

aden[®]

D e ğ e r l e m e

Yenilenebilir,
sürdürülebilir bir
Dünya için geleceğe
değer katıyoruz.

hakkımızda

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2004 yılından beri gayrimenkul sektöründe yer alan deneyimli bir ekip tarafından 2016 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Aden Değerleme, Türkiye genelinde ve uluslararası platformlarda faaliyet gösteren değerleme, geliştirme ve değer yönetimi hizmeti sunan uzman bir şirkettir. Sektörde oldukça deneyimli olan Aden Değerleme ekibi Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı ile birlikte Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (**TDUB**) üyelikleri bulunan uzmanlardan oluşmaktadır. Bunun yanında, Royal Institution of Chartered Surveyors (**RICS**) ünvanlı ve The European Group of Valuers' Associations (**TEGoVA**) tarafından verilen The Recognised European Valuer (**REV**) ünvanlı profesyoneller de ekipte yer almaktadır.

Şirketimiz, sahip olduğu değerlere uygun şekilde sunduğu hizmeti, sürekli gelişim inancıyla her yeni gün geliştirerek ve karşılaşılan gelişmelere yenilikçi bakış açısıyla hızla adapte olarak ilerletmeye çaba göstermektedir.

Şirketimiz, uluslararası arazi, gayrimenkul, inşaat ve altyapı değerlemesi, yönetimi ve geliştirilmesinde en yüksek uluslararası standartları teşvik eden ve uygulayan profesyonel bir kurum olan İngiltere merkezli Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tarafından "Regulated by RICS" statüsü ile Avrupa'daki Lisanslı Şirketler listesine kabul edilmiş olup sunduğu hizmetlerde bununla ilgili kriterlere uymaktadır.

üyeliklerimiz



2018

SPK

Gayrimenkul
değerleme lisanslı
kuruluş



2018

BDDK

Bankalara
değerleme hizmeti
veren kuruluş



2018

TDUB

Tüzel kişi üyeliği



2020

LideBİR

Dernek üyeliği



2020

RICS

Avrupa'daki
Lisanslı Şirket



2021

GYODER

Dernek asil üyeliği



2022

SPK

Makine-ekipman
değerleme lisanslı
kuruluş



2023

VesselsValue

Türkiye temsilciliği

sertifikalarımız

ISO 9001

2018

Sahip olduğumuz ISO 9001:2015 Kalite Yönetim Sistemi Standardı belgesiyle, hizmet sunduğumuz kapsam dahilinde faaliyetlerimize katma değer kazandırma ve performansımızda sürekli gelişim olanağı sağlama hedeflenmektedir. Yıllık denetimlerle devam edilen sertifika sürecinde, çalışanların katılımıyla müşteri odaklı süreç yaklaşımı ve ilişki yönetimi prensiplerinin sağlanması için gerekli olan şartlara uyum gözetilmektedir.

ISO 27001

2022

Sunduğumuz hizmetler sırasında edindiğimiz verilerin sorumluluğu ve gizliliği ile ilgili olarak BT altyapısı ve bileşenleri kapsamında ISO 27001:2017 ile Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Standardına uygun ve sürdürülebilir bir yönetim sistemi izlenmektedir.

ISO 27701

2023

Sunduğumuz hizmetler sırasında edindiğimiz verilerin sorumluluğu ve gizliliği ile ilgili olarak BT altyapısı ve bileşenleri kapsamında ISO 27701:2019 ile KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun ve sürdürülebilir bir yönetim sistemi izlenmektedir.



vizyonumuz ▶

Deneyimli uzman kadromuz tarafından hazırlanan uluslararası standartlardaki değerleme raporlarıyla müşterilerimize, gayrimenkul ve makine parkına ilişkin ihtiyaçlarında çözüm sunmak ve değerleme sektörünün gelişmesi ve bilimsel bir yapıya kavuşturulması yolunda katkıda bulunmak

ilkelerimiz ▶

İlkelerimiz doğrultusunda verdiğimiz gayrimenkul, makine değerlendirme ve danışmanlık hizmetlerinde "ARANAN" olmak ve hızla globalleşen dünyada, sermaye hareketlerinin yoğunlaşması sonucu yatırımcıların finansal kararlar almasında önemli bir yer tutan değerlendirme hizmetlerinde Türkiye'de önde gelen isimlerden olup uluslararası alanda aktif rol almak

◀ **misyonumuz**

Bağımsızlık – Tarafsızlık – Gizlilik – Güvenilirlik – Bilimsellik – Yetkinlik – Mesleki Özen – Kurumsal ve Sosyal Sorumluluk – Sürekli Gelişim – Tüm Süreçlerde Sürdürülebilirlik



hizmetlerimiz



GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Gayrimenkul değerleme, değerleme uzmanı tarafınca tüzel ya da gerçek kişi veya kamu kurum kuruluşlarına ait olan gayrimenkullerin yürürlükte bulunan mevzuat kuralları çerçevesinde, gayrimenkul için en uygun değerleme yönteminin seçilerek, bağımsız ve tarafsız olarak, belirli bir tarihteki değer takdirinin yapılması ve değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

Gayrimenkul değerleme, satış ve kiralama işlemleri için doğru değer belirlenmesi ihtiyacı, hukuki işlemler, ihaleler, şirketlerin bağımsız denetim ve finansal raporlama süreçleri, şirket birleşme ve alım-satımları, yatırım kararları ve bunun gibi daha birçok farklı ihtiyaçta kişi ve kurumlara yol gösterici olmaktadır.

Şirketimiz, gayrimenkul değerleme kapsamında yurt içi ve yurt dışında konut, ofis-iş merkezi, arsa-arazi, alışveriş merkezi, sanayi, sağlık, turizm, spor, eğitim, akaryakıt tesisi, rekreasyon alanı, istasyon ve havalimanı, liman-marina gibi her tür gayrimenkul için ve bunlar dışında gayrimenkule dayalı hak ve faydalar için gayrimenkul değerleme kapsamında rapor hazırlayabilmektedir.



hizmetlerimiz

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir gayrimenkulün en verimli ve en iyi kullanımı, o gayrimenkul için geçerli yasal, fiziksel ve finansal durumlara göre mümkün olup en yüksek getiriyi sağlayacak kullanımı ifade etmektedir.

Şirketimiz tarafından hazırlanan en verimli ve en iyi kullanım analizi raporlarında, bu kullanımın tespiti için detaylı bir pazar analizi yapıp bölgenin ihtiyacı da belirlenmektedir. Buradan elde edilecek sonuca göre önerilecek projenin sahip olacağı fonksiyonların proje içerisindeki konumu, alanı, oranının detaylandırıldığı mimari konsept alternatifi ile bu fonksiyonların satış fiyatı ve projeksiyonu ortaya konarak, önerilen projenin nakit akışı oluşturulmaktadır. Nakit akışında, proje için öngörülen maliyetler de dikkate alınmaktadır.

Şirketimizin hazırladığı en verimli ve en iyi kullanım analizi raporları, yalnızca üzerinde proje geliştirilecek boş arsalar için yapılmamakta, mevcut yapıların en verimli ve en iyi kullanımına göre yeniden fonksiyonlandırılması için de hazırlanmaktadır. Burada da mevcut yapıda yapılması gereken düzenlemeler ve bunun karşılığındaki maliyet de dikkate alınarak, yapılan pazar analizleri sonucunda önerilen en verimli ve en iyi kullanımın nakit akışı oluşturulmaktadır.



hizmetlerimiz

GAYRİMENKUL PROJELERİNİN FİZİBİLİTE ANALİZİ

Mevcut durumda boş arsa üzerinde yeni hayata geçirilmesi ya da mevcut bir yapının yeniden fonksiyonlandırılması yoluyla yeni bir projenin üretilmesi planlandığında fizibilite analizi yapılabilmektedir. Yatırımcılar tarafından çalışılan mimari konseptler arasından seçim yapılması noktasında da projelerin fizibilite analizleri kullanılabilmektedir.

Şirketimiz tarafından, projeye uygun şekilde gerçekleştirilen pazar analizi sonucunda, hayata geçirilecek projenin detayları dikkate alınarak maliyetlerle birlikte oluşturulacak nakit akışı ile ortaya konulan projenin geri ödeme süresi, karlılığı gibi verilerle projenin fizibl olma durumunun analiz edildiği raporlar hazırlanmaktadır.

PAZAR ARAŞTIRMASI

Pazar araştırması, yapılması planlanan bir yatırım öncesinde ilgili bölgedeki arz-talep durumu, yatırıma benzer ya da bir açıdan ona rekabet unsuru olabilecek tüm projelerin analizi ile birlikte bölgede gerçekleşip yatırımı etkileyebilecek tüm diğer gelişmelerin tespit ve analiz edildiği bir çalışmadır.

Şirketimiz, hazırladığı pazar araştırması çalışmalarıyla, planlanan yatırımın yer ve zaman olarak doğru bir hamle olup olmadığı kararının verilmesini, bu sayede yatırım risklerinin azaltılmasını sağlamaktadır.

hizmetlerimiz

TEMİNAT AMAÇLI DEĞERLEME

Şirketimiz, bankalar, finansal kiralama ve diğer finans şirketlerinin pazar değeri ve pazar kira değeri tespiti için ihtiyaç duyduğu Teminat Değerleme raporlarını hazırlamaktadır.

Teminat Değerleme raporları ayrıca bayilik sistemi ile çalışan özel şirketler için de, alınan teminatların doğru değerlendirilebilmesi için oldukça önemli olup bu amaçla ihtiyaç duyulan raporlar da şirketimiz tarafından düzenlenmektedir.

ARABULUCULUK FAALİYETLERİNDE TESPİT VE DANIŞMANLIK

Kamuoyunda 7. Yargı Paketi olarak bilinen, 5.04.2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la, kira uyuşmazlıkları ve Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) kaynaklı uyuşmazlıklar, taşınır ve taşınmazların paylaşılması ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar, komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıkların yanı sıra bazı ticari ve iş uyuşmazlıkları ile ilgili itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davaları da zorunlu dava şartı olarak arabuluculuk kapsamına alınmıştır.

Şirketimiz, arabuluculuğa konu olan gayrimenkul uyuşmazlıkları için tespitlerin yapılması ve önerilerin sunulması konusunda ihtiyaç duyulan değerlendirme raporları konusunda hizmet vermektedir.

hizmetlerimiz

■ YABANCILARIN GAYRİMENKUL ALIM-SATIMI İÇİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME

"Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından 15.02.2019 tarihinde "Yabancıların Taşınmaz Ediniminde Değerleme Raporu Aranılması Hakkında" yayımlanan genelge doğrultusunda yabancıların gayrimenkul alımı işlemleri için BDDK tarafından yetkilendirilmiş değerleme şirketlerinden değerleme raporu alınması zorunlu kılınmıştır ve şirketimiz, bu kapsamdaki raporları hazırlamaktadır.

■ İNŞAAT İLERLEME VE YATIRIM İZLEME DANIŞMANLIĞI

Daha çok nitelikli ve büyük projeler için finansman sağlayan kuruluşlar, bu kredilerin takip süreçlerinde tarafsız ve profesyonel yaklaşımlarla hazırlanmış tespit raporlarına ihtiyaç duymaktadır. Şirketimiz, bu ihtiyaçlar için projenin ilerlemesinin iş planına uygunluğunun ve yapılan ödemelerle ilerlemenin uyumu tespitleriyle, kredi sağlayıcı tarafındaki riskin en aza indirilmesini sağlayan raporlar hazırlamaktadır. Bu raporlara konu gayrimenkuller herhangi bir türle kısıtlı kalmayıp finansman sağlanan tüm gayrimenkuller olarak çeşitlenebilmektedir.

İnşaat ilerleme tespitleri finansman sağlayıcıların yanı sıra inşaatı devam eden projelerin satışı durumunda da mevcut inşaat seviyesi ile ulaşılan inşaat seviyesindeki yasal durum uyumluluğunun izlenmesi açısından hem satıcı hem alıcı tarafına bilgi sağlamaktadır.



hizmetlerimiz

KENTSEL DÖNÜŞÜM DANIŞMANLIĞI

Kentsel dönüşüm çalışmalarında en fazla soru işareti oluşturan konulardan biri, hem hak sahipleri ile müteahhit firma hem de hak sahiplerinin kendi arasındaki paylaşımın adil bir şekilde yapılması konusudur. Şirketimiz, kentsel dönüşüm projelerinde anlaşma sürelerini de uzatan bu endişenin giderilerek adil bir sürecin yürütülebilmesi için kentsel dönüşüm danışmanlığı yapmaktadır. Bu kapsamda mevcut durumda binada yer alan bağımsız bölümlerin şerefiyelendirmesi, projenin hayata geçirilmesi sonrasında oluşacak bağımsız bölümlerin şerefiyelendirmesi ve bu iki çalışma ışığında, yeni projedeki bağımsız bölümlerin hak sahiplerine doğru ve adil bir şekilde dağılımı yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm danışmanlığı kapsamında yapılan çalışmalarda, yeni projedeki arsa payları da belirlenebilmekte ve mevcut durumdaki yapıdaki arsa payı dağılımında gerçekleşmiş hatalarla ilgili tespitler de yapılabilmektedir.



hizmetlerimiz

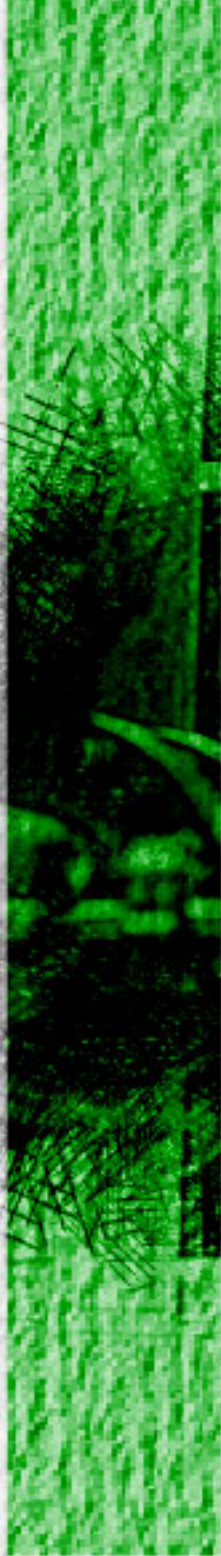
MAKİNE-EKİPMAN VE DİĞER DURAN VARLIKLARIN DEĞERLEMESİ

Makine değerlemesine, yatırımların ve bilançoda yer alan duran varlıkların güncel değerinin tespiti, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına uyum, kredibiliteye olan katkıları ve alınacak finansal kararlarda büyük önem taşımasından ötürü ihtiyaç duyulmaktadır.

Makine değerlendirme çalışması, yatırımları içerisinde makine, hat, ekipman, demirbaş vb. duran varlıklara sahip olan/olacak tüm şirketler için gerekli ve önemlidir.

Şirketimiz, endüstriyel üretime konu sektörlerde kullanılan makine-ekipmanla birlikte; her sektör için taşıt, iş makinesi, demirbaş vb. duran varlık kapsamındaki tüm varlıklar için değerlendirme raporlarını hazırlayabilmektedir.

Bunların yanında tüm yenilenebilir ve yenilenebilir olmayan enerji tesislerinin değerlemesi konusunda da yüksek tecrübesiyle hizmet sunabilmektedir.



hizmetlerimiz

GEMİ DEĞERLEME

Taşınır varlıkların değerlemesi kapsamında gerek ülkemiz gerekse dünyada önemli bir yeri olan gemi değerlendirme, deniz üzerinde var olan tüm araçların (araştırma gemileri, petrol-gaz vb. yüzer platformlar, feribot ve tankerler, ticari ve özel yatlar vb.) değerlemesinin yapıldığı ve bunun yanında hem liman işletme yatırımlarında hem de tersane işleri için gerekli olan raporların oluşturulmasının sağlandığı bir hizmettir.

Yapay zeka ile gemi değerlemesi yapan "Vessels Value" firması ile imzalanan Reseller Arrangements sözleşmesiyle şirketimiz, Vessels Value firmasının Türkiye'deki ilk ve tek partneri olarak sektördeki gelişmeleri takip etmekte ve çalışmalarında teknolojiye de faydalanmaktadır.

SİGORTA DEĞERLEMESİ VE SİGORTA RİSKLERİ ANALİZİ

Sigorta şirketleri, gayrimenkul ve makine bedellerini dikkate alarak sigorta poliçelerini oluşturmaktadır. Bu noktada gayrimenkul ve makinelerin güncel bedellerinin belirlenmiş olması önem taşımaktadır. Özellikle sigortalanacak varlığın eski olması, kurla beraber önemli değişikliklerin yaşanacağı makineleri kapsamı gibi durumlarda değerlemeye daha fazla ihtiyaç duyulmaktadır.

Şirketimiz, sigorta amaçlı hazırladığı değerlendirme raporlarında ayrıca sigorta kapsamına alınan varlığın karşılaşılabileceği riskler ve risk azaltıcı unsurları tespit ederek sigorta şirketinin yapacağı risk analizlerine de destek olabilmektedir.



hizmetlerimiz

SABİT KIYMET TESPİTİ VE SAYIMI

Şirketimiz ayrıca, varlık yönetimi danışmanlığı ile makine ve ekipman olarak gruplandırılan varlıkların etiketlenmesi, envanter dökümünün çıkartılması işlemlerini yaparak varlıklarla ilgili operasyonel yüklerin en aza indirilmesi, talep planlaması, envanter/stok kayıtları ile muhasebesel kayıtların doğru eşleşerek tutarlı şekilde takibi gibi süreçleri de kolaylaştırıcı hizmet sunmaktadır. Varlık yönetimi danışmanlığımızla, şirketlerin ihtiyacına göre geniş yelpazede çözüm ve destek üretilebilmektedir.

PROFORMA FATURA KONTROL RAPORLARI

Finansal kiralama (leasing) işlemleri, mülkiyet hakkı kiralayan şirkette kalan bir varlığın kullanım hakkının, bir bedel karşılığında belirli bir süre için kiracıya verildiği bir finansman yöntemidir. Finansal kiralamaya konu varlığın cinsi, fiyatı, nitelikleri ve teslim şartları konularında kiracı ile kiralayan arasında tam bir mutabakat sağlanması gerekmektedir. Bu mutabakat da proforma fatura ile sağlanabilmektedir. Kiracı tarafından kiralayan finansal kiralama şirketine iletilen proforma faturaların uygunluğunun, varlığın mevcut durumunun tespitinin yapılması ve pazar araştırmasıyla desteklenerek kontrol edilmesi, finansal kiralama şirketleri için oldukça önemlidir. Şirketimiz, proforma fatura kontrollerinin yapıldığı makine değerlendirme raporlarıyla, finansal kiralama şirketlerinin risklerinin en aza indirilmesi noktasında rol almaktadır.

hizmetlerimiz

GÖZDEN GEÇİRME RAPORLARI

Şirketimiz, güncel tarihli ya da belirli dönem öncesinde hazırlanmış değerleme raporlarının içerik ve içerdiği bilgilerin yeterlilik ve doğruluğu ile takdir edilen değer bunlarla uyumunu ortaya koymak için gözden geçirme raporları hazırlamaktadır.

YEŞİL DEĞERLEME

Gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler arasında artık sürdürülebilirlik performansı da yer almaktadır. Bu faktörün değerdeki etkisini tespit edebilmek için, sürdürülebilirliğin çevresel, sosyal ve yönetim boyutlarının gayrimenkul açısından değerlendirmesinin doğru şekilde yapılması gerekmektedir. Bu değerlendirmenin yapılması sırasında yalnızca geçerli değerleme standartlarının dikkate alınması yetersiz kalabilmektedir. Bu nedenle, üzerinde çalışılan konunun sürdürülebilirlik raporlama standartlarındaki karşılığı da doğru şekilde analiz edilerek incelenmelidir.

Şirketimiz Uluslararası standartlara göre gayrimenkul, üretim, enerji varlıklarının veya yatırım projelerinin sürdürülebilirlik bakışı ile değerleme raporları hazırlamaktadır. Yeşil bina sertifikalı gayrimenkullerin değerlemesi de, bu kapsamda gerçekleştirilmektedir.





kimler için çözüm üretiyoruz?

Sanayi Şirketleri

Holdingler

Gayrimenkul Proje Geliştiricileri ve İnşaat Şirketleri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Gayrimenkul Yatırım Fonları

Sermaye Piyasası Mevzuatına Tabi Şirketler

Bağımsız Denetim Şirketleri

Hukuk Büroları

**Gayrimenkul Malikleri ve Gayrimenkuller Üzerinde
Tasarrufta Bulunmak İsteyen Taraflar**

Gayrimenkul Yatırımcıları/Danışmanları

Kamu Kurumları, Dernekler, Vakıflar, Birlikler

Bankalar, Katılım Bankaları ve Finans Kurumları

Finansal Kiralama Şirketleri

Varlık Yönetim Şirketleri

Bayilik Sistemi ile Çalışan Şirketler

yayınlarımız 361°

Şirketimiz çalışanları ve paydaşları tarafından tamamen gönüllülük esasına göre iki ayda bir yayımlanmakta olan 361 Derece Dergisi, gayrimenkul, çevre, makine-endüstri, yenilenebilir ve temiz enerji, teknoloji ve kentleşme gibi sektörlerdeki gelişmeleri irdeleyen, okuyuculardan, sektör liderlerinden ve akademisyenlerden gelen köşe yazıları ile de desteklenen bir sektörel araştırma dergisidir.



361derece.com.tr



www.linkedin.com/company/361derece/



aden[®]
Değerleme

dijital çözümlerimiz

Sabit Kıymet Tespiti ve Sayımı hizmetimizde, Envanterus kullanarak teknolojiye destek alınmaktadır. Envanterus sayesinde varlık yönetimi sistematik şekilde düzenlenerek takip edilebilmektedir. Bu hizmeti sunduğumuz müşterilerimiz, devam eden süreçte Envanterus kullanarak çalışmanın sonuçlarını sürdürülebilir şekilde takip edebilmekte ve yönetebilmektedir.



[www
envanterus.com](http://www.envanterus.com)



www.linkedin.com/company/envanterus/



dijital çözümlerimiz

aden[®]
Değerleme

Türkiye marka temsilcisi olduğumuz Resuwo, İsviçre merkezli bir sürdürülebilirlik raporlama ve yönetimi platformudur. Resuwo ile ulusal ve uluslararası standart ve çerçevelerle uyumlu sürdürülebilirlik raporları hazırlanabilmekte ve bu raporlar üzerinden hazırlanan görüntüleme panelleriyle analizler daha kolay yapılabilmektedir. Resuwo, sürdürülebilirlik yönetimi için verimli bir çözüm ortağıdır.

► Şirketimiz, deneyimli çevre, inşaat, makine mühendisleri ve şehir plancılarından oluşan Sürdürülebilirlik Departmanı ile sürdürülebilirlik raporlamalarında danışmanlık hizmeti sunmaktadır. Bu hizmet kapsamında Resuwo platformu kullanılarak, müşterilerimiz özelinde gerçekleştirilen analiz ve değerlendirmeler sonucunda zorunlu kılınan ve dikkate alınması gereken standart, çerçeve, direktif ve global tavsiyelere uyumlu şekilde Resuwo Sürdürülebilirlik Yönetim Platformu'nun oluşturmuş olduğu standart seti üzerinden sürdürülebilirlik raporları hazırlanmaktadır.

www.resuwo.com



<https://www.linkedin.com/company/resuwogmbh/>



şubelerimiz

Aden Değerleme, İstanbul-Kozyatağı merkez ofis olmak üzere **Ankara, İzmir, Antalya, Bolu, Gaziantep** ve **Van** şubelerinin yanında Türkiye'nin her bölgesinde hızlı çözüm üretebilecek yaygın hizmet ağına sahiptir. Uluslararası geçerlilik lisanslarına sahip olan şirketimiz, Türkiye'de olduğu gibi dünya genelinde de hizmet sunmaktadır.

Merkez Ofis:

Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No:97/18 Kadıköy-İstanbul | +90 542 125 30 30 | +90 216 380 23 36