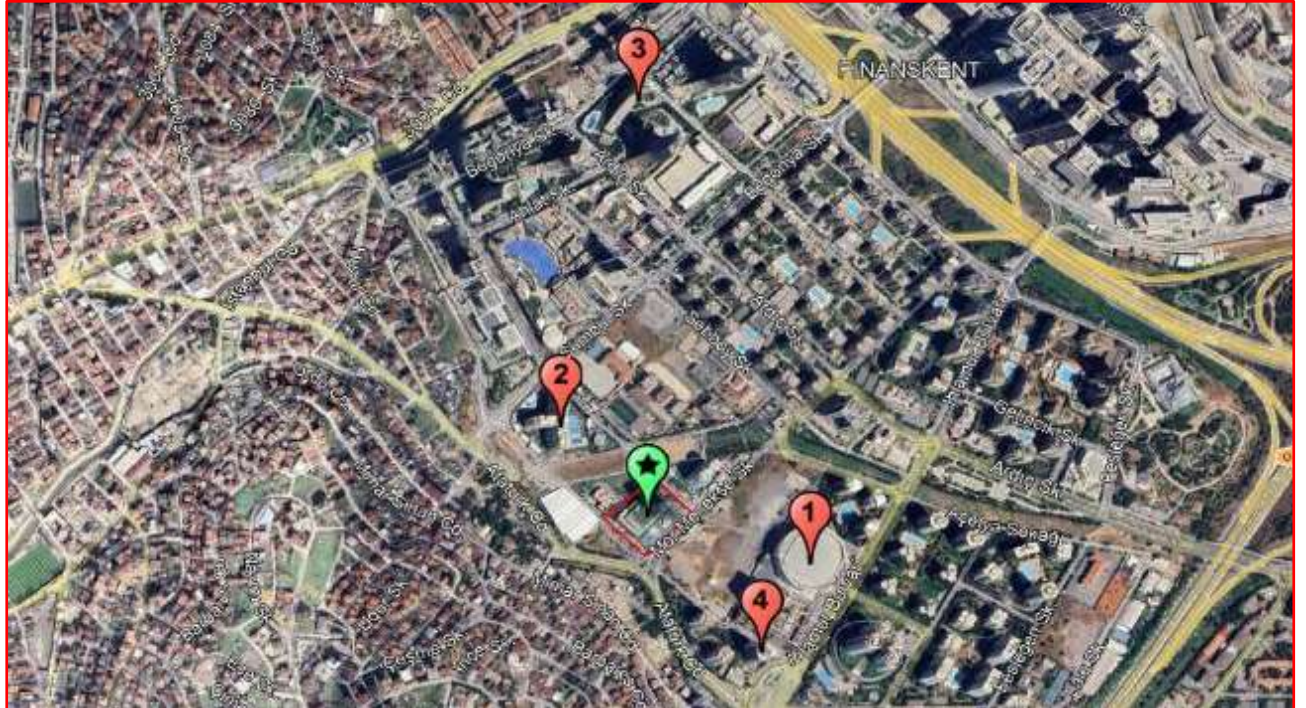
Kiralık Ofis Emsalleri

No	Açıklama	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD* Değer (TL/Ay)	PPD Birim Değer (TL/m ² /Ay)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 11. katta bulunan, brüt 50 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 45 m ² olduğu düşünülen ofis 43.000 TL bedel ile kiralıktır. (Remax Emlak: 0 (541) 858 34 34)	45	43.000	956	39.000	867
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5. katta bulunan, brüt 61 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m ² olduğu düşünülen ofis 45.000 TL bedel ile kiralıktır. (Lamer Emlak: 0 (549) 558 55 55)	55	45.000	818	42.000	764
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 11. katta bulunan, brüt 88 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 80 m ² olduğu düşünülen ofis 61.000 TL bedel ile kiralıktır. (Kule Emlak: 0 (542) 521 79 74)	80	61.000	763	55.500	694
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 13. katta bulunan, brüt 72 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m ² olduğu düşünülen ofis 49.000 TL bedel ile kiralıktır. (Kule Emlak: 0 (542) 521 79 74)	65	49.000	754	45.000	692

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	867	764	694	692
Alan Şerefiyesi (%)	0%	0%	5%	0%
Bina Yaşı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiyesi (%)	-5%	0%	-5%	-5%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	5%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	823	764	728	658
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	745			

Kiralık Ofis Emsallerine İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkullerin m² birim kiralık değerleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, bakım durumu, bina yaşı, manzara ve büyüklüğüne göre m² değerleri değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için **745-TL/Ay** birim değer takdir edilmiştir.

Pazar Kirası	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazar Kirası (TL/Ay)
I Blok 4.Normal Kat 56 BB	42,00	745,00	31.500
I Blok 4.Normal Kat 57 BB	42,00	745,00	31.500
I Blok 4.Normal Kat 58 BB	55,00	745,00	41.000

Değerleme konusu taşınmazlar için toplam Pazar kirası **104.000-TL/Ay** 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 yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" 'dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

***Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu 58 m² alanlı ofis 8.000.000-TL bedelle satılık olup kiralık değerinin 40.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 480.000-TL/Yıl / 8.000.000 TL = 0,060

***Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu 195 m² alanlı ofis 28.500.000-TL bedelle satılık olup kiralık değerinin 150.000-TL olabileceği beyan edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 1.800.000-TL/Yıl / 28.500.000 TL = 0,063

Bölgedeki satılık ofisler incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %6-6,5 arasında olabileceği bilgisi alınmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, kapitalizasyon oranı %6,2 olarak belirlenmiştir.

Yapılan hesaplamalara göre değerlendirme konusu taşınmazların aylık pazar kirası toplam ~104.000-TL olarak hesaplanmıştır. Yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanan alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB No	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Pazar Kirası (TL/Ay)	Yıllık Pazar Kirası (TL/Yıl)	Kap. Oranı	Pazar Değeri (~TL)
I Blok 4.Normal Kat 56 BB	42	745	31.500	378.000	6,20%	6.100.000
I Blok 4.Normal Kat 57 BB	42	745	31.500	378.000	6,20%	6.100.000
I Blok 4.Normal Kat 58 BB	55	745	41.000	492.000	6,20%	7.940.000
Toplam						20.140.000

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Direkt Kapitalizasyon Analizi sonucu “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile pazar değeri **20.140.000-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 hazırlanmaktadır.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık ofis emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, cephesi, malzeme kalitesi mevcut piyasa koşulları vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme Tablosu	Pazar Yaklaşımı (TL)	Gelir Yaklaşımı (TL)
I Blok 4.Normal Kat 56 BB	6.450.000	6.100.000
I Blok 4.Normal Kat 57 BB	6.450.000	6.100.000
I Blok 4.Normal Kat 58 BB	8.450.000	7.940.000
Toplam	21.350.000	20.140.000

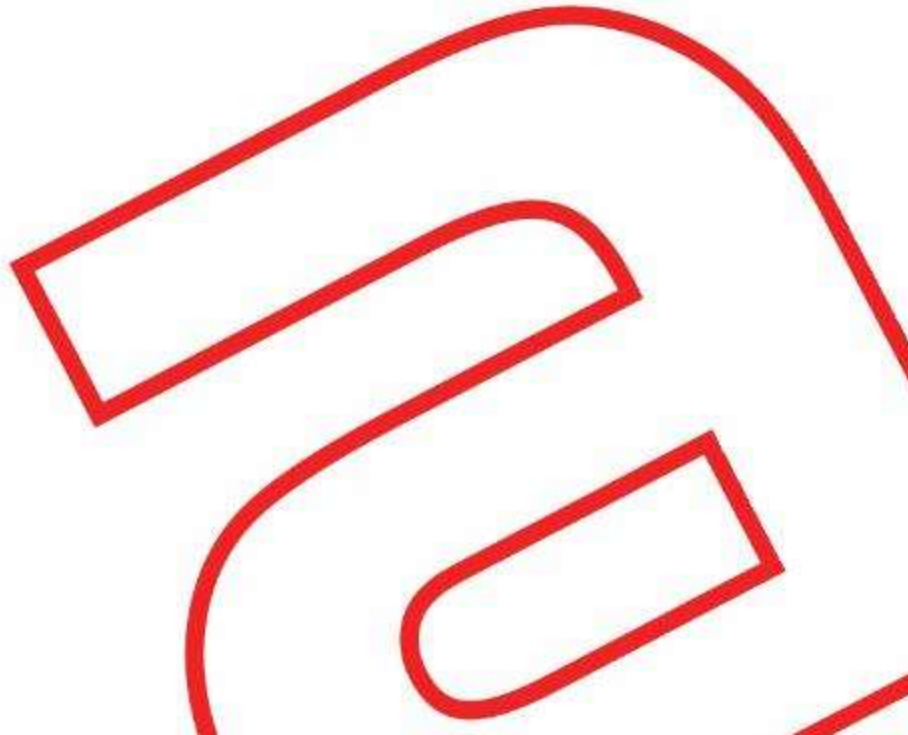
“Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların takdir edilen toplam pazar değeri **21.350.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ İş merkezi olarak tercih edilen bir bölgede kalması + Ulaşımın kolay olması ve ana arterlere yakın olması + Taşınmazların bilinen bir proje içerisinde yer alması + Taşınmazların iç mekan kalitesinin iyi durumda olması	– Bağımsız bölümlerin projesine aykırı olarak birleşik halde kullanılması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın ulaşım merkezli bir bölgede konumlu olması	– Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, bakım durumu gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Toplam Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	31.12.2025	
Kur Bilgisi:	31.12.2025-15:30 TCMB verilerine göre 1 EUR= 50.3765 TL, 1 USD=42.9229 TL’dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.350.000	497.403
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.620.000	596.884

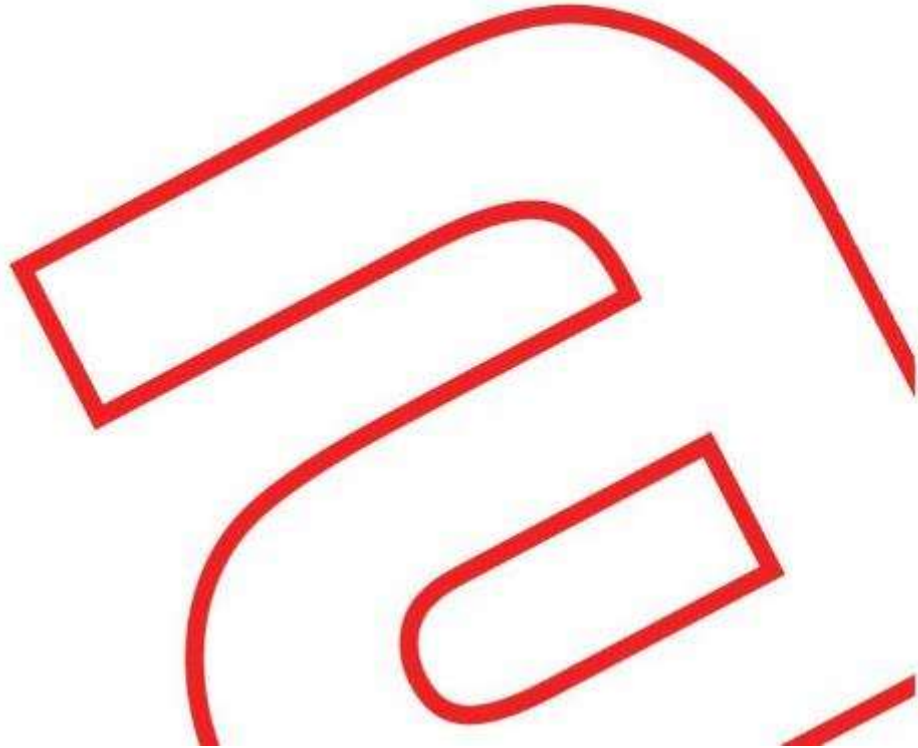
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca işyeri teslimlerinde %20 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
R. Ender UMUR Yüksek Harita Mühendisi Lisans No: 406141	Sabri BÖCEKLİ İnşaat Mühendisi Lisans No: 408076	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

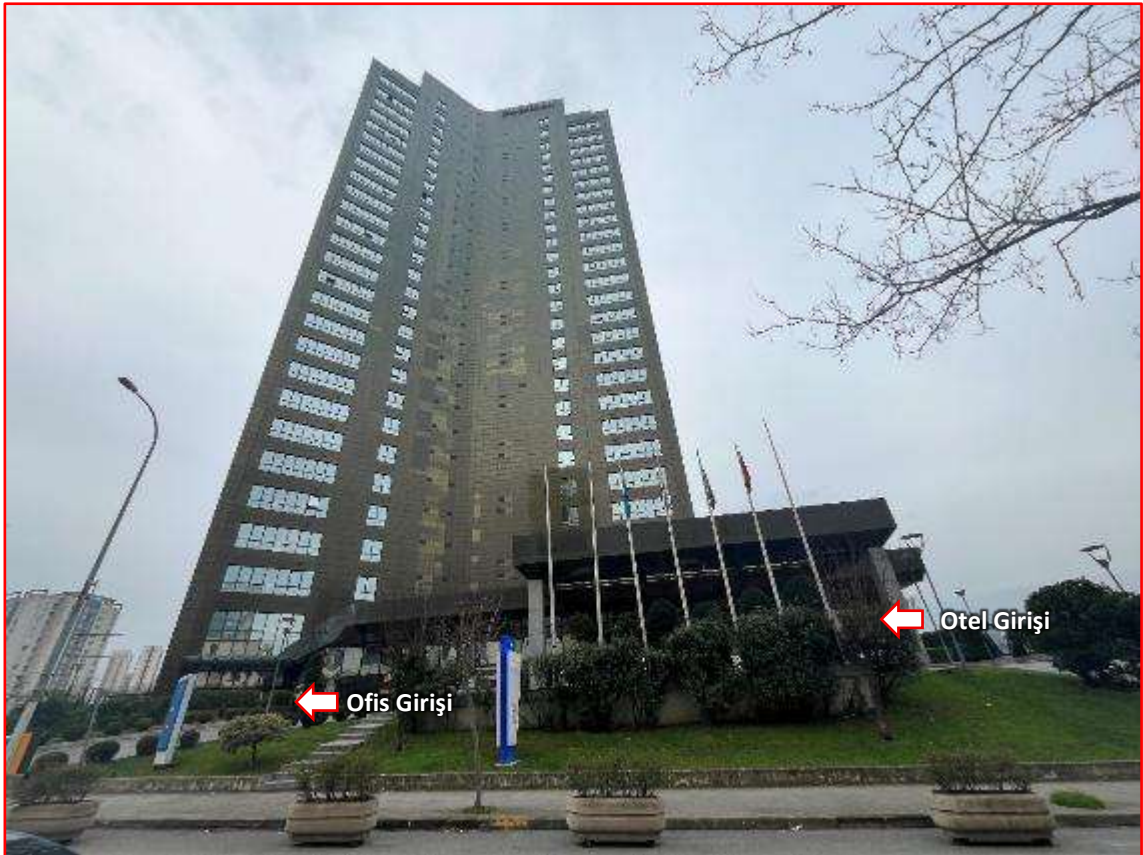
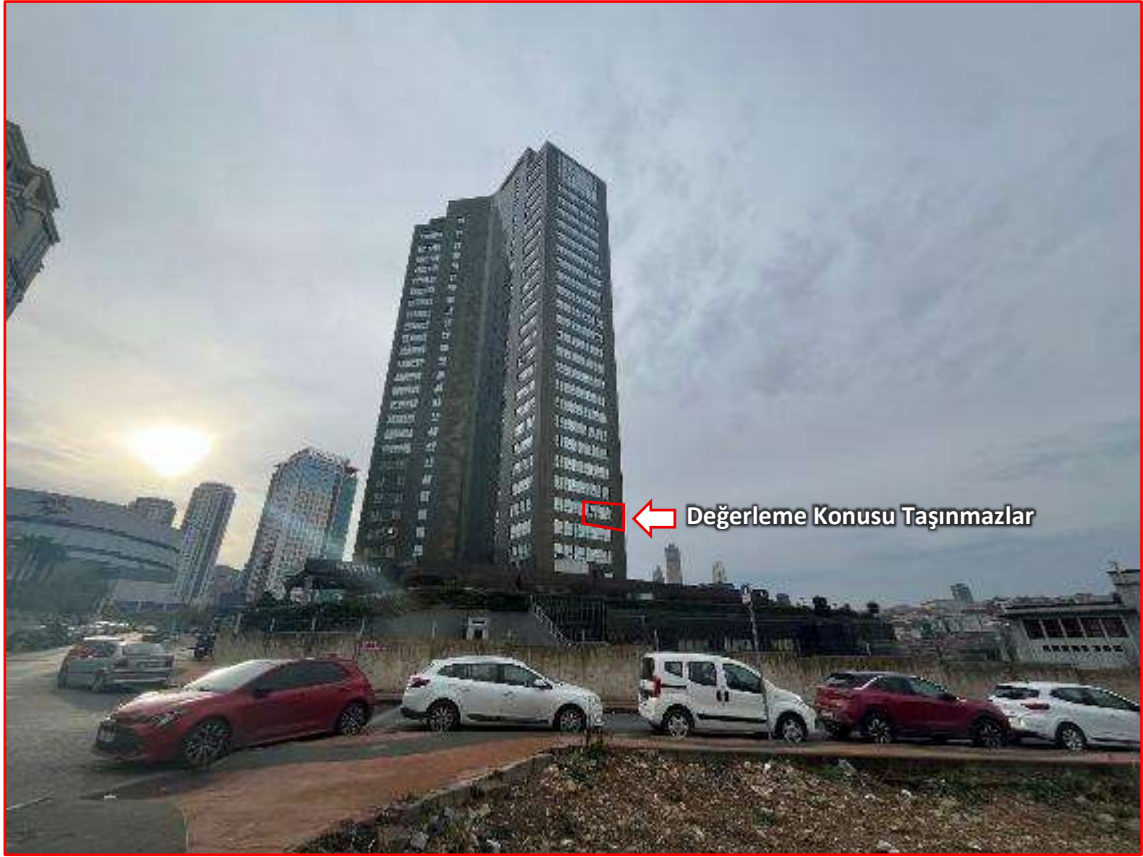
8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar







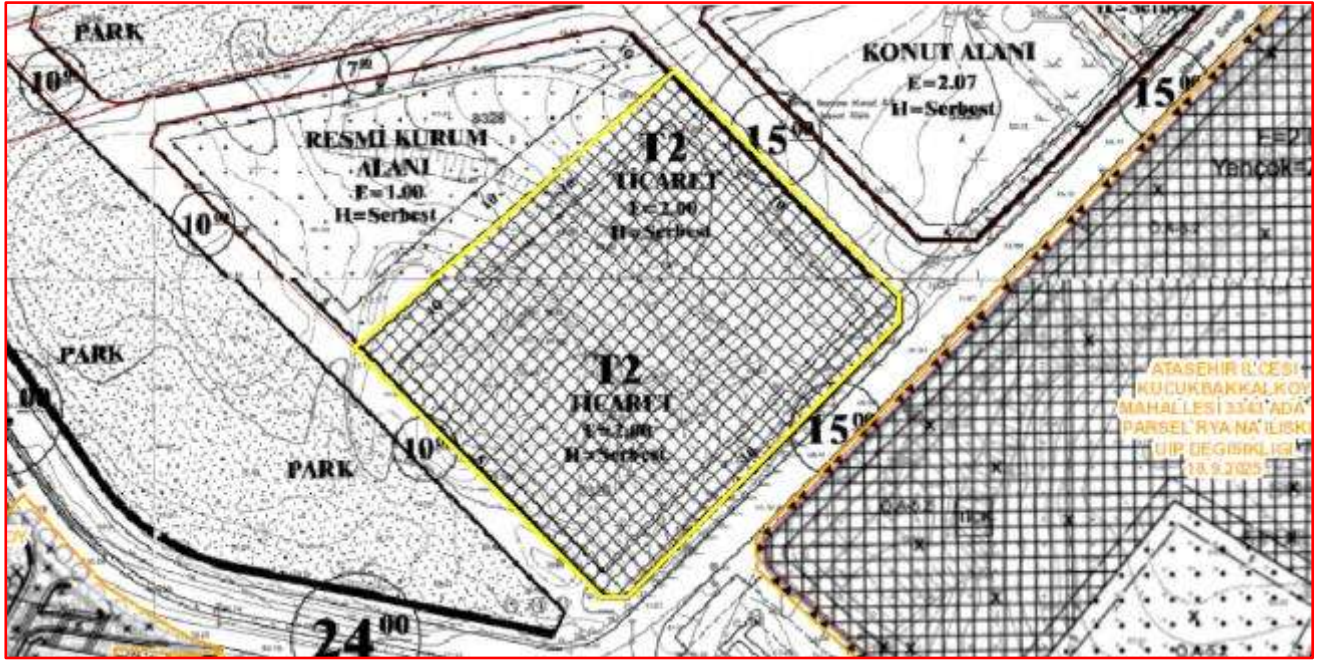








8.2. İmar Durum Belgesi



8.3. Resmi Belgeler**56 Nolu BB**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:40



Kaydı Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz Kimlik No:	43582269	AT Yüzölçümü(m2):	11397.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	1/4/56
Cilt/Sayfa No:	407/40221	Arsa Pay/Payda:	60/24218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME 1 BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ataşehir - 10-12-2010 14:52 - 18743	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
526312511	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-06-2020 10571	-

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

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

2 / 2

57 Nolu BB

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:41

**Kayıd Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz Kimlik No:	43582270	AT Yüzölçümü(m2):	11397.22
İl/İlçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	I/4//57
Cilt/Sayfa No:	407/40222	Arsa Pay/Payda:	60/24218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ataşehir - 10-12-2010 14:52 - 18743	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
526312512	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-06-2020 10571	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

2 / 3

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllık 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLIYE MADENCİLİK LABORATUV AR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

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

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



3 / 3

58 Nolu BB

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-1-2026-11:41



Kayıd Oluşturan: ÜNAL AYDIN (NET GLOBAL ENDÜSTRİYEL YATIRIMLAR ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3328/5
Taşınmaz Kimlik No:	43582271	AT Yüzölçümü(m2):	11397.22
il/ilçe:	İSTANBUL/ATAŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	OFİS
Kurum Adı:	Ataşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜÇÜKBAKKALKÖY	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	I/4//58
Cilt/Sayfa No:	407/40223	Arsa Pay/Payda:	80/24218
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	34 KATLI BETONARME I BLOK VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Ataşehir - 19-06-2014 15:36 - 11840	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2010(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Ataşehir - 10-12-2010 14:52 - 18743	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
526312513	(SN:8354921) NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-06-2020 10571	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

2 / 3

		SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Serh	0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (2424 nolu T.M. ve geçiş yeri olarak 131,01.M2 lik kısımda 99 yıllığı 1 KRŞ dan TEDAŞ lehine kira şerhi)	NET BOR PLASTİK BORU İNŞAAT NAKLİYE MADENCİLİK LABORATUVAR HİZMETLERİ TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Ataşehir - 07-01-2010 14:21 - 251	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) j3vJUHsedIC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

[illegible]

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

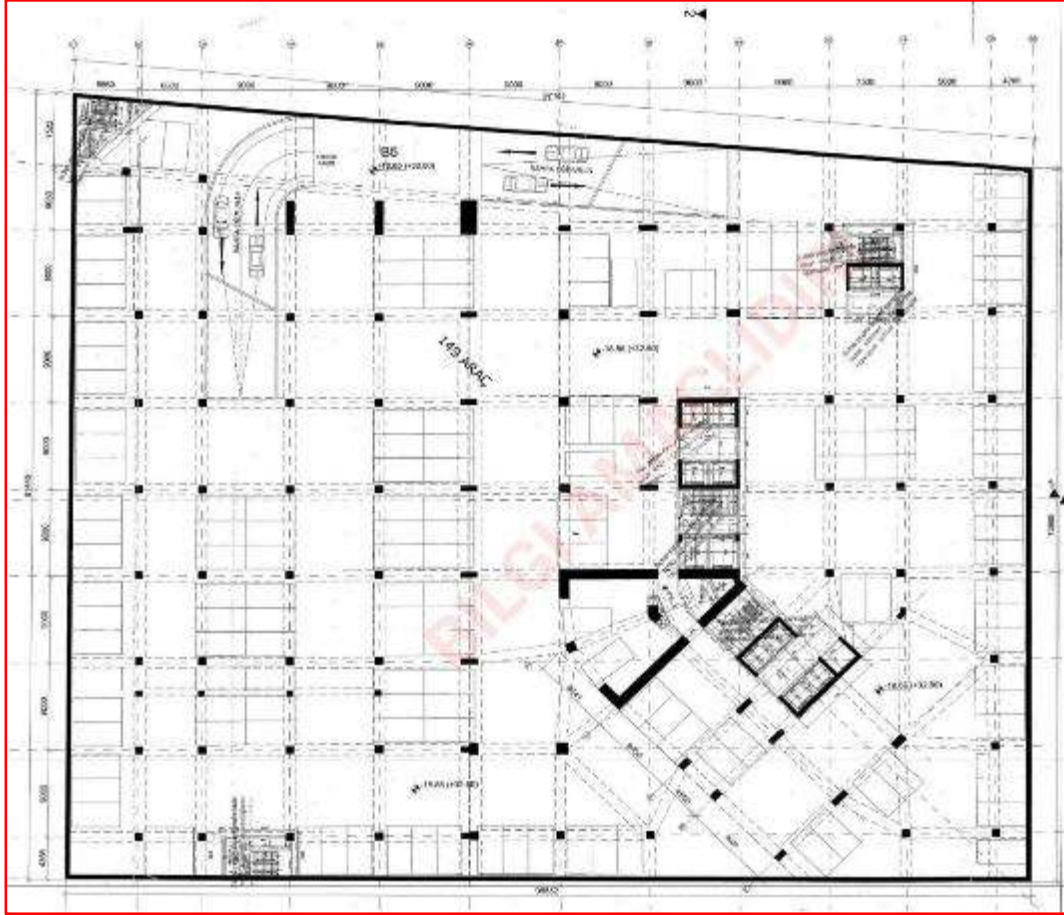
I BLOK BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Bağımsız Bölüm No (B.B.No)	Kat	Kullanım
I-01	2.Bodrum Kat	Buğday
I-02	2.Bodrum Kat	Buğday
I-03	2.Bodrum Kat	Buğday
I-04	2.Bodrum Kat	Buğday
I-05	2.Bodrum Kat	Buğday
I-06	2.Bodrum Kat	Buğday
I-07	Zemin Kat	Buğday
I-08	Zemin Kat	Buğday
I-09	Zemin Kat	Buğday
I-10	1.Kat	Ofis
I-11	1.Kat	Ofis
I-12	1.Kat	Ofis
I-13	1.Kat	Ofis
I-14	1.Kat	Ofis
I-15	1.Kat	Ofis
I-16	1.Kat	Ofis
I-17	1.Kat	Ofis
I-18	1.Kat	Ofis
I-19	1.Kat	Ofis
I-20	1.Kat	Ofis
I-21	2.Kat	Ofis
I-22	2.Kat	Ofis
I-23	2.Kat	Ofis
I-24	2.Kat	Ofis
I-25	2.Kat	Ofis
I-26	2.Kat	Ofis
I-27	2.Kat	Ofis
I-28	2.Kat	Ofis
I-29	2.Kat	Ofis
I-30	2.Kat	Ofis
I-31	2.Kat	Ofis
I-32	3.Kat	Ofis
I-33	3.Kat	Ofis
I-34	3.Kat	Ofis
I-35	3.Kat	Ofis
I-36	3.Kat	Ofis
I-37	3.Kat	Ofis
I-38	3.Kat	Ofis
I-39	3.Kat	Ofis
I-40	3.Kat	Ofis
I-41	3.Kat	Ofis
I-42	3.Kat	Ofis
I-43	3.Kat	Ofis
I-44	3.Kat	Ofis
I-45	3.Kat	Ofis
I-46	4.Kat	Ofis
I-47	4.Kat	Ofis
I-48	4.Kat	Ofis
I-49	4.Kat	Ofis
I-50	4.Kat	Ofis
I-51	4.Kat	Ofis
I-52	4.Kat	Ofis
I-53	4.Kat	Ofis
I-54	4.Kat	Ofis
I-55	4.Kat	Ofis
I-56	4.Kat	Ofis
I-57	4.Kat	Ofis
I-58	4.Kat	Ofis
I-59	4.Kat	Ofis
I-60	5.Kat	Ofis
I-61	5.Kat	Ofis
I-62	5.Kat	Ofis
I-63	5.Kat	Ofis
I-64	5.Kat	Ofis
I-65	5.Kat	Ofis
I-66	5.Kat	Ofis
I-67	5.Kat	Ofis
I-68	5.Kat	Ofis

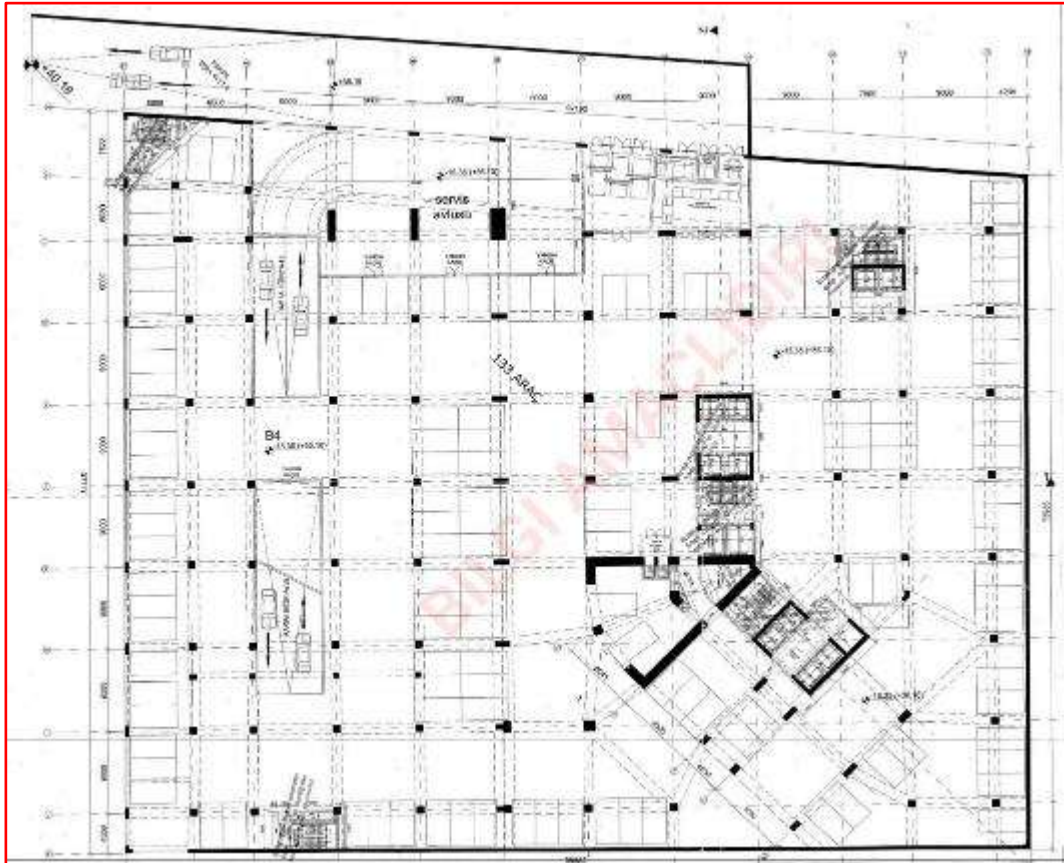
I-186	14.Kat	Ofis
I-187	14.Kat	Ofis
I-188	14.Kat	Ofis
I-189	14.Kat	Ofis
I-190	14.Kat	Ofis
I-191	14.Kat	Ofis
I-192	14.Kat	Ofis
I-193	14.Kat	Ofis
I-194	14.Kat	Ofis
I-195	14.Kat	Ofis
I-196	14.Kat	Ofis
I-197	14.Kat	Ofis
I-198	14.Kat	Ofis
I-199	14.Kat	Ofis
I-200	15.Kat	Ofis
I-201	15.Kat	Ofis
I-202	15.Kat	Ofis
I-203	15.Kat	Ofis
I-204	15.Kat	Ofis
I-205	15.Kat	Ofis
I-206	15.Kat	Ofis
I-207	15.Kat	Ofis
I-208	15.Kat	Ofis
I-209	15.Kat	Ofis
I-210	15.Kat	Ofis
I-211	15.Kat	Ofis
I-212	15.Kat	Ofis
I-213	15.Kat	Ofis
I-214	16.Kat	Ofis
I-215	16.Kat	Ofis
I-216	16.Kat	Ofis
I-217	16.Kat	Ofis
I-218	16.Kat	Ofis
I-219	16.Kat	Ofis
I-220	16.Kat	Ofis
I-221	16.Kat	Ofis
I-222	16.Kat	Ofis
I-223	16.Kat	Ofis
I-224	16.Kat	Ofis
I-225	16.Kat	Ofis
I-226	16.Kat	Ofis
I-227	16.Kat	Ofis
I-228	17.Kat	Ofis
I-229	17.Kat	Ofis
I-230	17.Kat	Ofis
I-231	17.Kat	Ofis
I-232	17.Kat	Ofis
I-233	17.Kat	Ofis
I-234	17.Kat	Ofis
I-235	17.Kat	Ofis
I-236	17.Kat	Ofis
I-237	17.Kat	Ofis
I-238	17.Kat	Ofis
I-239	17.Kat	Ofis
I-240	17.Kat	Ofis
I-241	17.Kat	Ofis
I-242	18.Kat	Ofis
I-243	18.Kat	Ofis
I-244	18.Kat	Ofis
I-245	18.Kat	Ofis
I-246	18.Kat	Ofis
I-247	18.Kat	Ofis
I-248	18.Kat	Ofis
I-249	18.Kat	Ofis
I-250	18.Kat	Ofis
I-251	18.Kat	Ofis
I-252	18.Kat	Ofis
I-253	18.Kat	Ofis
I-254	18.Kat	Ofis
I-255	18.Kat	Ofis
I-256	19.Kat	Ofis
I-257	19.Kat	Ofis
I-258	19.Kat	Ofis

[illegible]

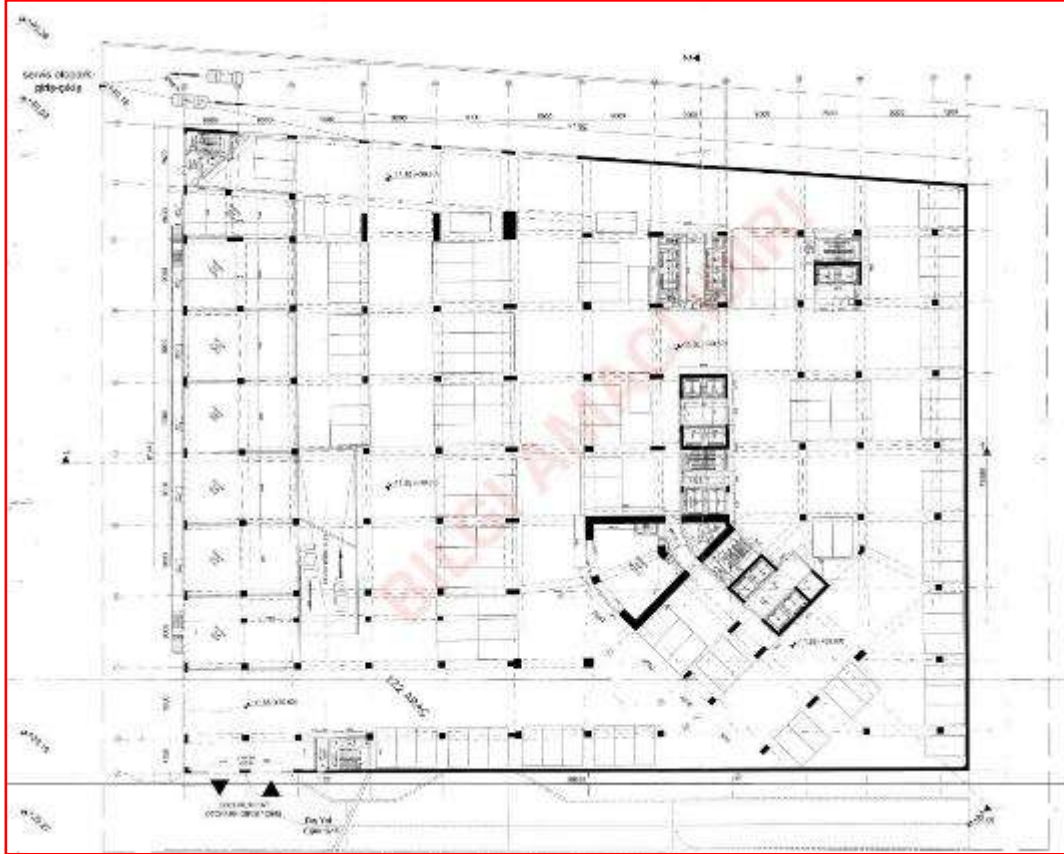
5.Bodrum Kat



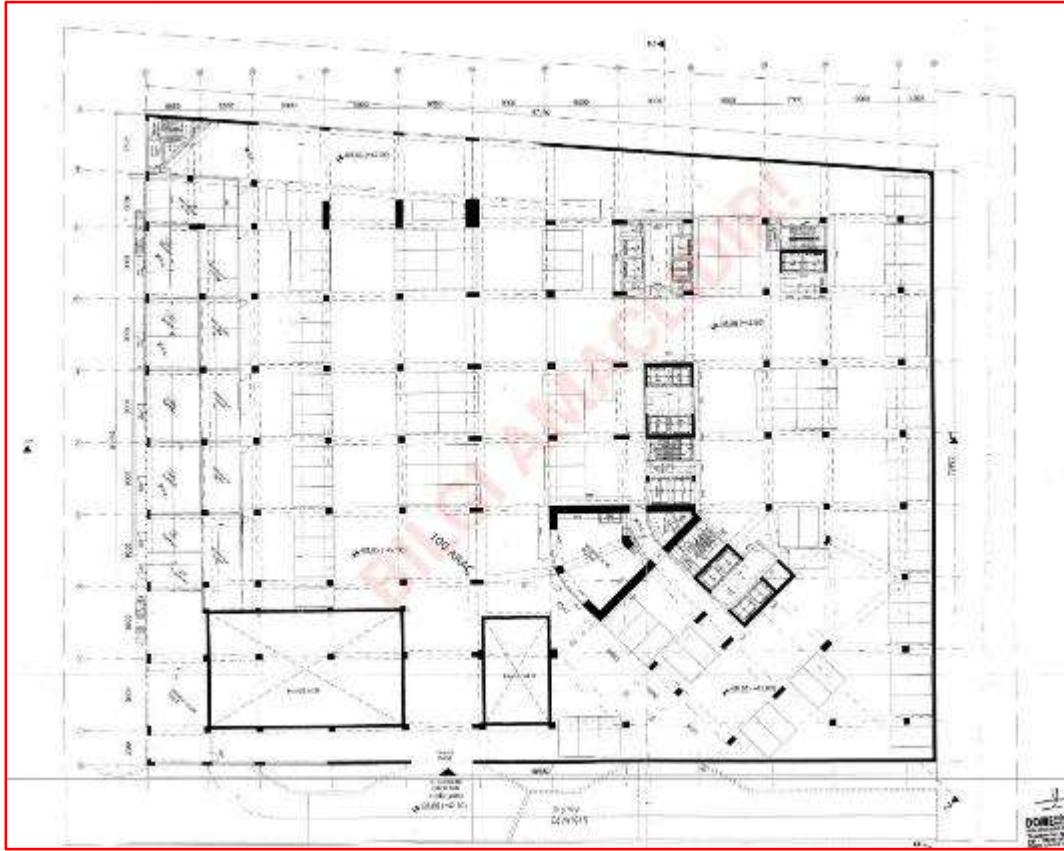
4.Bodrum Kat



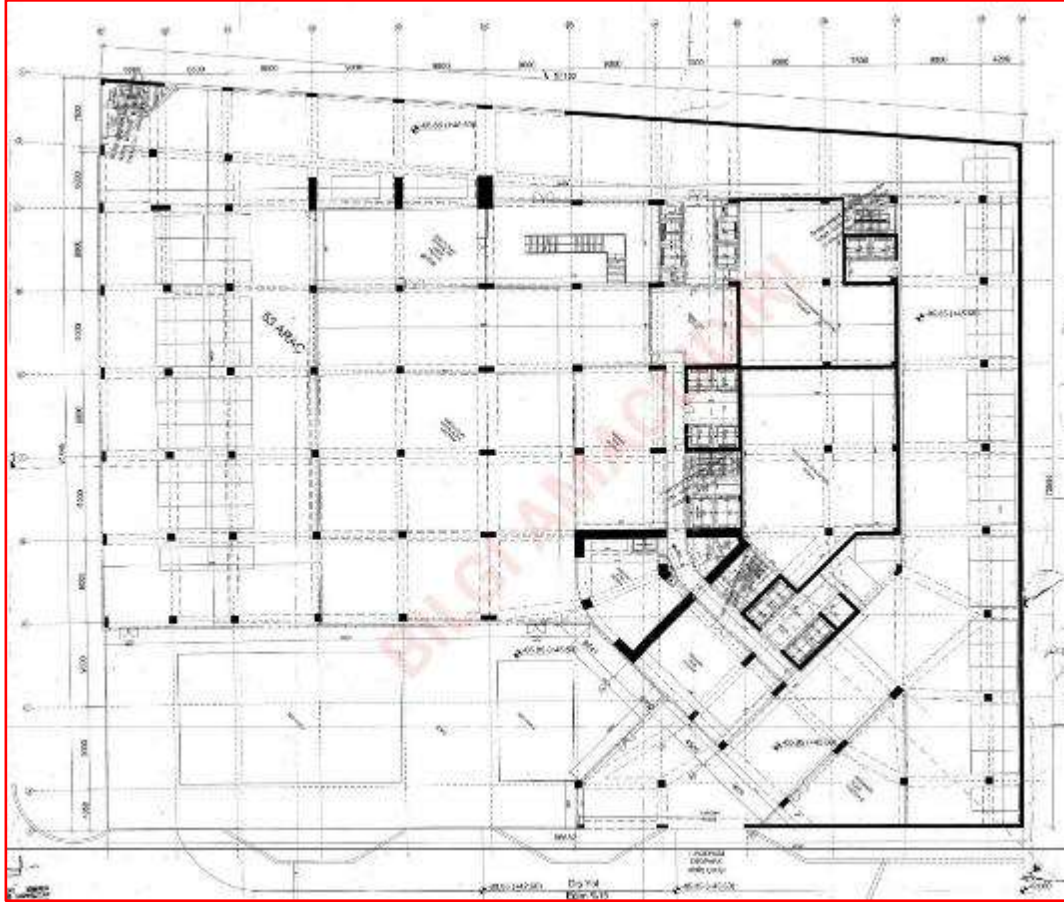
3.Bodrum Kat



2.Bodrum Kat



1.Bodrum Kat



Zemin Kat

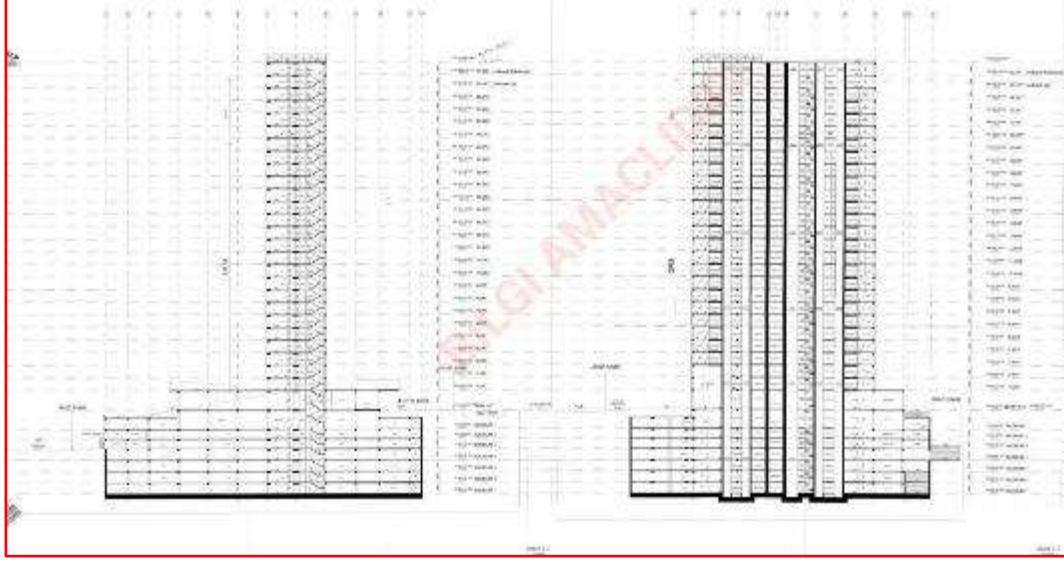


The image displays two architectural floor plans of a building complex, likely a hotel or resort, with a red 'KLİPİR!' watermark overlaid on both.

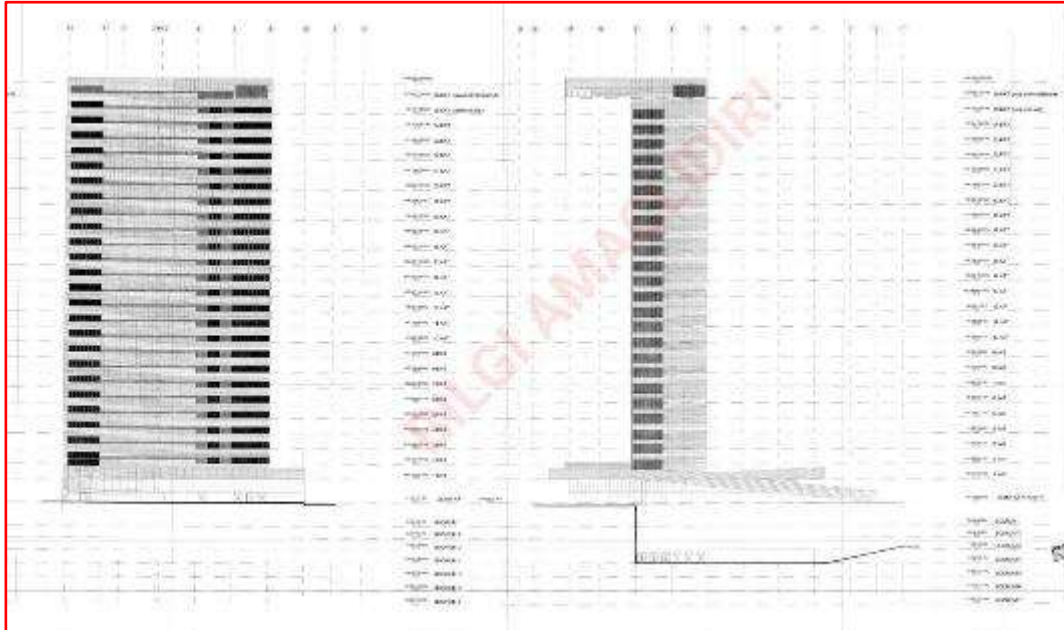
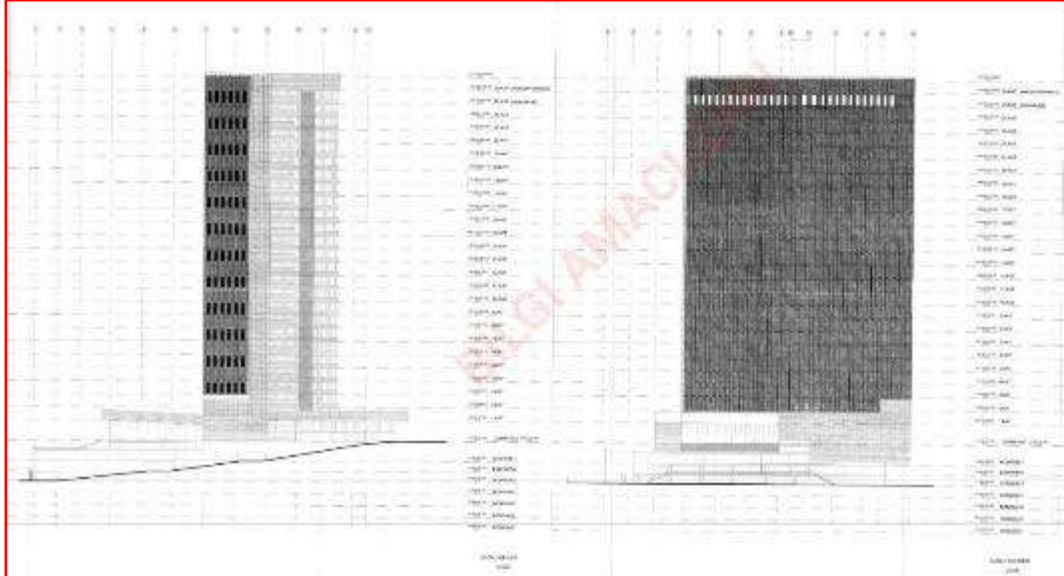
Top Plan: This plan shows a section of the building with three rooms highlighted in red and labeled '56 NoluBB', '57 NoluBB', and '58 NoluBB'. Red arrows indicate a path starting from room 58, moving to room 57, and then to room 56. The plan includes various dimensions (e.g., 9000, 20130, 8000, 21690, 4000, 9000, 15400, 9000, 27038, 9000, 4500, 9000) and a north arrow pointing towards the top left.

Bottom Plan: This plan shows a larger section of the building with rooms labeled L-52 through L-59 and K-12. The plan includes various dimensions (e.g., 9000, 20130, 8000, 3368, 9000, 31598, 9000, 8000, 16400, 9000) and a north arrow pointing towards the top left. A red arrow points to room L-58.

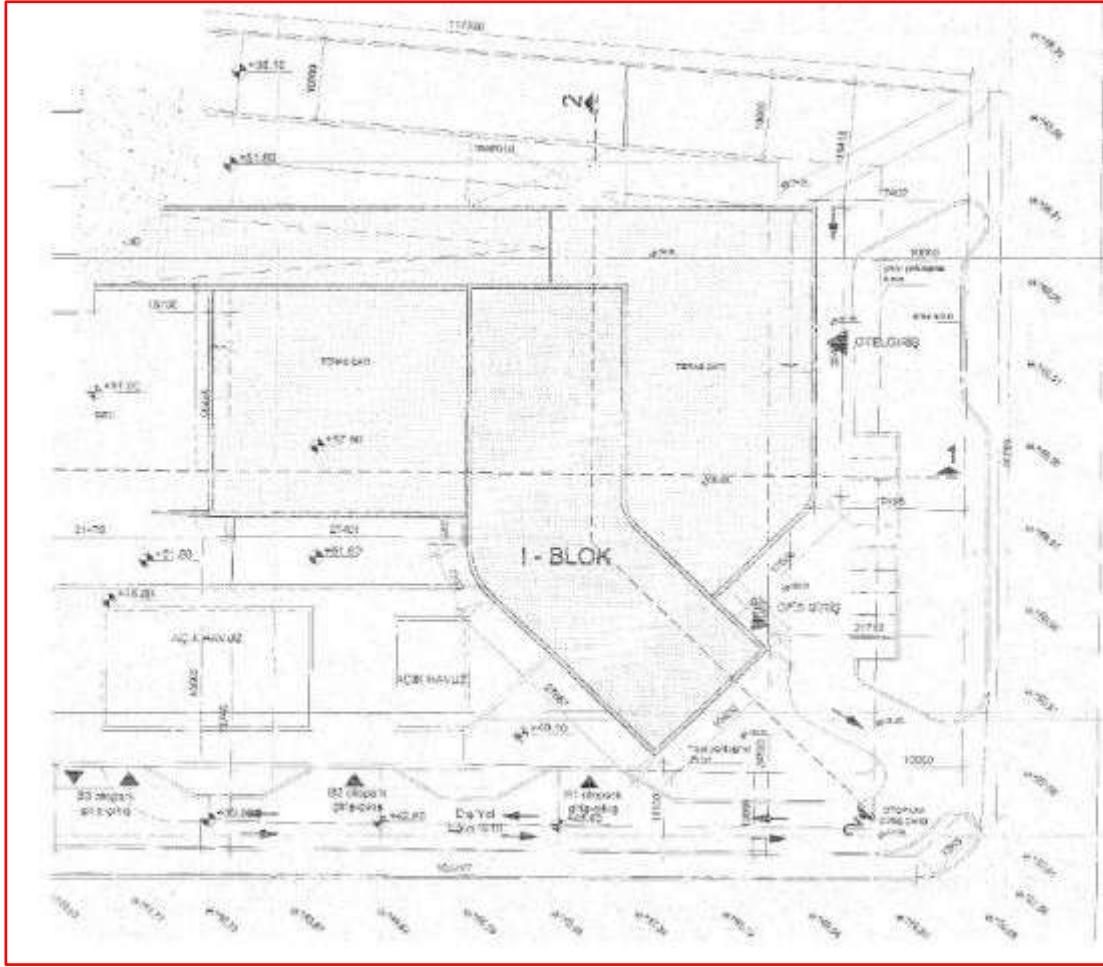
Kesitler



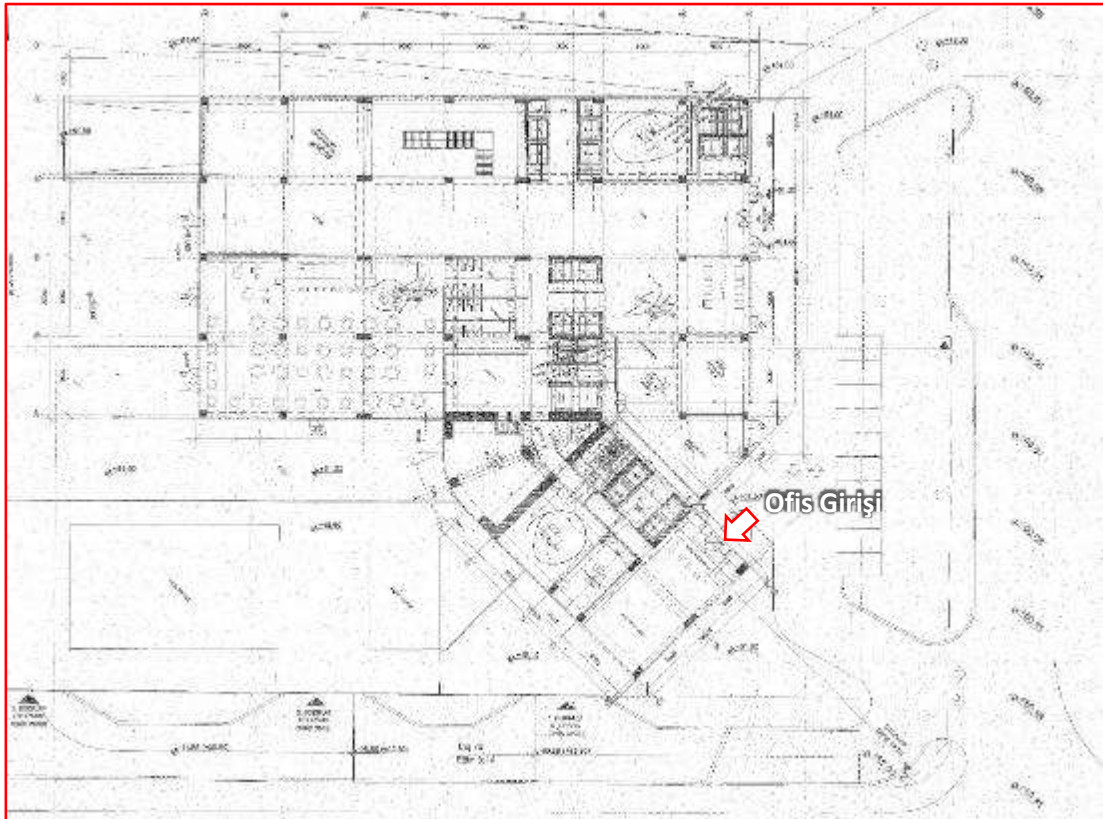
Görünümler



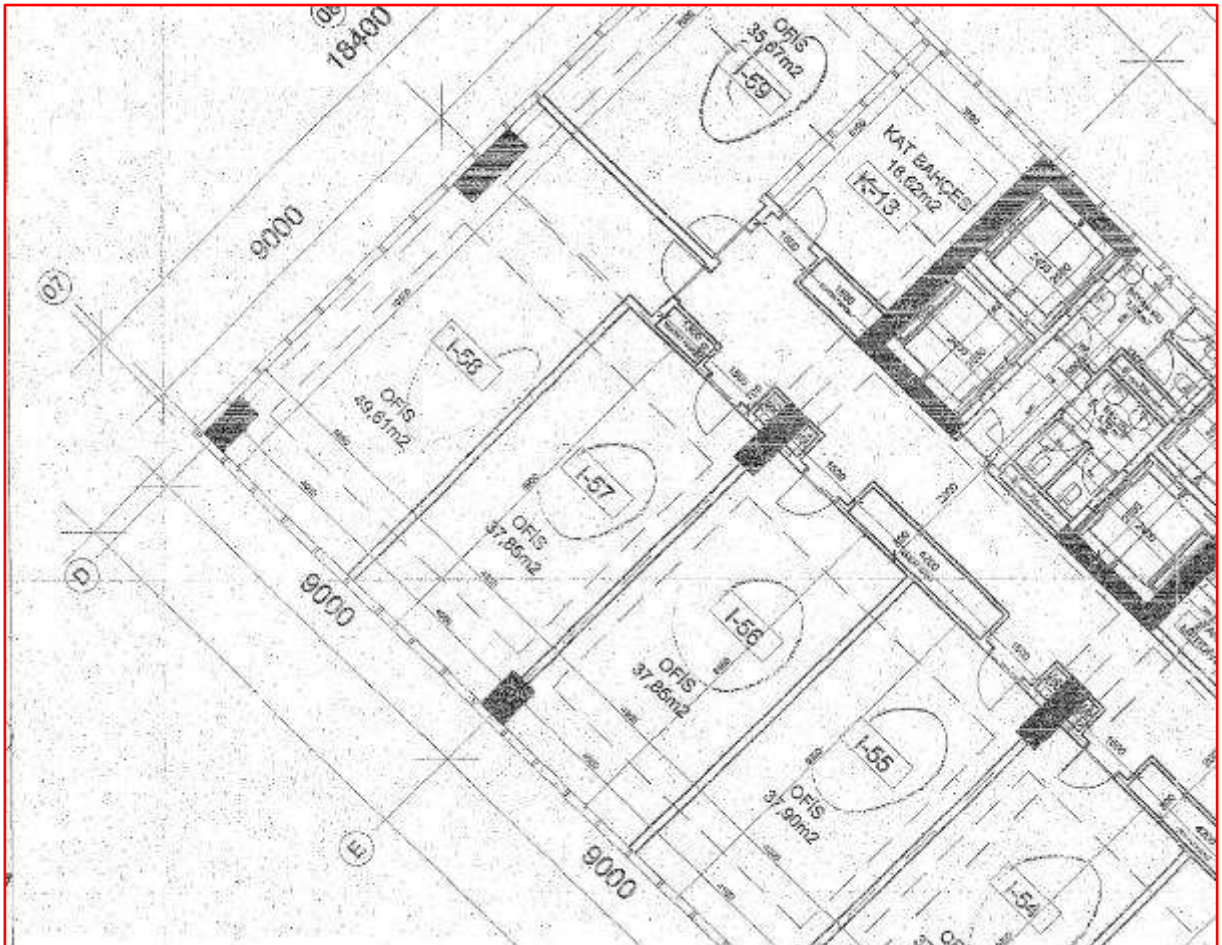
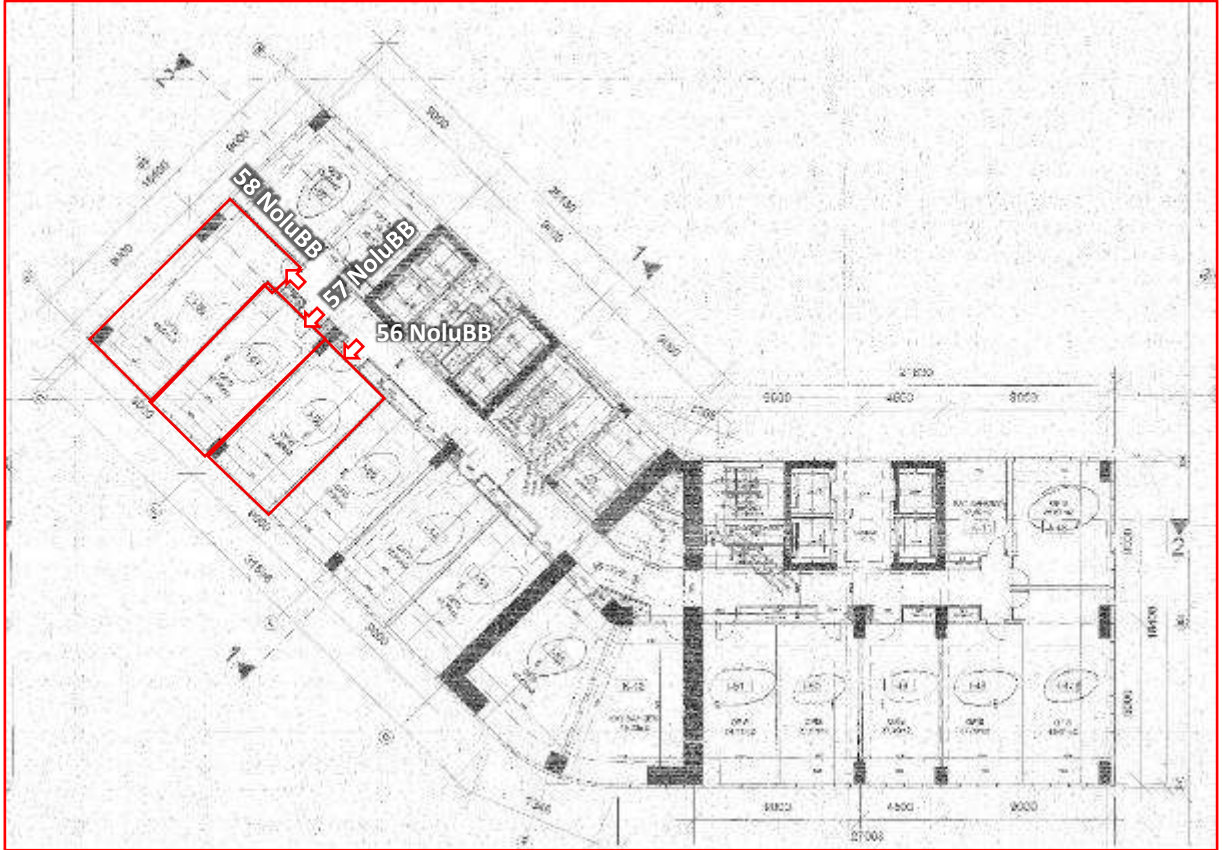
[illegible]

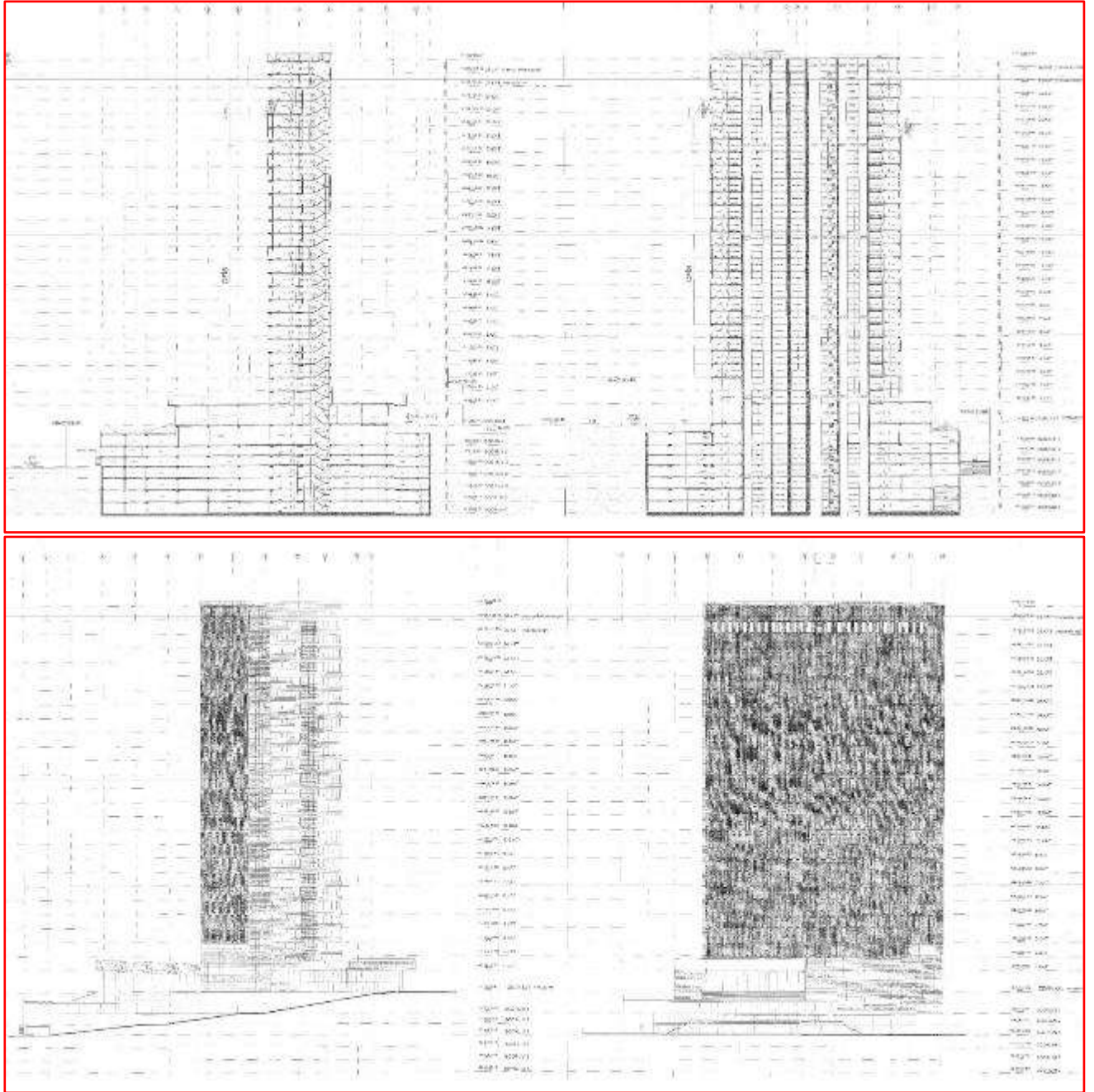


Zemin Kat



4. Normal Kat





Dossier no: 2008/14202 Procès Verbal no: 2008/1047



RICS®
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS





RICS
Regulated by RICS



RICS®
Regulated by RICS

Uavt Kodu

ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BARBAROS Mah. MOR SÜMBÜL SOK. VARYAP MERİDİAN I BLOK 1 / 56
ATAŞEHİR / İSTANBUL

Bina Kodu:

1

Adres Kodu:

3156120002

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunu Kopyala

DASK TEKLİF AL

KONUT SİGORTASI TEKLİF AL

ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BARBAROS Mah. MOR SÜMBÜL SOK. VARYAP MERİDİAN I BLOK 1 / 57
ATAŞEHİR / İSTANBUL

Bina Kodu:

1

Adres Kodu:

3155820016

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunu Kopyala

DASK TEKLİF AL

KONUT SİGORTASI TEKLİF AL

ADRES KODUNUZ

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

BARBAROS Mah. MOR SÜMBÜL SOK. VARYAP MERİDİAN I BLOK 1 / 58
ATAŞEHİR / İSTANBUL

Bina Kodu:

1

Adres Kodu:

3155520020

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın

Adres Kodunu Kopyala

DASK TEKLİF AL

KONUT SİGORTASI TEKLİF AL

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
KADIKÖY/İSTANBUL

GAYRİMENKUL VE MAKİNE DEĞERLEME DANIŞMANLIK HİZMETLERİNİN SUNUMU

kapsamında
with a scope of

ISO 9001:2015

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

Y 1950 Sertifika No Certificate No.	14.05.2024 İlk Yayın Tarihi Initial Date	13.05.2026 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
32 EA Kodu EA Code	08.04.2025/01 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	14.05.2024 - 13.05.2027 Belgelendirme Periyodu Certification Period

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



TÜRKAK
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TÜRKAK BDS NO
YS-AGFC-CDAG
2024-05-14023
AG - 9001 - YB

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





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

Yönetim Belgelendirme Merkez Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tel: 0212 547 31 00
info@ybm.com.tr - www.ybm.com.tr

 **RICS**
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2026-ÖZEL-158

- 59 -

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 57/18
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.
was established that is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation(GDPR)



TÜRKAK B05 NO
YS-B939-98E9



F-114(D)

K 1012
Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026
Sertifika Geçerlilik Tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01

SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02

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

04.04.2023-03.04.2026

Belgelendirme Periyodu*
Certification Period

ISO 27001 Sertifika No / Certificate No.: **11315**

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu / Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki bare kod okutularak veya "TÜRKAK B05 No" ile <https://tdh.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 B05 No" and the <https://tdh.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

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



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

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Teşiş Mah. Gül Sok. No:1-3 Kat: 3 D.4 Beşiktaş / İstanbul Tel: 0212 545 31 00
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME

SERTİFİKA
CERTIFICATE

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

KOZYATAĞI MAH. BAYAR CAD. DEMİRKAYA İŞ MERKEZİ NO: 97/18
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
w/ th a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2022

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-523A-A4E5



F-1844(2)

ISO 9001:2015 / TS EN ISO 9001:2015
AB - 0051 - YB

11315
Sertifika No
Certificate No.

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

03.04.2026
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

03.03.2025/01
SoA Detayı
SoA Detail

08.04.2025/02
Sertifika Yayın Tarihi / Rev. No.
Date of This Certificate / Rev. No

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 <http://tbd.s.turkac.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 <http://tbd.s.turkac.org.tr> document verification system.

Zühtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



Bu belge YBM'nin belgeendirme kurallarıyla uyulması ve periyodik ara denetimlerin
sağlanması için geçerlidir. Bu belge YBM'nin belgeendirme kurallarıyla uyulması ve periyodik ara denetimlerin
sağlanması için geçerlidir. This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic
surveillance audits are completed successfully.

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şarbaşı İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@is01.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://ebulleb.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

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

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

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

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

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerleme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerleme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

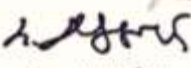
d) 11/2/1959 tarih ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu 7/a maddesine istinaden çıkartılan "Elektronik Tebligat Yönetmeliği"nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7'nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Teknik Yolu ile No:156 04500 ANKARA, Tel: (312) 3623000, Faks: (312) 3620493, İnternet: <http://www.spk.gov.tr>
Halkiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3562300, Faks: (212) 3542000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72688 Eski Halkiye Mah.15-Şişli 34397
<https://spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İmza İçin: Başvuru: ULUSALOĞLU
BAŞURMAN
ad@spk.gov.tr

[illegible]

8.8. Lisans Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Tarih : 03.02.2017 No : 406141 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 Rıza Ender UMUR Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.  Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ  Tuha ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR 	 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Tarih : 25.01.2018 No : 408076 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 Sabri BÖCEKLİ Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.  Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ  Tuha ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR 
 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu Tarih : 22.01.2013 No : 402184 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca Erhan SARAÇ Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.  Serkan KARABACAK GENEL MÜDÜR YARDIMCISI  Bekir Yener YILDIRIM GENEL MÜDÜR	

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023

Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

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.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37

Kozyatağı Mahallesi Gülbahar Sokak PS2 Plaza No: 19 Kat: 3 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50

Aziziye Mah. Belevi Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11

Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



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