

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

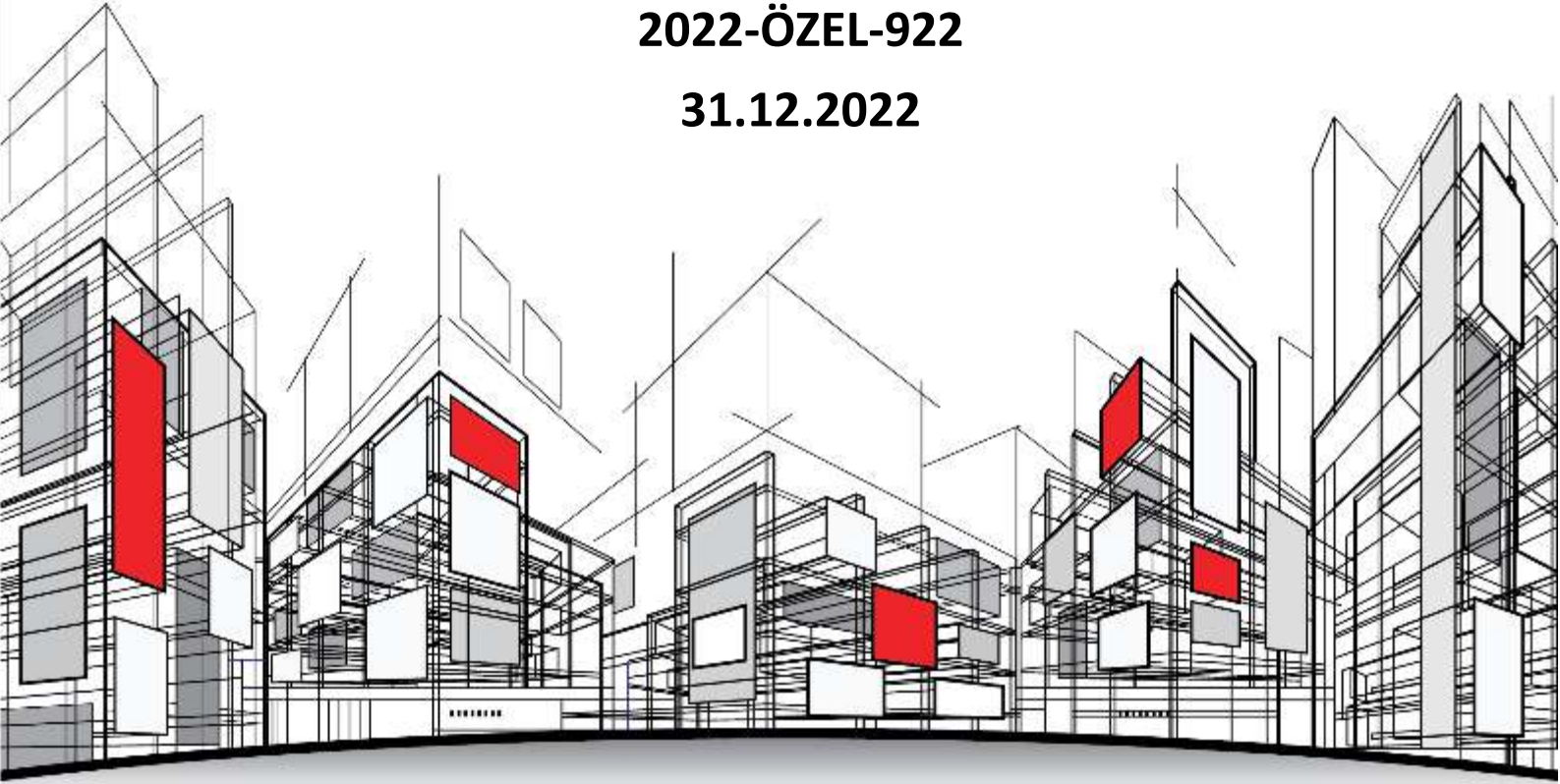
**BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ
SAN. TİC. A.Ş.**

BALIKESİR– BANDIRMA– ALTIYÜZEVLER

**- 2486 ADA 1 PARSEL ve 2484 ADA 11 PARSEL-
1 ADET FABRİKA VE 1 ADET TARLA**

2022-ÖZEL-922

31.12.2022



aden®
Değerleme

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 18 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 23 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 27 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 28 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 29 -
7. SONUÇ	- 31 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 31 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 31 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 31 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 31 -
8. RAPOR EKLERİ	- 33 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 33 -
8.2. İMAR DURUM BELGESİ	- 39 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 41 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 49 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 50 -

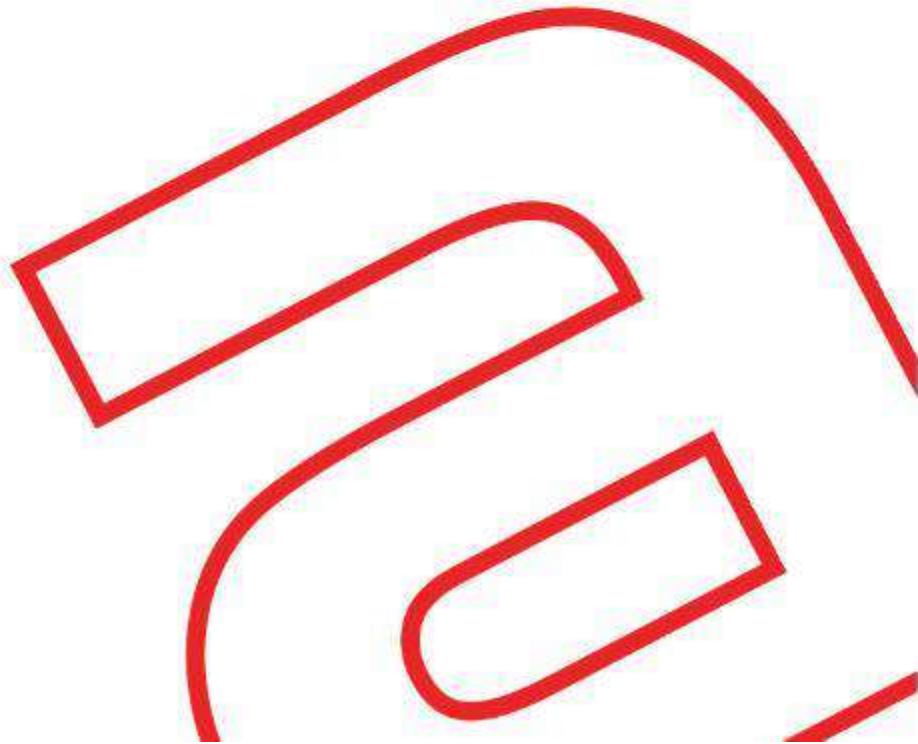
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 51 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 52 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 53 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 56 -

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	: 28.11.2022/A321
Değer Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Tarihi	: 31.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-922
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin” Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	Raporda bilgileri verilen, Balıkesir ili, Bandırma ilçesi, Altıyüzevler Mahallesi, 2484 Ada 11 Parsel ve 2486 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazların rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	: 35.610.000-TL OtuzBeşMilyonAltıYüzYüzOnBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	: 40.299.800 TL KırkMilyonİkiYüzDoksanDokuzBinSekizYüz-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD)¹ (KDV Hariç)	: 1.901.024-USD BirMilyonDokuzYüzBirBinYirmiDört-Amerikan Doları
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri (USD)² (KDV Dahil)	: 2.151.387-USD İkiMilyonYüzElliBirBinÜçYüzSeksenYedi-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Bantaş Bandırma Ambalaj San. Tic. A.Ş.
Müşteri Adresi	: Ömerli Mah. 3030 Sok. No: 1 Bandırma / Balıkesir
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: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

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.

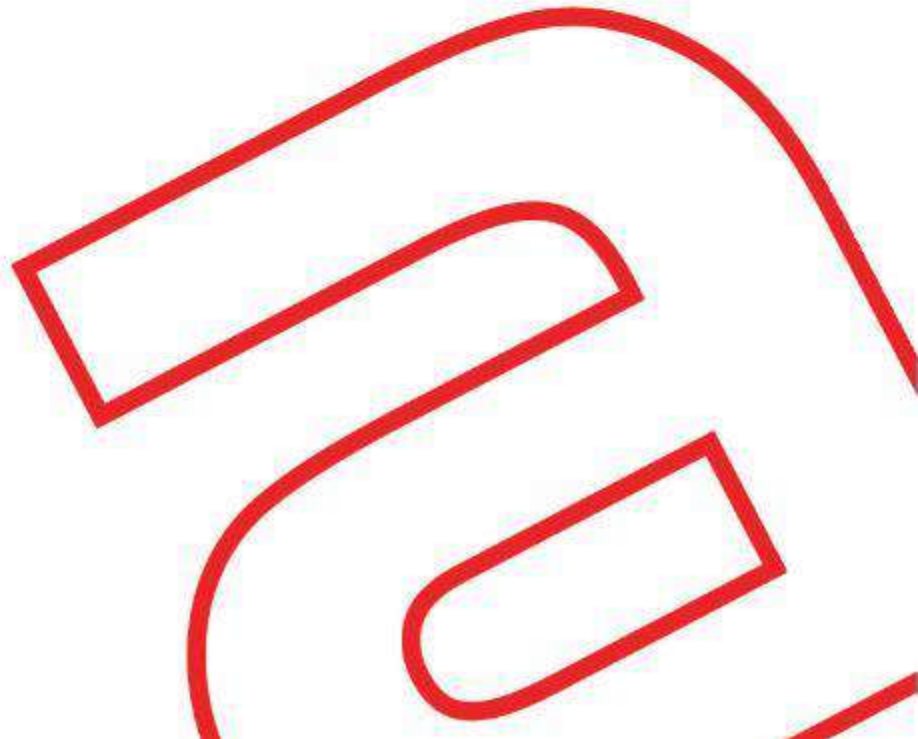
Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

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 arsa- araziler için % 8, iş yeri teslimlerinde %18 olarak belirtilmiştir

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası’nın 30.12.2022 tarih, saat 15:30’da belirlenen USD satış kuru 18,7320 TL, EURO satış kuru 19,9708 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

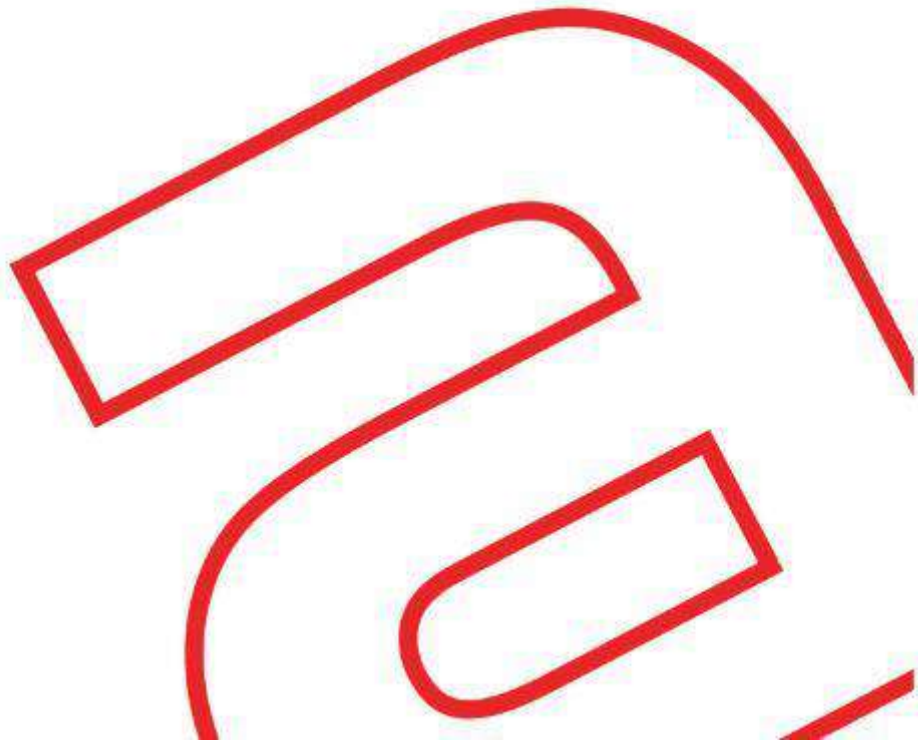


2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



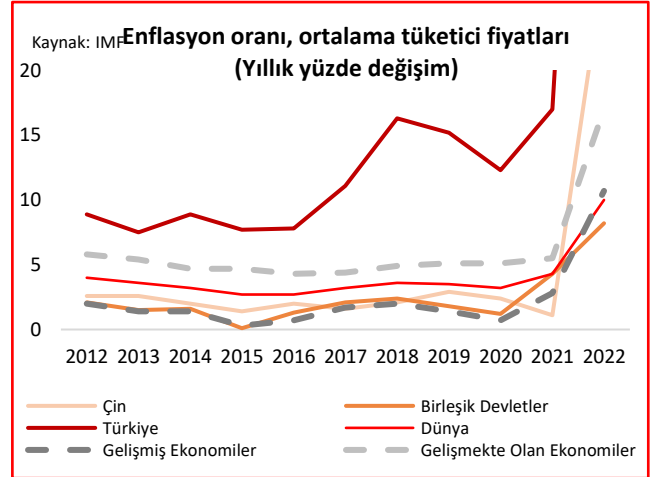
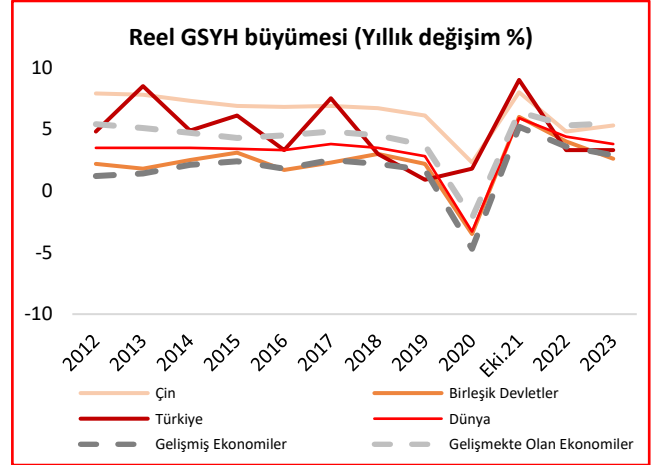
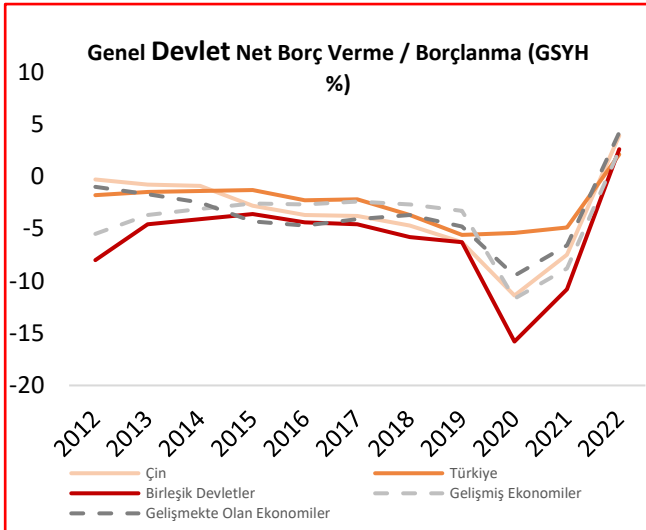
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi³

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

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

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro



Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

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

³IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi⁴

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

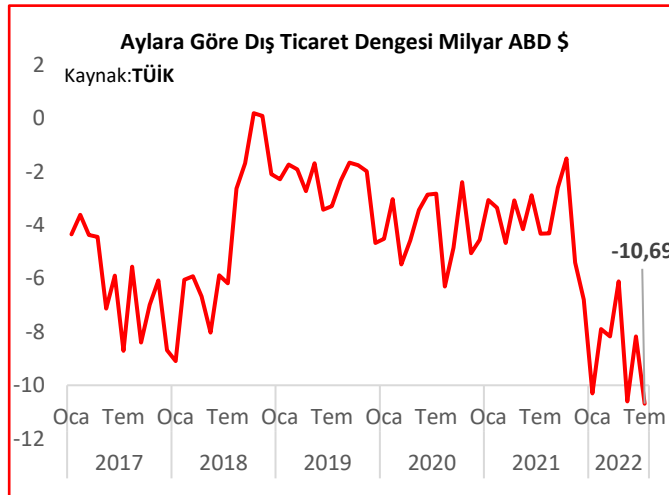
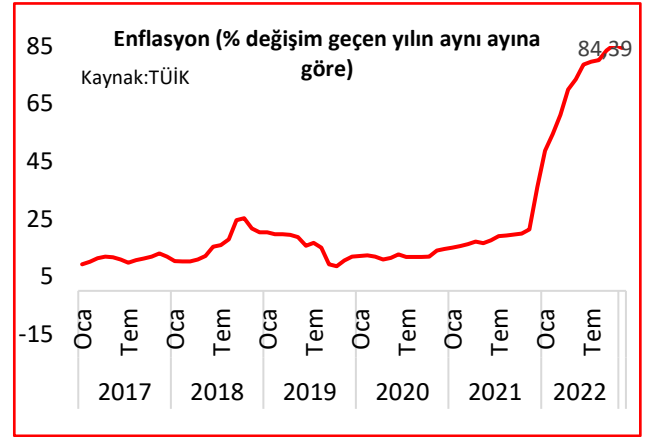
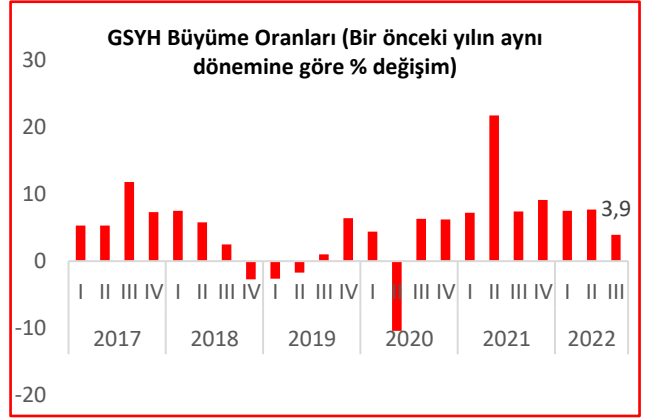
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatı, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

4. TÜİK, TCMB

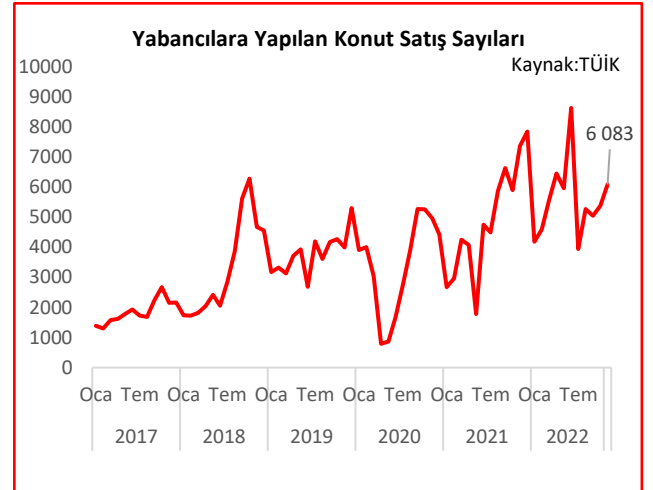
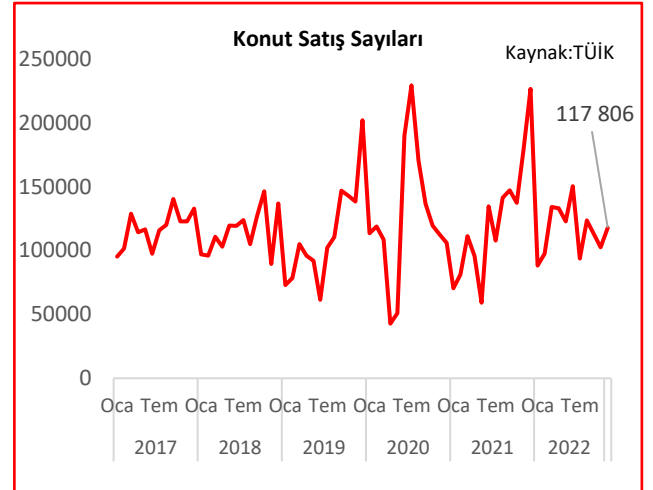
3.3. Gayrimenkul Sektörü⁵

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

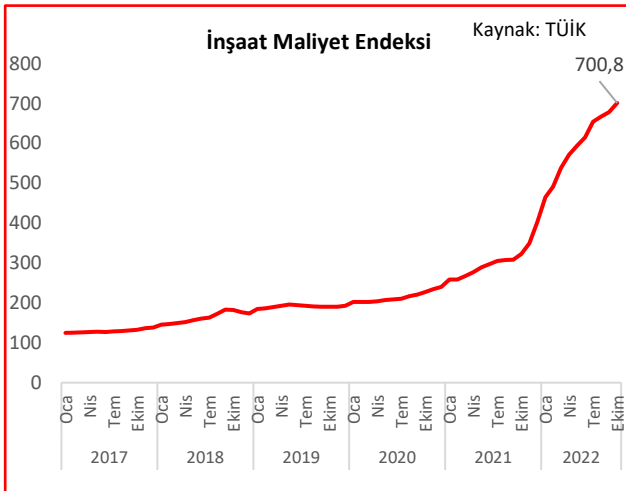
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.

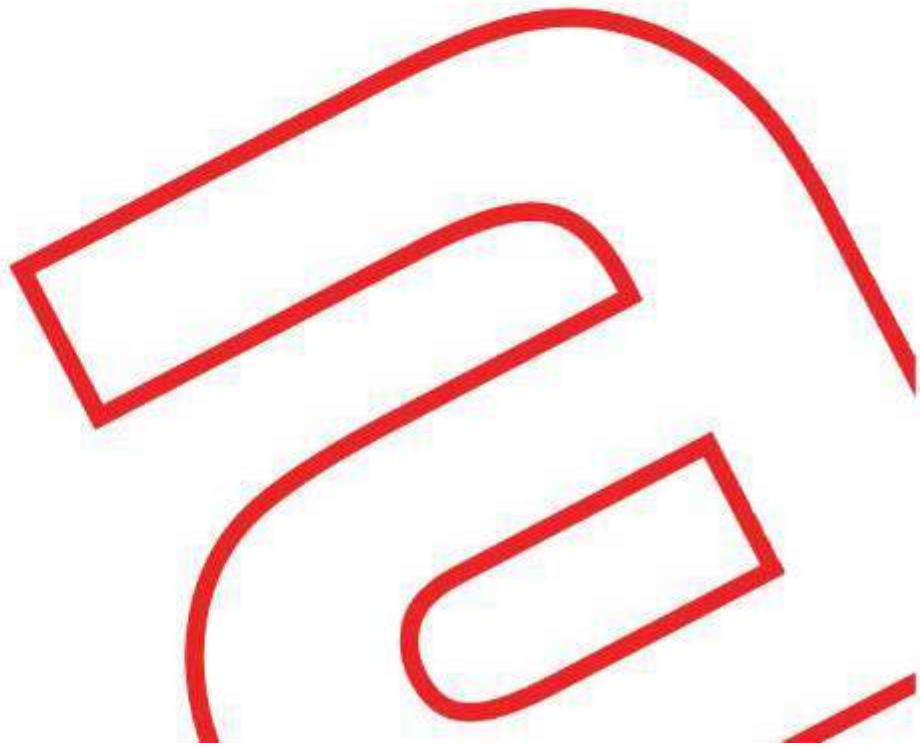


Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,49 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 artmış işçilik endeksi %1,91 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %125,08, işçilik endeksi %85,84 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %125,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,12 işçilik endeksi %2,07 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %139,40 işçilik endeksi %84,93 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

2484 Ada 11 Parsel-Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Balıkesir	Nitelik	Tarla
İlçesi	Bandırma	Yüzölçümü	38.329,21
Bucağı	-	Tapu Tarihi	04.08.2022
Mahallesi	Altıyüzevler	Yevmiye No	20127
Ada	2484	Cilt No	40
Parsel	11	Sayfa No	3918
Malik (Hisse)	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ (1/1)		
Koordinat	40.3131, 28.0080		

Not: Aktif ve pasif takyidatların gösterildiği tapu belgesi malik tarafından alınabilecek olup tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

2486 Ada 1 Parsel-Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Balıkesir	Nitelik	Arsa
İlçesi	Bandırma	Yüzölçümü	4.752,69
Bucağı	-	Tapu Tarihi	15.02.2019
Mahallesi	Altıyüzevler	Yevmiye No	2359
Ada	2486	Cilt No	41
Parsel	1	Sayfa No	2359
Malik (Hisse)	BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ (1/1)		
Koordinat	40.31373137, 28.0052		

Not: Aktif ve pasif takyidatların gösterildiği tapu belgesi malik tarafından alınabilecek olup tarafımıza iletilmesi beklenmektedir.

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
2484/11	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin doğu sınırından yaklaşık 45 m kadastral yola cephesi bulunmaktadır.
2486/1	Taşınmaz topografik açıdan hafif eğimli bir yapıya, geometrik olarak dikdörtgen benzeri bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde idari bina ve depo yapıları bulunmaktadır. Parselin doğu cephesinden yola yaklaşık 80 m cephesi bulunmaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genele Müdürlüğü (TAKBİS) Sisteminde 23.12.2022, saat 11:49 de (2486 ada- 1 parsel için) ve 27.12.2022, saat: 09:52 da (2484 ada- 11 parsel için) yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

2486 Ada 11 Parsel- Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	2484/11
İnceleme Tarih ve Saati	27-12-2022-09:52
Beyanlar Bölümü	*-Diğer (Konusu: 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer) (03.06.2022- 14587)
Rehinler Bölümü	Herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.
İrtifaklar Bölümü	M: TEAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2961 M2 LİK KISMINDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ) (29.09.1998- 5600)

*NOT: 6306 Sayılı Kanun: 'AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN' dur. 6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlardır.

2486 Ada 1 Parsel- Tapu Takyidat Bilgileri

İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel	2486/1
İnceleme Tarih ve Saati	23-12-2022-11:49
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyan kaydına rastlanmamıştır.
Rehinler Bölümü	Herhangi bir rehin kaydına rastlanmamıştır.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerh kaydına rastlanmamıştır.

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

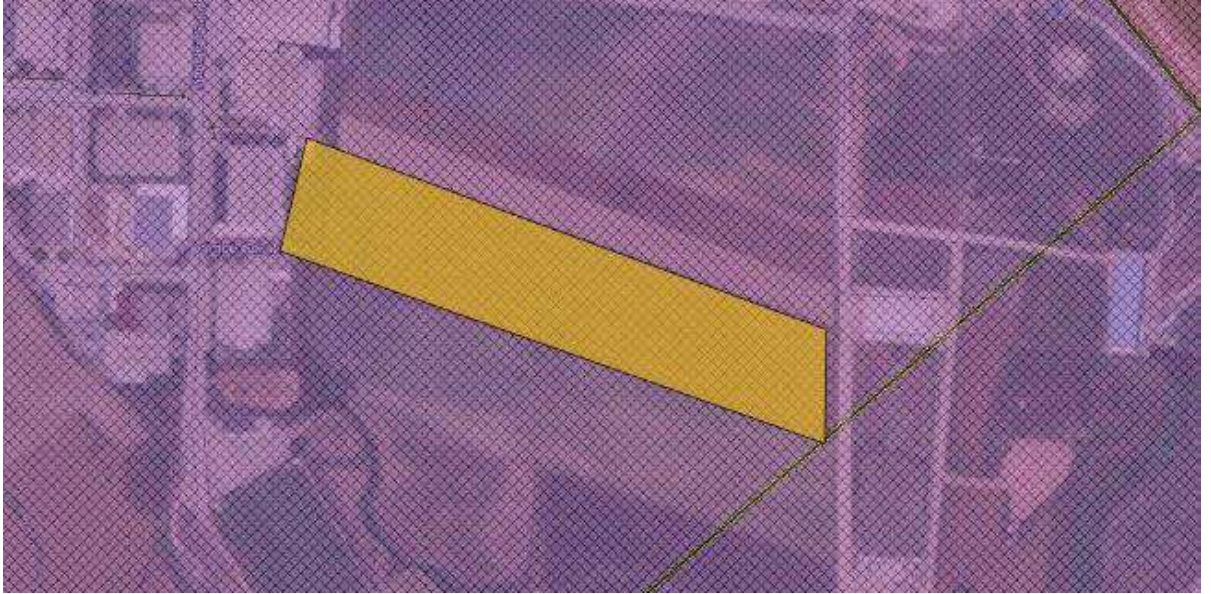
Yapılan incelemelerde konu taşınmazlardan 2484 ada- 11 parselin 04.08.2022 tarihinde, 20127 yevmiye numarası ile 4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı kapsamında el değiştirdiği bilgisi alınmıştır.

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar, Bandırma Belediyesi'nden temin edilen 22.12.2022 tarih 77739283-030.99-E. 163787 sayılı imar durum yazısına göre;

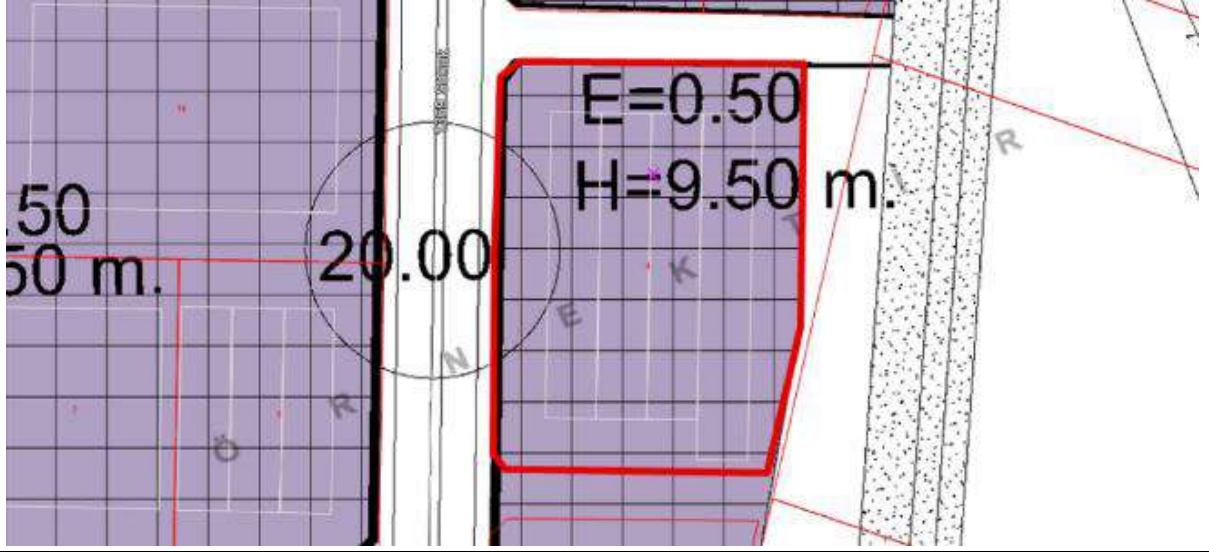
2484 Ada 11 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz 20/08/2014 onay tarihli "Balıkesir- Çanakkale Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" sınırları içerisinde "Sanayi" alanda kalmaktadır. Parselin bulunduğu alanda kesinleşmiş 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2484 Ada 11 Parsel – 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2486 Ada 1 Parsel

Değerleme konusu taşınmaz 07.12.2016 onay tarihli "1/1.000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planı" içerisinde, E:0.50, Hmax:9.50 yapılaşma koşullarıyla "Sanayi Alanı" lejantında kalmaktadır

2486 Ada 1 Parsel – 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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

Değerleme konusu taşınmazların son 3 yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan yapılara ait incelenen mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. 2484 Ada 11 Parsele ait herhangi bir belge bulunmamaktadır.

2486 ADA 1 PARSEL					
BELGE	TARİH	NO	ALAN (m ²)	VERİLİŞ AMACI	YAPI
Onaylı Mimari Proje	26.07.2001	-	2.600,00	Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	21.02.2005	-	80,00	İlave Yapı	-
Yapı Ruhsatı	26.07.2001	2001/220	2600,00	Tadilat	Zemin + Asma Kat Tadilat Ruhsatı verilmiştir.
Yapı Ruhsatı	21.02.2005	012	80,00	İlave	
Yapı Kullanma İzni	09.08.2001	207	2600,00	Yeni Yapı	Zemin + Asma Katlı 1 adet Dükkan
Yapı Kullanma İzni	05.05.2005	166	80,00	Yeni Yapı	2600 m ² 'lik yapı kullanma izin belgesine ilave zemin katta bir adet dükkan.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 2484 ada 11 no.lu parseldeki taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

Değerleme konusu 2486 ada 1 no.lu parseldeki yapıların yapı denetimi fenni mesuller tarafından gerçekleştirilmiştir. 26.07.2001 tarihli 2001/220 no.lu yapı ruhsatında fenni mesullerin A. Erol Güner ve İhsan Ergün olduğu belirtilmiştir.

➤ **Gayrimenkule 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 değerlendirme 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, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Altıyüzevler Mahallesinde yer alan 2484 ada, 11 parsel numaralı, 28.329,21 m² alanlı “Tarla” vasıflı taşınmaz ve 2486 ada, 1 parsel numaralı, 4.752,69 m² alanlı “Arsa” vasıflı taşınmazlardır.

2484 Ada 11 Parsel;

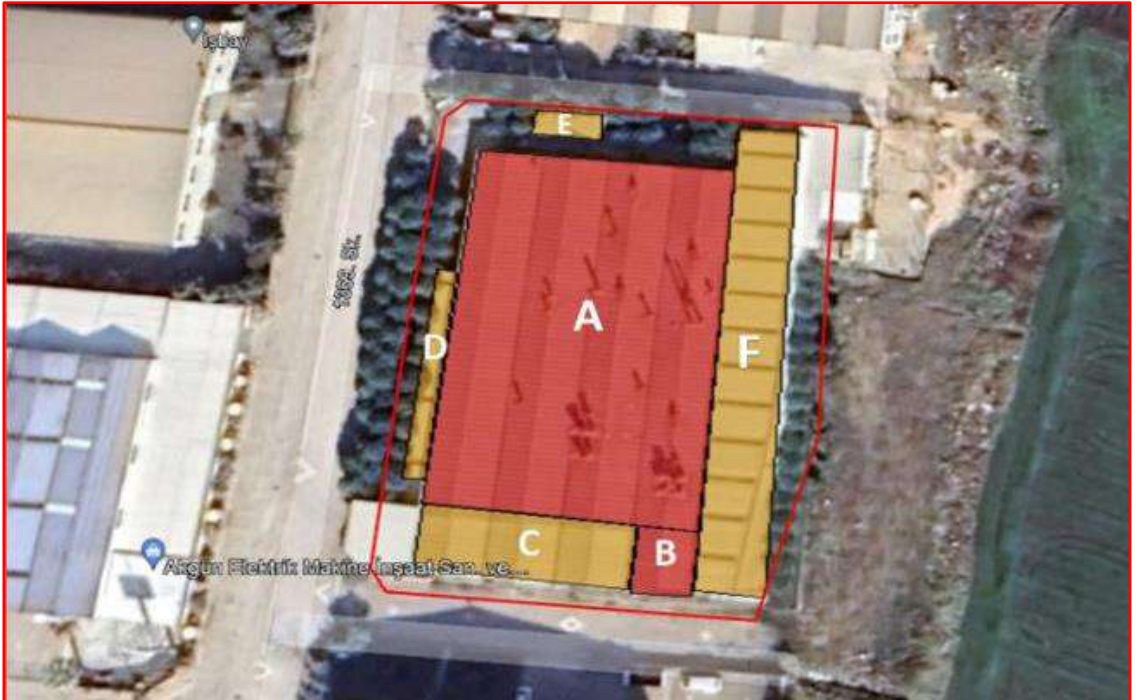
Taşınmazın konumlandığı parselin topografik olarak düz bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Parselin kuzeyinde 2484 ada 12 parsel güneyinde 2484 ada 13 parsel, batısında 2486 ada 1 parselleri yer almaktadır. Parselin doğu sınırı ise kadastral yola yaklaşık 89 m cephesi bulunmaktadır. Ayrıca, parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz ilçe merkezine 8,50 km, şehir merkezine ise 75 km mesafede konumludur. Parselin ~2.100m²’lik kısmı tesviye edilerek düzeltilmiş kalan kısmı tarla olarak kullanılmaktadır.

2486 Ada 1 Parsel

Taşınmazın konumlandığı parselin topografik olarak düz bir yapıya ve geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parselin batısı 1369 sokağa, kuzeyi ve güneyi kadastral yola cephesi bulunurken doğu cephesinde 2484 ada 11 parsel bulunmaktadır. Taşınmaz ilçe merkezine 8,50 km, şehir merkezine ise 75 km mesafede konumludur.

Yasal duruma göre ilgili parsel üzerinde; 2.600 m² kapalı alanlı Üretim Binası (A), 80 m² kapalı alanlı Üretim İlave Kısım (B) yer almaktadır. Ayrıca Üretim Binasına ilave olarak herhangi bir yasal evrağı bulunmayan parselin doğusunda inşa edilmiş ~600m² alanlı Depolama Alanı (F) bulunmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yasal evrağı bulunmayan 300 m² Sevkiyat ve Yükleme Alanı (C), 100 m² Sundurma (D), 50 m² Trafo Alanı (E) yapıları yer almaktadır. Parselin açık alanlarında zeminler kısmen saha betonu kısmen kilit parke taşı ile kaplıdır. Çevresi tel çitle çevrelenmekte olup harici müteferrik işler kapsamında değerlemeye dahil edilmiştir.

Parselin güneybatısında yer alan sevkiyat alanı ve kuzey doğusunda yer alan sundurma alanlarının bir kısmı parsel dışında kalmakta olup değerlemede dikkate alınmamıştır.



BİRİM İSMİ	YAPILAR	YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
A	Üretim Binası	2.600,00	2.600,00
B	Üretim İlave Kısım	80,00	80,00
C	Sevkiyat ve Yükleme Alanı	-	300,00
D	Sundurma	-	100,00
E	Trafo Alanı	-	50,00
F	Üretim Binası Depolama Alanı	-	600,00
TOPLAM (m²)		2.680,00	3.730,00

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

Parsel üzerinde yer alan Üretim Binası ve Üretim Binası İlave Kısım yapılarının Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmakta olup yasal süreçlerini tamamlamıştır. Ancak söz konusu yapılara ilave çok sayıda proje harici ve yasal evrağı bulunmayan yapı bulunmaktadır. Değerlemede söz konusu ruhsatsız yapılar dikkate alınmamıştır. Buna göre taşınmazın üzerindeki yapılar mevcut durumda toplam 3.730,00 m² kapalı alana sahip olup yasal olarak toplam 2.680 m² kapalı alana sahiptir.

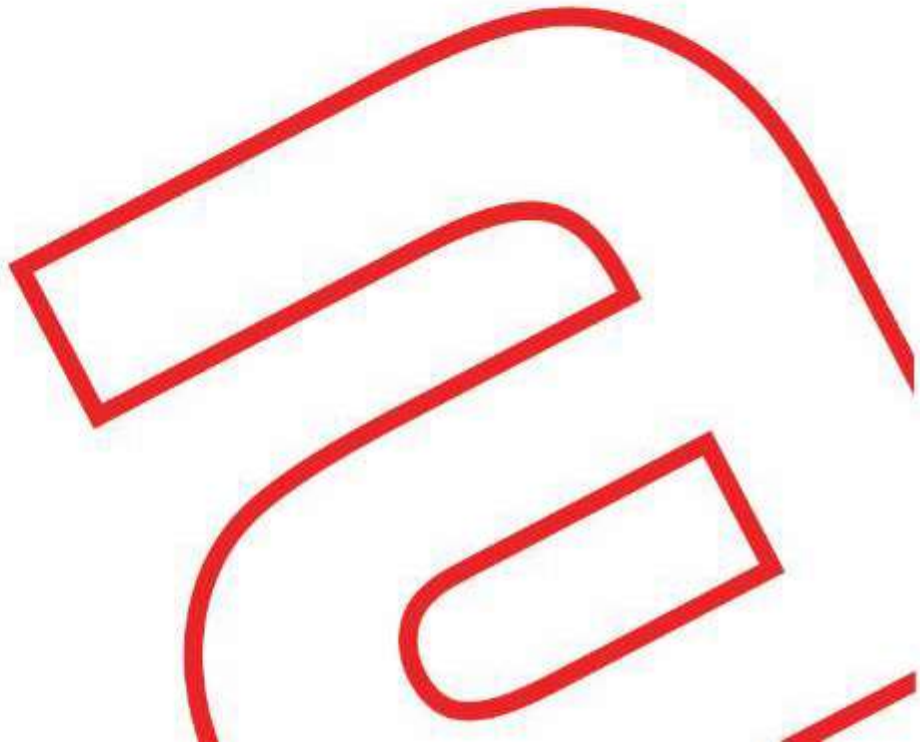
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Balıkesir İli, Bandırma İlçesi, Altıyüzler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkuller komşu parsel niteliğinde olup erişimi Bursa Çanakkale Yolundan sağlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım Bandırma Şehir Mezarlığı'ndan Bursa-Çanakkale Yolu üzerinden güney yönüne doğru 1,95 km gidildikten sonra kavşaktan sağa dönülüp ilk soldan sola dönülüp 385 m ilerlendikten sonra 2484 ada 11 parsel ulaşım sağlanmış olur. 2486 ada 1 parsel ise 2484 ada 11 parselin doğusunda yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde, Bandırma Şehir Terminali, Banmat Matbaacılık, Bandırma Motorlu Taşıyıcılar Kooperatifi genellikle sanayi ve depolama amaçlı kullanılan tesislerden oluşmaktadır. Taşınmazlar Ömerli Mahalle merkezine 3,3 km, İlçe merkezine 4,50 km mesafede yer almakta olup taşınmazlara özel araç ile kolay ulaşım sağlanmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

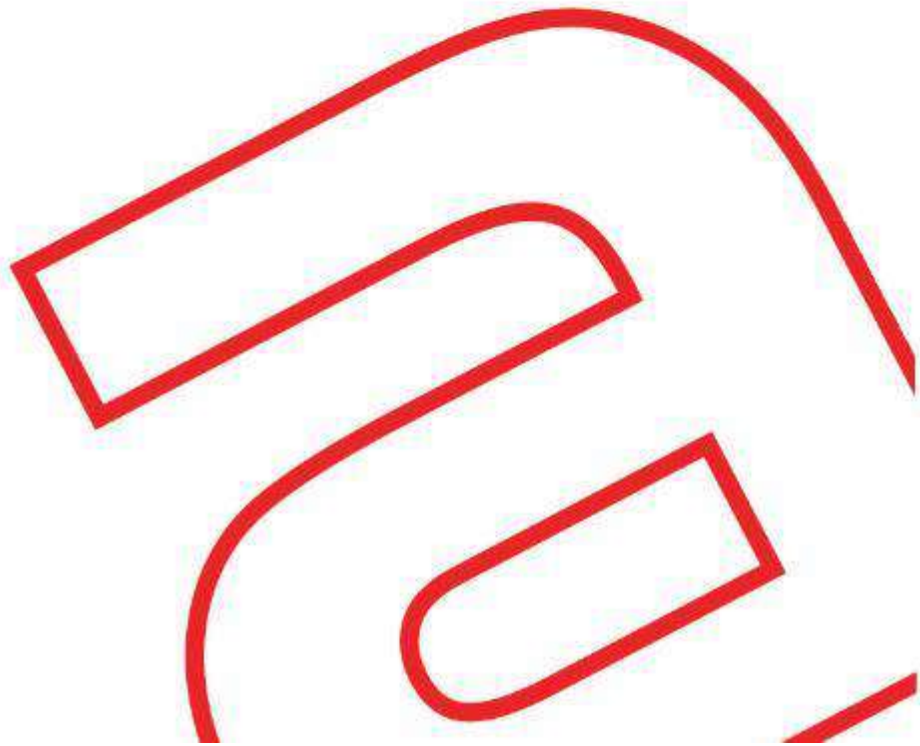
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı 2484 Ada 11 Parsel için "Tarla" 2486 Ada 1 Parsel için "Sanayi ve Depolama Alanı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.3. 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.

2484 Ada 11 Parsel Emsal Tablosu

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	P P D Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazın yan parselin kuzeyinde 12.600 m ² yüz ölçümüne sahip 2484 ada 10 no.lu parsel 8.250.000 TL bedel ile satılıktır. (Yavuz Selim Emlak-0544 435 34 30)	Tarla	12.600	8.250.000	655	7.000.000	556
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan toplam 35.000 m ² yüz ölçümüne sahip 419 ada 23 parsel ve 421 ada 16 parseldeki tarlalar 20.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Doğanlar Emlak-0530 827 98 05)	Tarla	35.000	20.000.000	571	18.000.000	514
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 7.145 m ² yüz ölçümüne sahip tarla 4.000.000 TL bedel ile satılıktır. (ASGO- 0535 789 50 26)	Tarla	7.145	4.000.000	560	3.600.000	504
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan 50.000 m ² yüzölçümüne sahip 132 Ada 81 Parsel tarla 24.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Dialog Liman Gayrimenkul Danışmanlık-0507 385 77 28)	Tarla	50.000	24.000.000	480	22.800.000	456

2484 ADA 11 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	556	514	504	456
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-10%	0%	-15%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	-5%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	-10%	0%	-5%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	500	437	428	433
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	450			

Satışa Konu Tarlalara İlişkin Emsal Haritası**2486 Ada 1 Parsel Emsal Tablosu**

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakında Kayacık Mahallesi'nde E: 0.50 Hmaks: 9.50m yapılaşma koşullarında 2.881 m ² yüzölçümüne sahip 1620 Ada 6 Parsel nolu Sanayi imarlı arsa 9.000.000 TL bedel ile satılıktır. (İletişim Gayrimenkul-0535 048 35 72)	Sanayi	2.881	9.000.000	3.124	7.200.000	2.499
2	Değerleme konusu taşınmaza yakında Kayacık Mahallesi'nde E: 0.50 yapılaşma koşullarında 8.420 m ² yüzölçümüne sahip 1620 Ada 1 Parsel nolu Sanayi imarlı arsa 18.250.000 TL bedel ile satılıktır. (Mak Emlak-0552 935 10 10)	Sanayi	8.420	18.250.000	2.167	15.512.500	1.842
3	Değerleme konusu taşınmaza yakında konumda E: 0.50 Hmaks: 9.50m yapılaşma koşullarında 4.100 m ² yüzölçümüne sahip 145 Ada 6 Parsel nolu Sanayi imarlı arsa 12.500.000 TL bedel ile satılıktır. (İletişim Gayrimenkul-0535 048 35 72)	Sanayi	4.100	12.500.000	3.049	10.000.000	2.439
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E: 0.50 yapılaşma koşullarında 8.000 m ² yüzölçümüne sahip 1620 Ada 1 Parsel nolu Sanayi imarı belediye çalışma aşamasında olan taşınmaz 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Muzaffer Emlak-0539 810 92 46)	Sanayi	8.000	18.000.000	2.250	15.300.000	1.913

2486 ADA 1 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	2.499	1.842	2.439	1.913
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-15%	5%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	0%	-10%	-10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.999	1.934	2.195	1.721
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m ²)	2.000			

Satışa Konu Sanayi İmarlı Arsalarla İlişkin Haritalar

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkullerde tarla vasıflı taşınmazlar için talep edilen m² birim satış değerlerinin **400-500TL** aralığında, sanayi imarlı arsaların ise **1.800-2.600-TL** civarında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerleme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

2484 Ada 11 Parsel Arsa Değeri		Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)		38.329,21
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		450,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		17.248.144,50
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		17.200.000,00
2486 Ada 1 Parsel Arsa Değeri		Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)		4.752,69
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)		2.000,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		9.505.380,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)		9.500.000,00
Taşınmazların Toplam Arsa Değeri (TL)		26.700.000,00

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların toplam arsa değeri **~26.700.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

KİRALIK DEPO/ FABRİKA EMSALLERİ

No	Açıklama	Kullanım	Alan (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 1.000 m ² kapalı alana sahip ticari depo aylık 50.000 TL bedel ile kiralıktır. (Tüm Yapı-0 (266) 713 00 77)	Depo	1.000,00	50.000,00	50,00	42.500,00	42,50
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 300 m ² kapalı alana sahip ticari depo aylık 10.000 TL bedel ile kiralıktır. (Atacan Emlak-0552 053 44 97)	Depo	300,00	10.000,00	33,33	9.000,00	30,00
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 212 m ² kapalı alana sahip ticari depo aylık 8.000 TL bedel ile kiralıktır. (Tunçer Emlak-0 (850) 251 80 62)	Depo	212,00	8.000,00	37,74	7.200,00	33,96
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgesinde bulunan 1.000 m ² kapalı alana sahip fabrika aylık 25.000 TL bedel ile kiralıktır. (Tarık Demir Gayrimenkul-0543 426 82 36)	Fabrika	1.000,00	25.000,00	25,00	22.500,00	22,50

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	42,50	30	33,96	22,50
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Ulaşım Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Yükseklik Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Açık Alan Şerefiyesi(%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	5%	5%	5%	15%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	36,13	25,50	28,87	21,38
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	28			

6.3.1. 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.

2486 ADA 1 PARSEL YAPI DEĞERİ					
YAPI	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YIPRANMA ORANI	DEĞERİ (TL)	YUVARLAMA(TL)
ANA BİNA (A)	2.600,00	4.000,00	20%	8.320.000	8.320.000,00
EK YAPI (B)	80,00	3.500,00	15%	238.000	240.000,00
Harici Müteferrik İşler					350.000,00
TOPLAM					8.910.000,00

Harici Müteferrik İşler

Yapı Adı	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yapım Maliyeti (TL)	Amortisman Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
SAHA BETONU	750,00	300,00	225.000,00	20%	180.000,00
TEL ÇİT	1.000,00	200,00	200.000,00	15%	170.000,00
Harici Müteferrik İşler					350.000,00
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					350.000,00

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre 2486 ada 1 parsel üzerinde yer alan yasal yapıların toplam değeri **8.910.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

Maliyet oluşumu analizinde, yapının teknik özellikleri ile malzeme kalitesi ve işçilik durumu tespit edilmeye çalışılarak, benzer yapılardaki maliyet değerleri ile geçmiş tecrübelerimize istinaden hesaplanan maliyet değerleri göz önünde bulundurularak taşınmazın yapı maliyet değerleri hesaplanmıştır.

Maliyet oluşum analizinde kullanılan yıpranma payı değerlendirme uzmanlarımız tarafından mevcut gözle görünür fiziki durum dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel kullanılmıştır.

2484 ADA 11 PARSEL PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu		Yasal Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)		17.200.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)		17.200.000,00

2486 ADA 1 PARSEL PAZAR DEĞERİ

Gayrimenkul Değer Tablosu		Yasal Değeri (TL)
Arsa Değeri (TL)		9.500.000,00
Bina Değeri (TL)		8.910.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)		18.410.000,00
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)		35.610.000,00

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

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

➤ 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 bulunan 125 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen tek katlı atölyenin 6.000 TL/Ay bedel ile kira değeri olduğu ve konu taşınmazın 1.550.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (SAYGILI GAYRİMENKUL- 0 (224) 360 73 60)

Kapitalizasyon Oranı = (12 Ay x 6.000 TL/Ay) / 1.500.000 TL = 0,048

*** Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede bulunan 500 m² kapalı alanlı olduğu beyan edilen deponun 50.000 TL/Ay ile kiralık olduğu ve konu taşınmazın 12.500.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. (TÜM YAPI- 0 (266) 713 00 77)

Kapitalizasyon Oranı = (12 Ay x 50.000 TL/Ay) / 12.500.000 TL = 0,048

Bölgedeki satılık yapılar incelenirken öğrenilen kira bilgilerinin yanı sıra, emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılmak üzere kapitalizasyon oranının benzer taşınmazlar için %4,8 olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Yapılan hesaplamalara göre değerleme konusu 2486 Ada 1 Parsel üzerindeki tesislerin aylık kirası aylık ve yıllık kira değeri ve kapitalizasyon oranı üzerinden yapılan hesaplamalar ile kiralanabilir alanların piyasa değeri tahmin edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Ada/Parsel	Kullanım	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri (~TL)
2486/1	Fabrika	2.680,00	28	75.040	900.480	4,8%	18.800.000,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 2486 Ada 1 Parselin “Gelir Yaklaşımı” yöntemine göre Pazar değeri **18.800.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

➤ 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.

6.4. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satışa konu benzer niteliklere, imar durumlarına kullanım amaçlarına sahip emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, topografik yapısı, yola cepheli olup/olmaması, malik sayısı, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir. Buna göre;

Yaklaşım	Pazar Değeri (TL)
Maliyet Yaklaşımı (TL)	35.610.000,00
Gelir Yaklaşımı (TL)*	18.800.000,00
Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	35.610.000,00

*Gelir yaklaşımı değerlendirme konusu taşınmazlardan üzerinde kapalı alanı bulunan ve kira getirisi elde edebilecek durumda olan 2486 Ada 1 Parsel için uygulanmış olup takdir edilen değer sadece bu parseli kapsamaktadır.

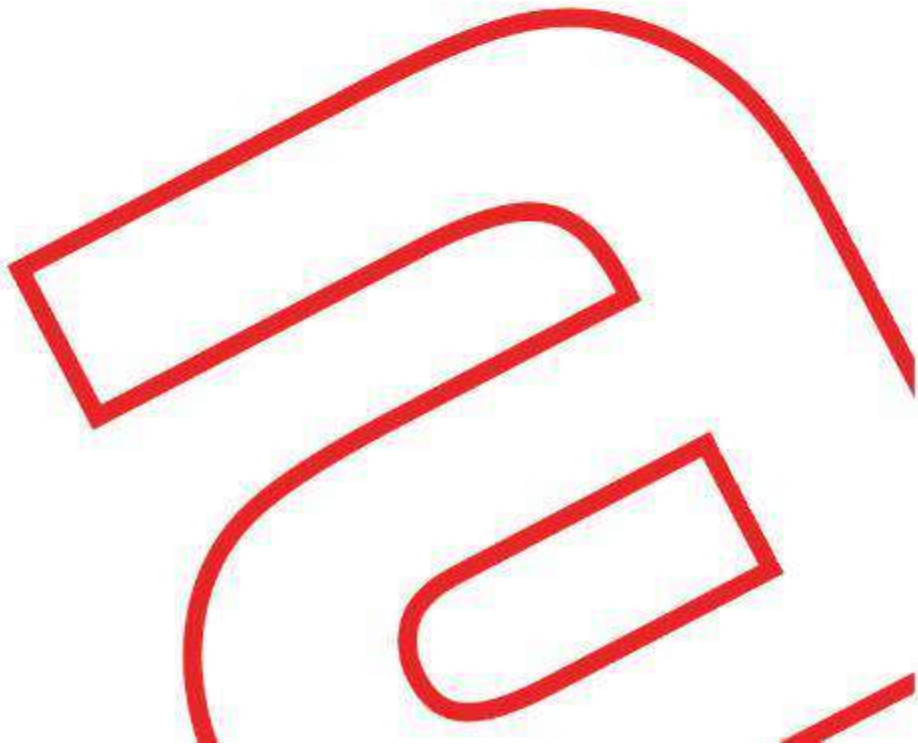
Nihai değer Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değerlendirme konusu 2 adet taşınmazın toplam değeri olarak **35.610.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazların tek hisseli olması + Bursa-Çanakkale Yolu'na yakın olması + 2486 ada 1 parselin Sanayi ve Depolama Alanı lejantına sahip olması + İlçe merkezine yakın konumda olması	- 2486 ada 1 parsel üzerinde ruhsatsız yapıların olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Sanayi yatırımlarının gelişmekte olan bölgede konumlu olmaları	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yoluna cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Pazar Değeri			
Değer Tarihi:	31.12.2022		
Rapor Tarihi	31.12.2022		
Kur Bilgisi:	30.12.2022- 15:30 TCMB verilerine göre 1 USD Satış= 18.7320 TL, 1 Euro Satış= 19.9708 TL’dir.		
ÖZET TABLO		TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)		35.610.000,00	1.901.024
Pazar Değeri (KDV Dahil)		40.299.800,00	2.151.387

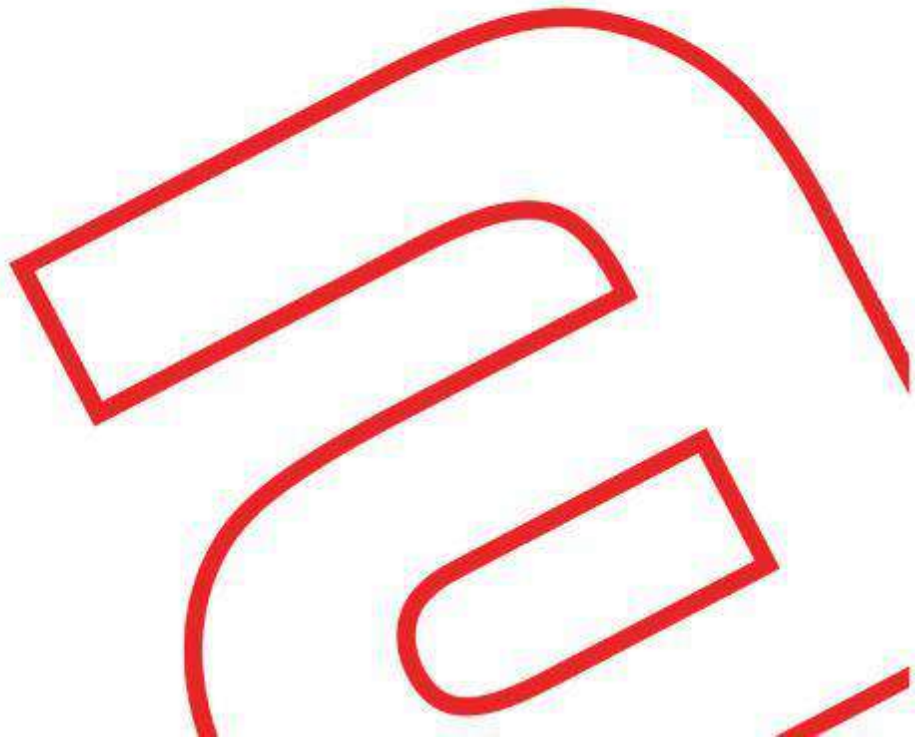
KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa- araziler için %8, işyerleri için %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi
Lisans No: 407853	Lisans No: 401823	Lisans No: 402184

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

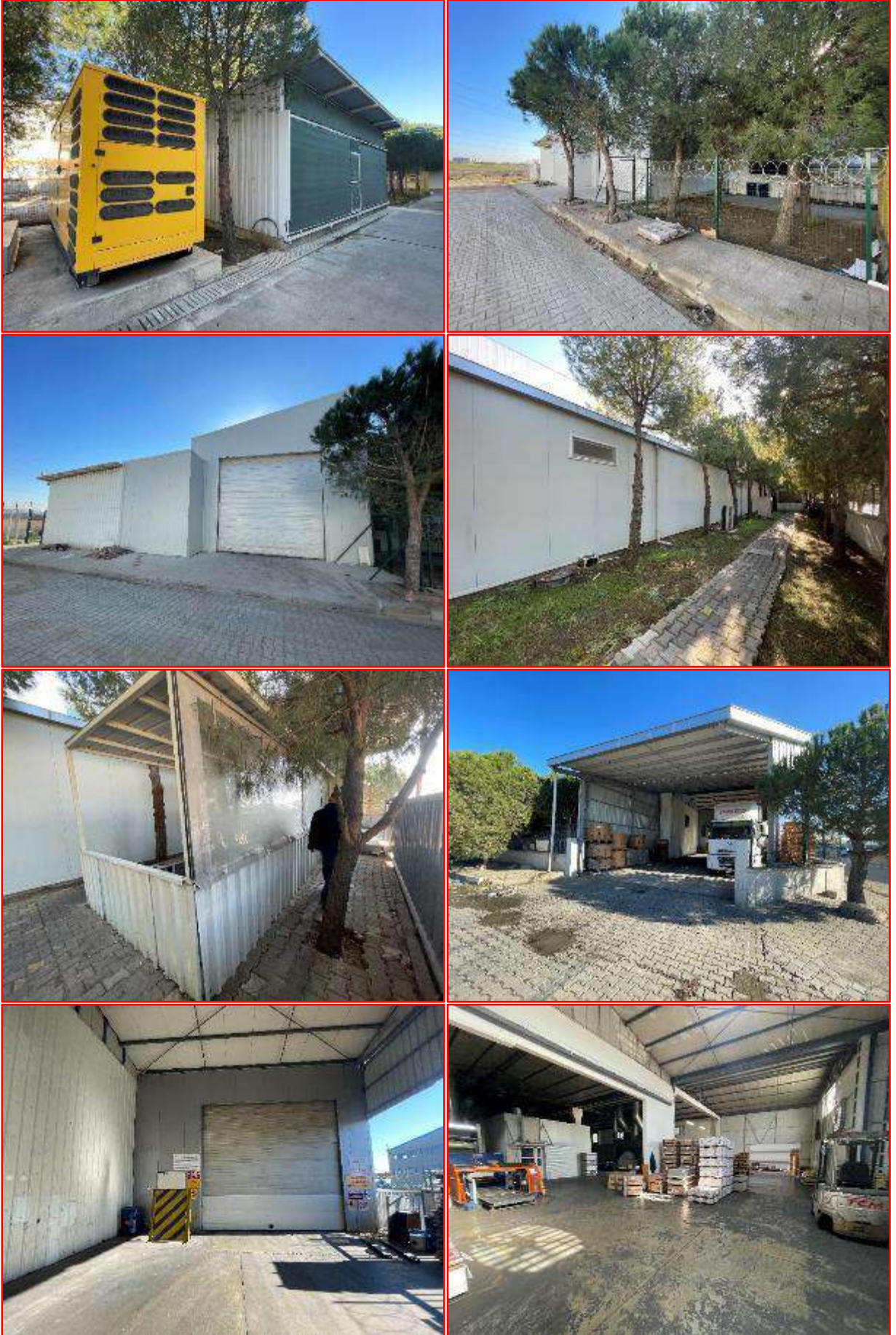
2484 Ada 11 Parsel

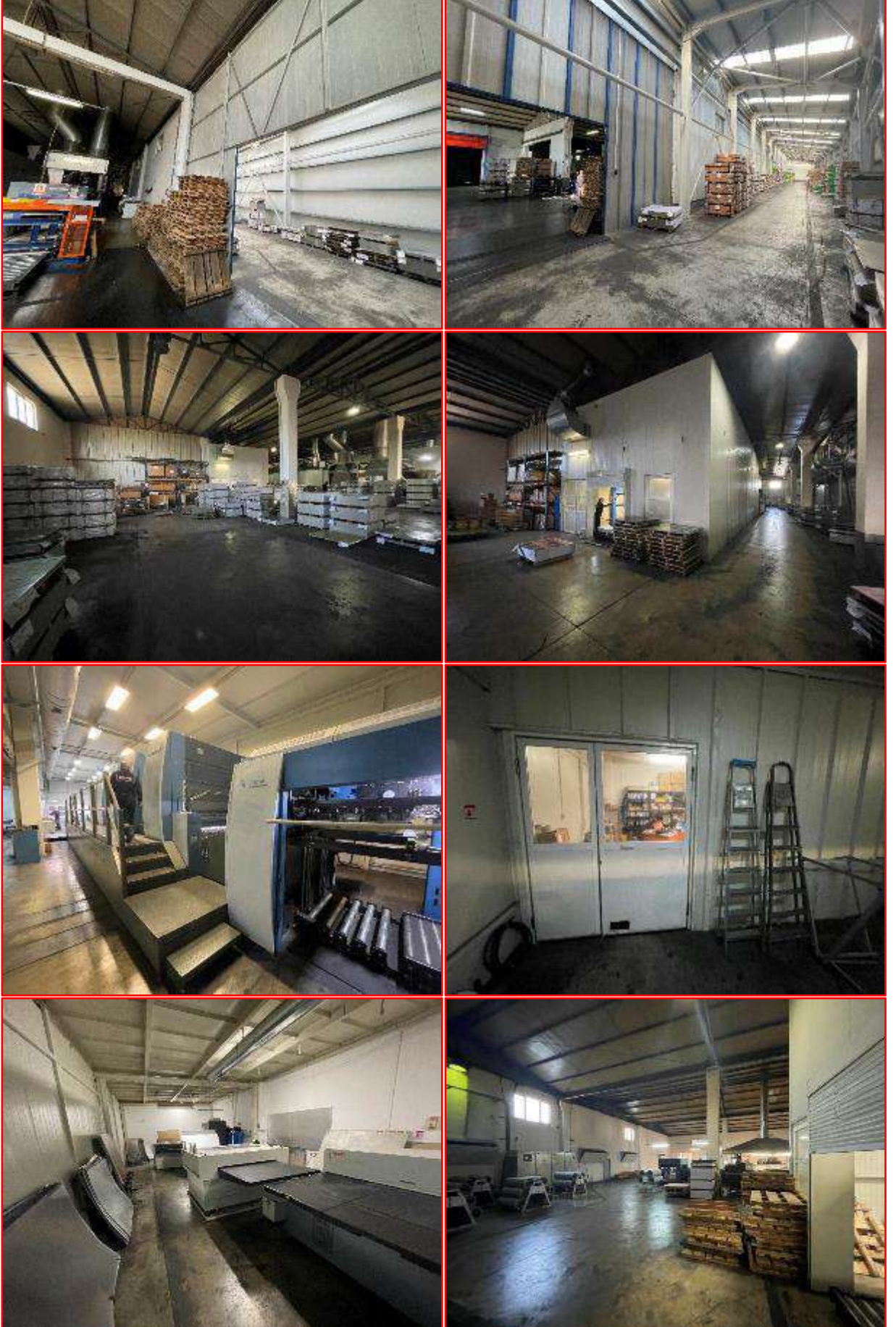


2486 Ada 1 Parsel





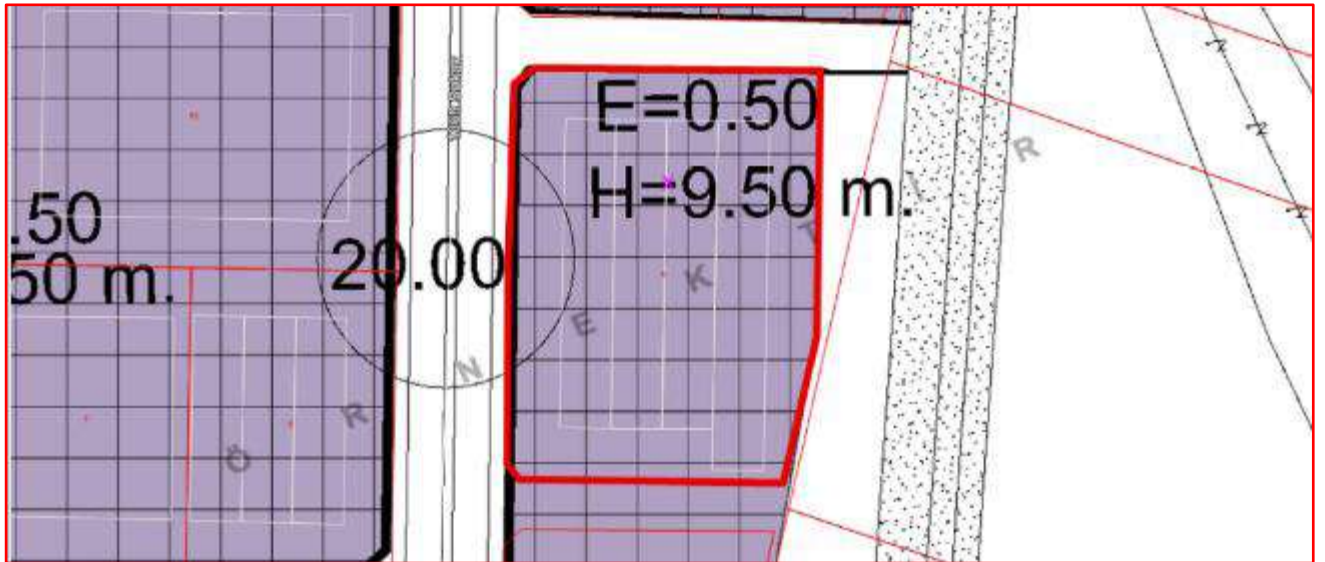
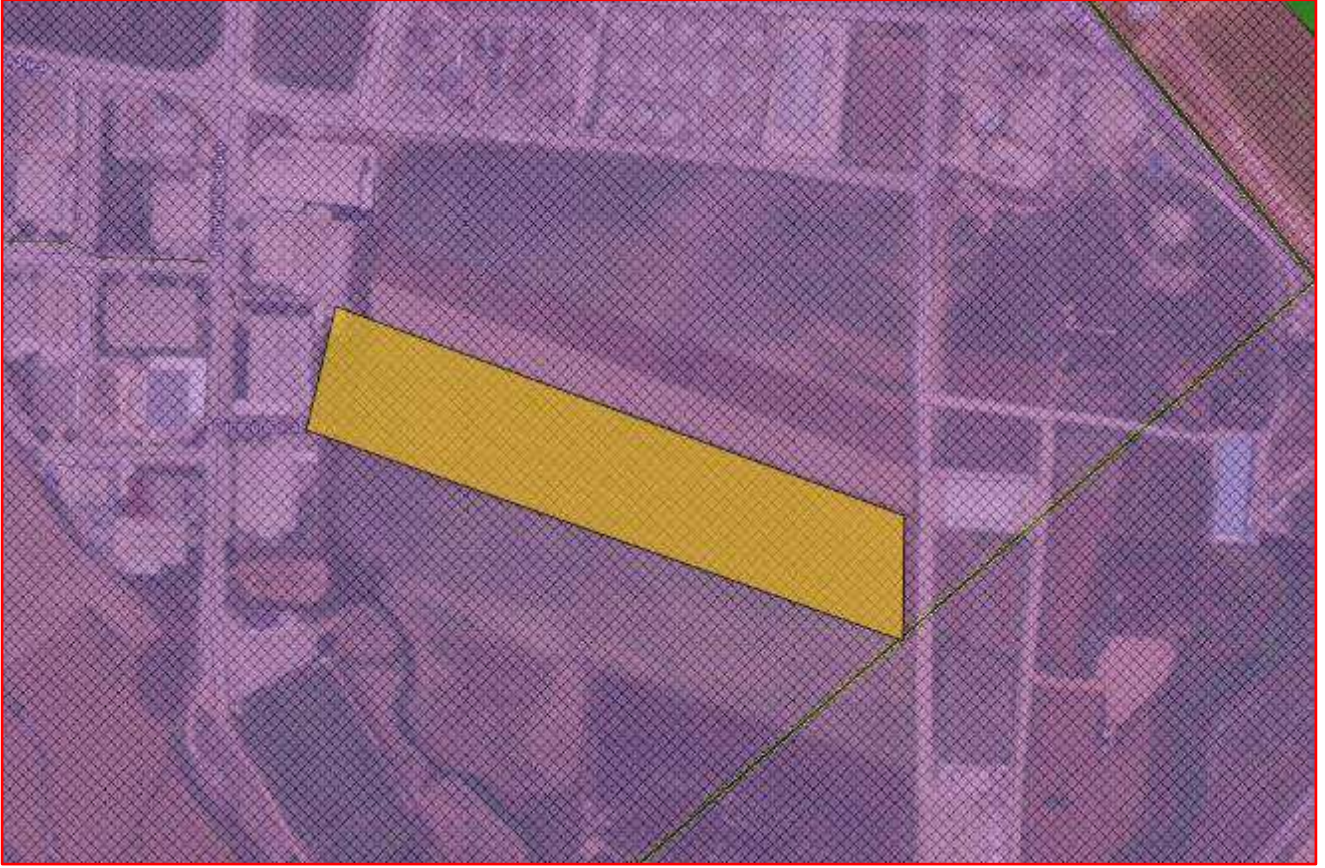






8.2. İmar Durum Belgesi

	T.C. BANDIRMA BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : 77739283-030.99-E. 163787 Konu: imar durumu bilgisi		22.12.2022
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş. RIZA ENDER UMUR Tel; 0507 483 49 46		
İlgi: 21/12/2022 Tarihli yazınız.		
İlçemiz 600 Evler Mahallesi 2486 ada 1 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde "sanayi" alanı yapı adası içerisinde kalmaktadır. İlçemiz 600 Evler Mahallesi 2484 ada 11 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı dışında bulunmaktadır. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Sanayi" alanda kalmakta olup, parselin bulunduğu alanda kesinleşmiş 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.		
İlçemiz Ömerköy Mahallesi, Sanayi 3 Etabı 18. Madde uygulaması 07/12/2006 tarih ve 171 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Bandırma Uygulama İmar Planına istinaden 18/08/2008 tarih ve 451 sayılı Belediye Encümen Kararı ile onaylanmıştır. İlçemiz Ömerli Mahallesi 124 ada 1 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Blok Nizam 2 kat "ticaret" alanı içerisinde kalmaktadır. Parselasyon planları ve uygulama imar planı Bahkeseir İdare Mahkemesinin 16/02/2017 tarih ve 2015/865 E. - 2017/419 K. Sayılı karar ile iptal edilmiş olup, ancak ; Belediyemizce yeniden imar plan değişikliği ve parselasyon plan çalışmalarına devam edilmektedir. İlçemiz Ömerli Mahallesi 133 ada 1 ve 2 no.lu parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Emsal:0.50, h:9.50m yüksekliğinde "sanayi" alanı yapı adası içerisinde kalmaktadır. İlçemiz Bezirci Mahallesi 101 ada 6 no.lu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve köy yerleşik alan sınırları dışında bulunmaktadır. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisinde "Sanayi" alanda kalmakta olup, parselin bulunduğu alanda kesinleşmiş 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Bilgilerinize rica ederim.		
Bu belge 5070 Sayılı Kanun gereğince E-imza ile imzalanmıştır. Bu belgenin kontrolü 1671696732534#1 belge takip no ile http://www.bandirma.bel.tr e-belediye uygulaması üzerinden sağlanabilir.		
Adres :17 Eylül Mahallesi, Atatürk Cd. No:88 10200 Bandırma/Bahkeseir Tel : 0(266) 711 11 11 Fax: 0(266) 711 11 04	Bilgi için : BARIŞ PAŞALARLI Dahili : E Posta: Web : www.bandirma.bel.tr	



8.3. Resmî Belgeler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı + ŞBİ var.)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 248/11			
Zemin No	: 104579330	Yüzölçüm	: 4.752,69 m2			
İl/İlçe	: BALIKESİR/BANDIRMA	Ana Tap. Niteliği	: Arsa			
Kurum Adı	: Bandırma TM					
Mahalle / Köy Adı	: ALTİYÜZEVLER Mah.					
Mevkii	: -					
Cilt / Sayfa No	: 41 / 4035					
Kayıt Durum	: Akrif					

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
472663357	BANTAS BANDIRMA ANBALAJ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1A51		4.752,69	3402 S.Y. Kanununa Ekli Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri - 15/02/2019 - 3359-	- -

Rapor Tarihi / Sayı : 23.12.2022 / 11/49

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk42905
Muhammet Rifat ÖZDEMİR
Kaydına Layıktır.
23.12.2022
Gökçe ATEŞ
Tapu Müdür Yardımcısı



Tarih: 27-12-2022-09:52

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2484/11
Taşınmaz Kimlik No:	104579330	AT Yüzölçüm(m2):	38329.21
İl/İlçe:	BALIKESİR/BANDIRMA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Bandırma	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALTİYÜZEVLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	40/3918	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8370979) ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI ALTYAPI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM HİZ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Bandırma - 03-06-2022 14:35 - 14587	-

1 / 2

İrtifak	M: TEAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 2961 M2 LİK KISMINDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	VKN: (SN:2937) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ) VKN.8790304314	Bandırma - 29-09-1998 00:00 - 5600	-
---------	---	--	--	---

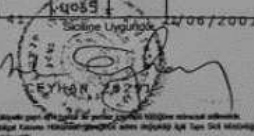
MÜLKİYET BİLGİLERİ

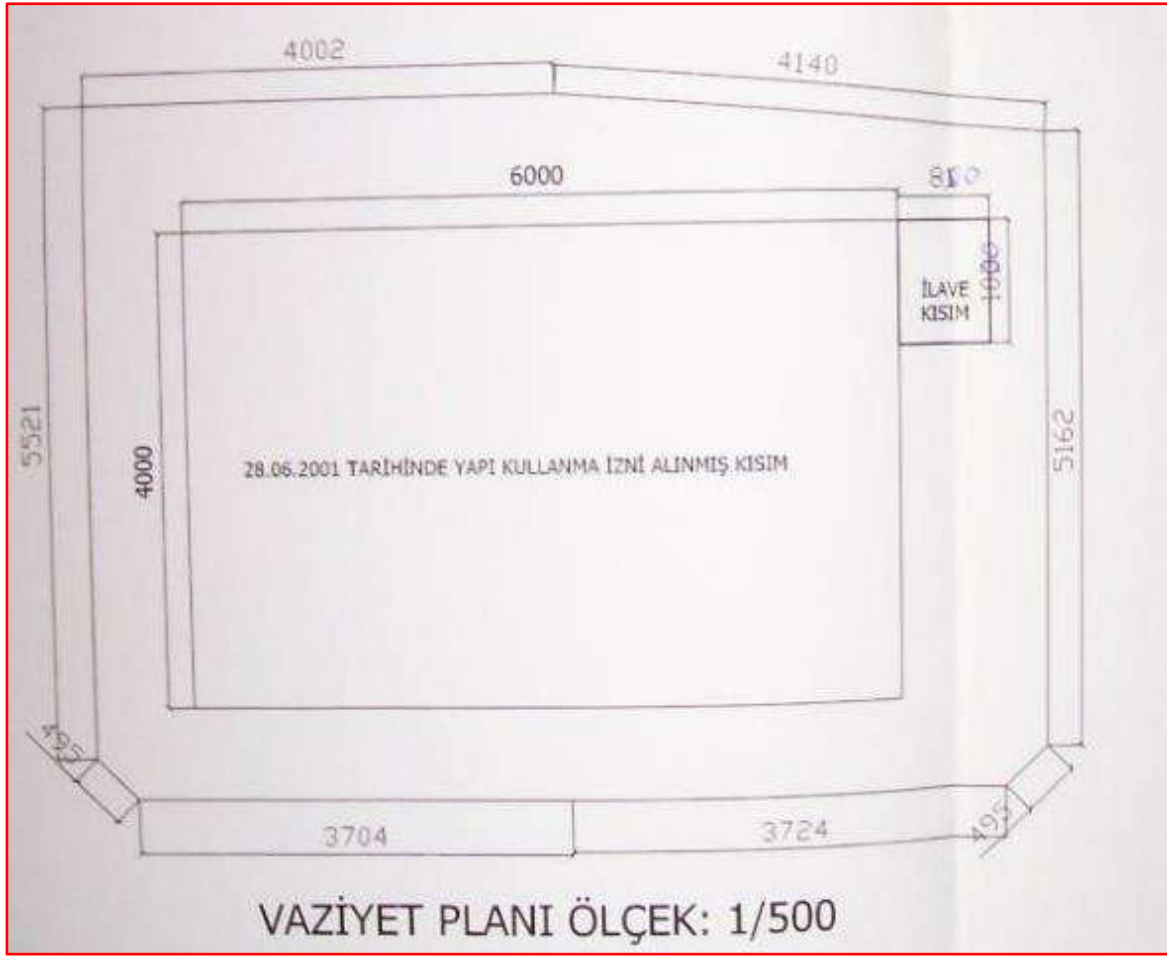
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
678343364	(SN:8398603) BANTAŞ BANDIRMA AMBALAJ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38329.21	38329.21	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı 04-08-2022 20127	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 83fquYEnw3W_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

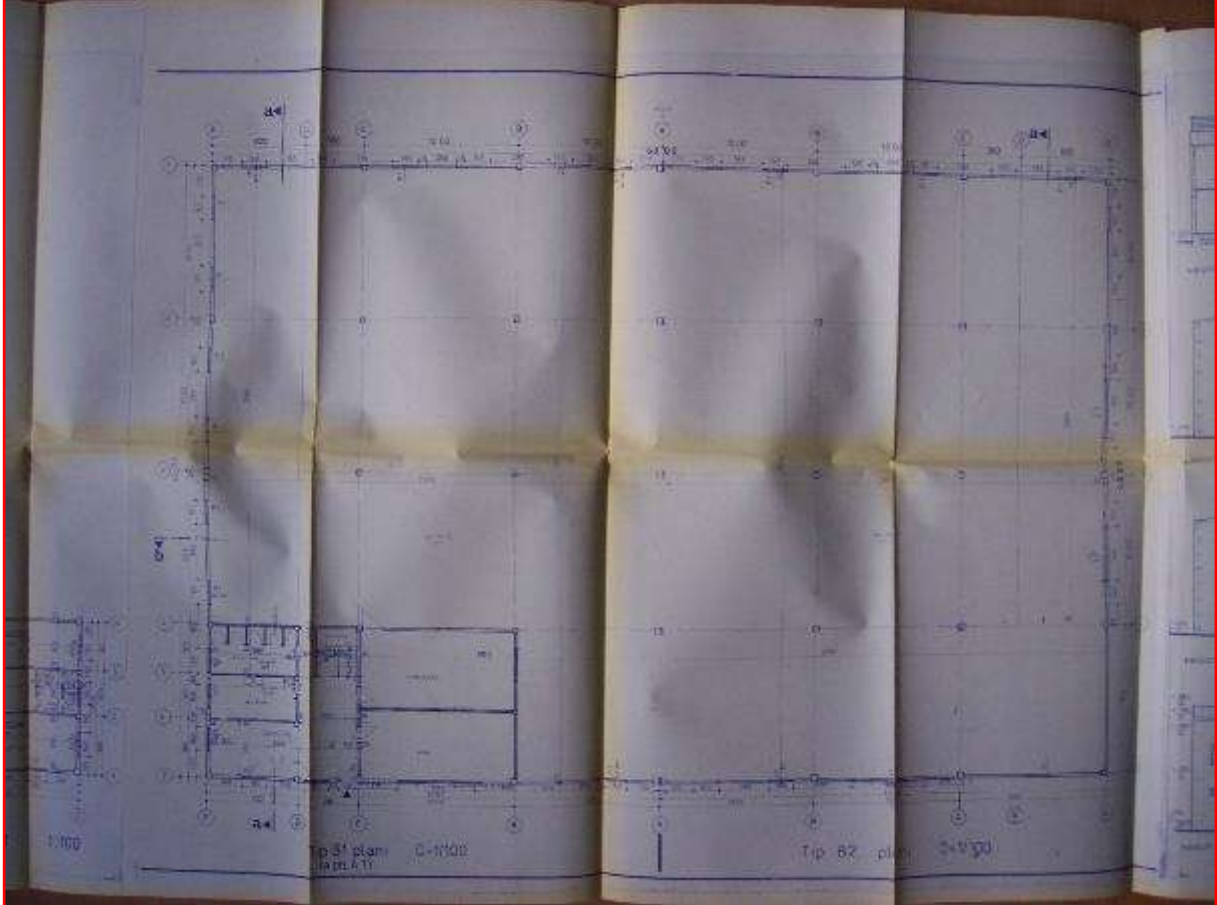
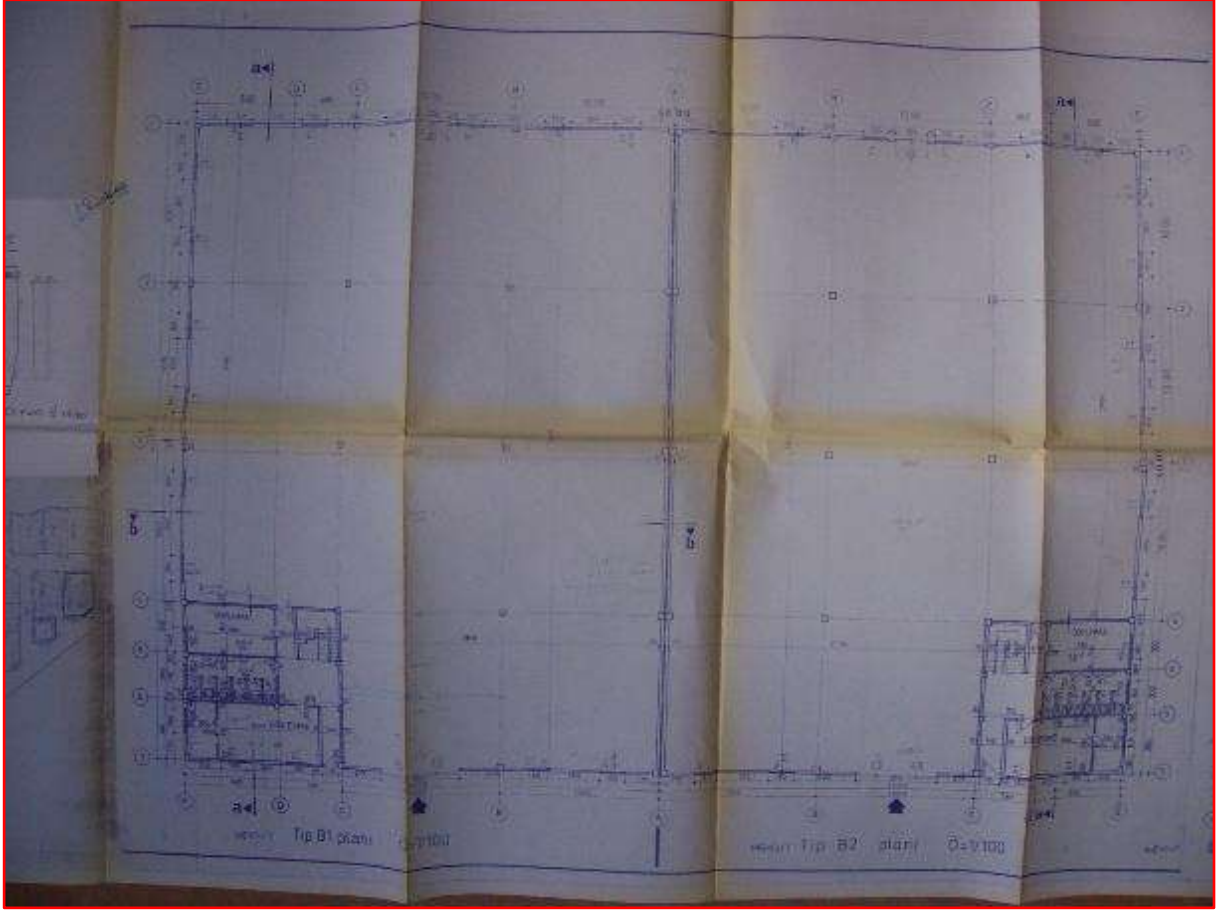


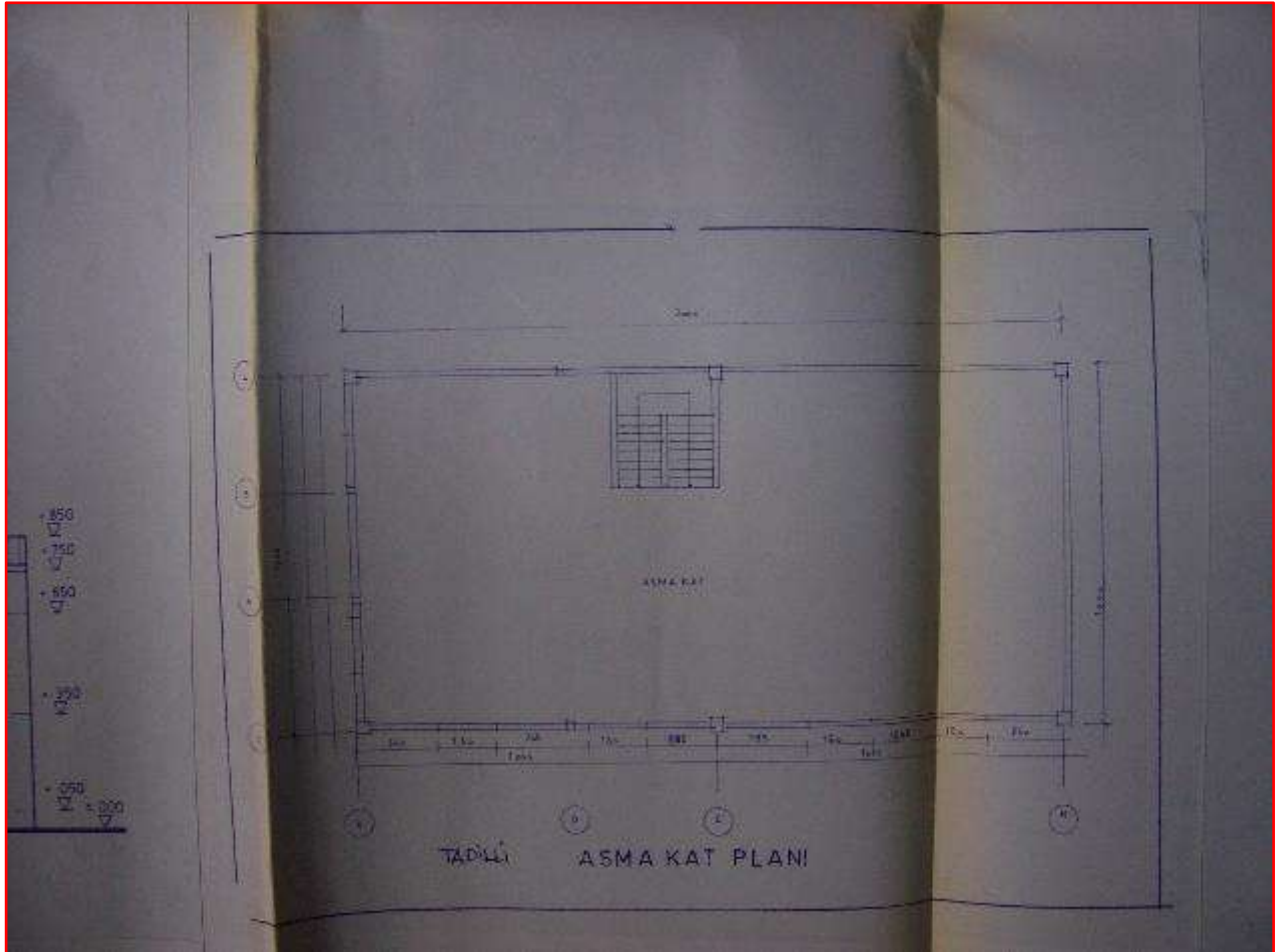
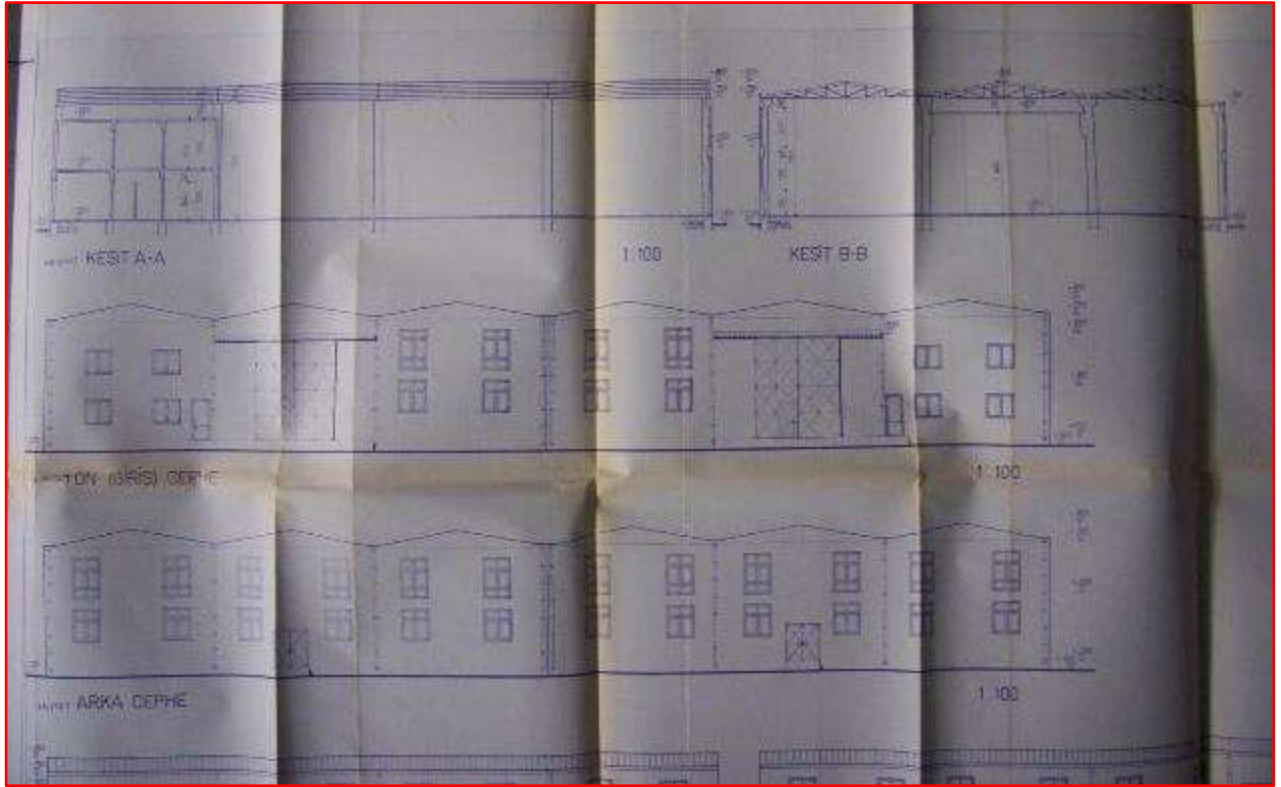
2 / 2

İl		Balıkesir		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
İlçesi		Bandırma					
Mahallesi		600-Evler					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		Akçesme		TAPU SENEDİ			
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
tevhit		86	423	53	ha	m ²	dm ²
12.000.000.000						4750	54
Niteligi		Arsa					
Sınırı		Paftasında					
Edinme Sebebi		Tapu sicilinin 423 ada 38 ve 39 parsel numaralarında kayıtlı gayrimenkullerin tamamı Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Tic.A.Ş adına kayıtlı iken;bu ker Kadastro müdürlüğünün 11/6/2001 tarih 227 sayılı de gışıklık beyannamesine istinaden tevhiden tescilleri yapıldı.					
Sahibi		Bantaş Bandırma Ambalaj Sanayi ve Ticaret A.Ş					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Geldisi	
Cilt No.	52	2730	4059			Cilt No.	
Sahile No.	305-305					Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
							
Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara - 2000							
Özet Sermaye İşletmesi tasdikname hükmüne göre							
Sayfa No 129							









YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 1 6 6 0 5

1. Belgeli verilecek kurum	2. Belgeli verilecek amaç	☐ Kırım Kullanma izni	☒ Yapı Kullanma izni	4. Belgeli onay tarihi	5. Belgeli no
Bandırma Belediyesi İmar İşleri Müd.	Belgeli esas no/sayı			05.05.2005	166
6. Yeri	7. Yeri yapı	8. Yeri	9. Yeri	10. Yeri	11. Yeri
BAL KESİR	Kullanılacak yapı	Kullanılacak yapı	Kullanılacak yapı	Kullanılacak yapı	Kullanılacak yapı
PANDIRMA	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım	Yatırım
12. Yeri	13. Yeri	14. Yeri	15. Yeri	16. Yeri	17. Yeri
18. Yeri	19. Yeri	20. Yeri	21. Yeri	22. Yeri	23. Yeri
24. Yeri	25. Yeri	26. Yeri	27. Yeri	28. Yeri	29. Yeri
30. Yeri	31. Yeri	32. Yeri	33. Yeri	34. Yeri	35. Yeri
36. Yeri	37. Yeri	38. Yeri	39. Yeri	40. Yeri	41. Yeri
42. Yeri	43. Yeri	44. Yeri	45. Yeri	46. Yeri	47. Yeri
48. Yeri	49. Yeri	50. Yeri	51. Yeri	52. Yeri	53. Yeri
54. Yeri	55. Yeri	56. Yeri	57. Yeri	58. Yeri	59. Yeri
60. Yeri	61. Yeri	62. Yeri	63. Yeri	64. Yeri	65. Yeri
66. Yeri	67. Yeri	68. Yeri	69. Yeri	70. Yeri	71. Yeri
72. Yeri	73. Yeri	74. Yeri	75. Yeri	76. Yeri	77. Yeri
78. Yeri	79. Yeri	80. Yeri	81. Yeri	82. Yeri	83. Yeri
84. Yeri	85. Yeri	86. Yeri	87. Yeri	88. Yeri	89. Yeri
90. Yeri	91. Yeri	92. Yeri	93. Yeri	94. Yeri	95. Yeri
96. Yeri	97. Yeri	98. Yeri	99. Yeri	100. Yeri	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adres	23. Adres	24. Adres	25. Adres	26. Adres	27. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
28. Adres	29. Adres	30. Adres	31. Adres	32. Adres	33. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
34. Adres	35. Adres	36. Adres	37. Adres	38. Adres	39. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
40. Adres	41. Adres	42. Adres	43. Adres	44. Adres	45. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
46. Adres	47. Adres	48. Adres	49. Adres	50. Adres	51. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
52. Adres	53. Adres	54. Adres	55. Adres	56. Adres	57. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
58. Adres	59. Adres	60. Adres	61. Adres	62. Adres	63. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
64. Adres	65. Adres	66. Adres	67. Adres	68. Adres	69. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
70. Adres	71. Adres	72. Adres	73. Adres	74. Adres	75. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
76. Adres	77. Adres	78. Adres	79. Adres	80. Adres	81. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
82. Adres	83. Adres	84. Adres	85. Adres	86. Adres	87. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
88. Adres	89. Adres	90. Adres	91. Adres	92. Adres	93. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
94. Adres	95. Adres	96. Adres	97. Adres	98. Adres	99. Adres
BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.	BANTAS AMB SANCIT A.Ş.
100. Adres					

YAPININ İÇİNE İLİŞLİ ÖZELLİKLER		YAPININ DIŞI İLİŞLİ ÖZELLİKLER	
1. Yapının içi	2. Yapının dışı	3. Yapının içi	4. Yapının dışı
5. Yapının içi	6. Yapının dışı	7. Yapının içi	8. Yapının dışı
9. Yapının içi	10. Yapının dışı	11. Yapının içi	12. Yapının dışı
13. Yapının içi	14. Yapının dışı	15. Yapının içi	16. Yapının dışı
17. Yapının içi	18. Yapının dışı	19. Yapının içi	20. Yapının dışı
21. Yapının içi	22. Yapının dışı	23. Yapının içi	24. Yapının dışı
25. Yapının içi	26. Yapının dışı	27. Yapının içi	28. Yapının dışı
29. Yapının içi	30. Yapının dışı	31. Yapının içi	32. Yapının dışı
33. Yapının içi	34. Yapının dışı	35. Yapının içi	36. Yapının dışı
37. Yapının içi	38. Yapının dışı	39. Yapının içi	40. Yapının dışı
41. Yapının içi	42. Yapının dışı	43. Yapının içi	44. Yapının dışı
45. Yapının içi	46. Yapının dışı	47. Yapının içi	48. Yapının dışı
49. Yapının içi	50. Yapının dışı	51. Yapının içi	52. Yapının dışı
53. Yapının içi	54. Yapının dışı	55. Yapının içi	56. Yapının dışı
57. Yapının içi	58. Yapının dışı	59. Yapının içi	60. Yapının dışı
61. Yapının içi	62. Yapının dışı	63. Yapının içi	64. Yapının dışı
65. Yapının içi	66. Yapının dışı	67. Yapının içi	68. Yapının dışı
69. Yapının içi	70. Yapının dışı	71. Yapının içi	72. Yapının dışı
73. Yapının içi	74. Yapının dışı	75. Yapının içi	76. Yapının dışı
77. Yapının içi	78. Yapının dışı	79. Yapının içi	80. Yapının dışı
81. Yapının içi	82. Yapının dışı	83. Yapının içi	84. Yapının dışı
85. Yapının içi	86. Yapının dışı	87. Yapının içi	88. Yapının dışı
89. Yapının içi	90. Yapının dışı	91. Yapının içi	92. Yapının dışı
93. Yapının içi	94. Yapının dışı	95. Yapının içi	96. Yapının dışı
97. Yapının içi	98. Yapının dışı	99. Yapının içi	100. Yapının dışı

YAPININ DİĞER ÖZELLİKLERİ		YAPININ DİĞER ÖZELLİKLERİ	
1. Yapının diğ.	2. Yapının diğ.	3. Yapının diğ.	4. Yapının diğ.
5. Yapının diğ.	6. Yapının diğ.	7. Yapının diğ.	8. Yapının diğ.
9. Yapının diğ.	10. Yapının diğ.	11. Yapının diğ.	12. Yapının diğ.
13. Yapının diğ.	14. Yapının diğ.	15. Yapının diğ.	16. Yapının diğ.
17. Yapının diğ.	18. Yapının diğ.	19. Yapının diğ.	20. Yapının diğ.
21. Yapının diğ.	22. Yapının diğ.	23. Yapının diğ.	24. Yapının diğ.
25. Yapının diğ.	26. Yapının diğ.	27. Yapının diğ.	28. Yapının diğ.
29. Yapının diğ.	30. Yapının diğ.	31. Yapının diğ.	32. Yapının diğ.
33. Yapının diğ.	34. Yapının diğ.	35. Yapının diğ.	36. Yapının diğ.
37. Yapının diğ.	38. Yapının diğ.	39. Yapının diğ.	40. Yapının diğ.
41. Yapının diğ.	42. Yapının diğ.	43. Yapının diğ.	44. Yapının diğ.
45. Yapının diğ.	46. Yapının diğ.	47. Yapının diğ.	48. Yapının diğ.
49. Yapının diğ.	50. Yapının diğ.	51. Yapının diğ.	52. Yapının diğ.
53. Yapının diğ.	54. Yapının diğ.	55. Yapının diğ.	56. Yapının diğ.
57. Yapının diğ.	58. Yapının diğ.	59. Yapının diğ.	60. Yapının diğ.
61. Yapının diğ.	62. Yapının diğ.	63. Yapının diğ.	64. Yapının diğ.
65. Yapının diğ.	66. Yapının diğ.	67. Yapının diğ.	68. Yapının diğ.
69. Yapının diğ.	70. Yapının diğ.	71. Yapının diğ.	72. Yapının diğ.
73. Yapının diğ.	74. Yapının diğ.	75. Yapının diğ.	76. Yapının diğ.
77. Yapının diğ.	78. Yapının diğ.	79. Yapının diğ.	80. Yapının diğ.
81. Yapının diğ.	82. Yapının diğ.	83. Yapının diğ.	84. Yapının diğ.
85. Yapının diğ.	86. Yapının diğ.	87. Yapının diğ.	88. Yapının diğ.
89. Yapının diğ.	90. Yapının diğ.	91. Yapının diğ.	92. Yapının diğ.
93. Yapının diğ.	94. Yapının diğ.	95. Yapının diğ.	96. Yapının diğ.
97. Yapının diğ.	98. Yapının diğ.	99. Yapının diğ.	100. Yapının diğ.

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

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

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

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

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

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

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

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - Certificate No: **CI/IS105** İlk Belgelendirme Tarihi - First Registration Date: **28.01.2022**

Yayın Tarihi/No - Issue Date/No: **28.01.2022/00** Geçerlilik Tarihi - Expiry Date: **27.01.2025**

Onay / Approval

F. Çaprazoğlu

TÜRKAK

TÜRKAK BDS NO
YS-FADF-F89B

İşletme Güvencesi Y.S.
TREN ISO/IEC 1/021-1
AB-0094-YS

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

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 Şarbaşı İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 5000 - 01 Faks: Kep : bddk@hs01.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulfin.bddk.org.tr/ebyssozu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

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

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

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

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

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

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

Palatyaklı Yolu 8. km No:156 06800 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920003, İnternet: <http://www.aden.org.tr>
Barlıoğlu Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3503500, Faks: (212) 3545000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72088De-104e-45d9-ba19-ba0446049005
<http://deneyim.aden.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: **Deniz KALE ULUSALOĞLU**
BAŞUZMAN
aden@spk.gov.tr

1/2

1

THIS IS TO CERTIFY THAT

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

IS REGISTERED AS A FIRM REGULATED BY RICS

Valid from: 17 February 2020

Until:

Firm Registration no. 832659

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

RICS®

This certificate is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution and is not a certificate to practice.

23/08/2022

8.8. Lisans Belgeleri



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]
K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

Sayın Erhan SARAÇ

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

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

İZMİR OFİS

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



-  [**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**](http://www.adenderleme.com)