



**T.C. HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI**  
**ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI**



**ANKARA DOĞAL ELEKTRİK ÜRETİM VE TİCARET A.Ş.**  
**GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

**DEĞERLEME HİZMETLERİ FAALİYETLERİ**

**ANKARA 2025**



# Kuruluşumuz

Ankara Doğal Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.(ADÜAŞ) 2007 yılında Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından kurulmuş ve özelleştirme kapsam ve programında bulunan Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait bazı santrallerin ADÜAŞ'a devredilmesi ile bu santrallerin özelleştirilme işlemleri tamamlanıncaya kadar elektrik üretim faaliyetlerine devam etmiştir.

SERMAYE

1.000.000 TL (%100, Özelleştirme İdaresi Başkanlığı)

KURULUŞ

01.06.2007

MERKEZ

ANKARA

FAALİYET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME HİZMETLERİ, ÖZELLEŞTİRME İHALELERİ

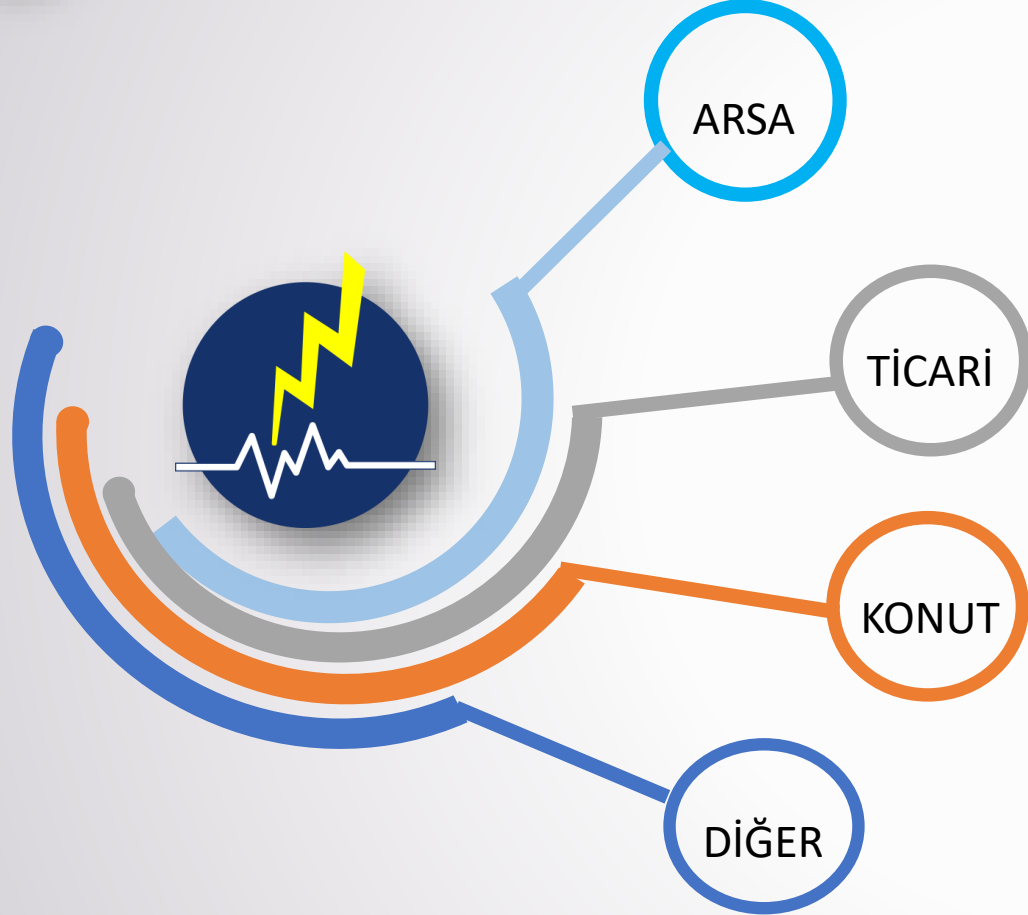


# Değerleme Faaliyetleri

- 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun kapsamındaki varlıkların değer tespit çalışmalarının yapılması,
- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı başta olmak üzere bazı kamu kurum ve kuruluşlarına değerlendirme konusunda danışmanlık hizmetleri verilmesi,
- Bilirkişi raporlarına itiraza esas inceleme raporlarının hazırlanması,
- Üniversiteler ile iş birliği,
- Gayrimenkul değerlemesine ilişkin çeşitli kurumlara eğitim sağlanması,
- Türkiye Şeker Fabrikalarına ait iken Şirketimize devredilen muhtelif taşınmazların kira bedel tespitleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi kapsamında devir amacıyla değerlerinin belirlenmesi,



# Proje Çeşitliliği

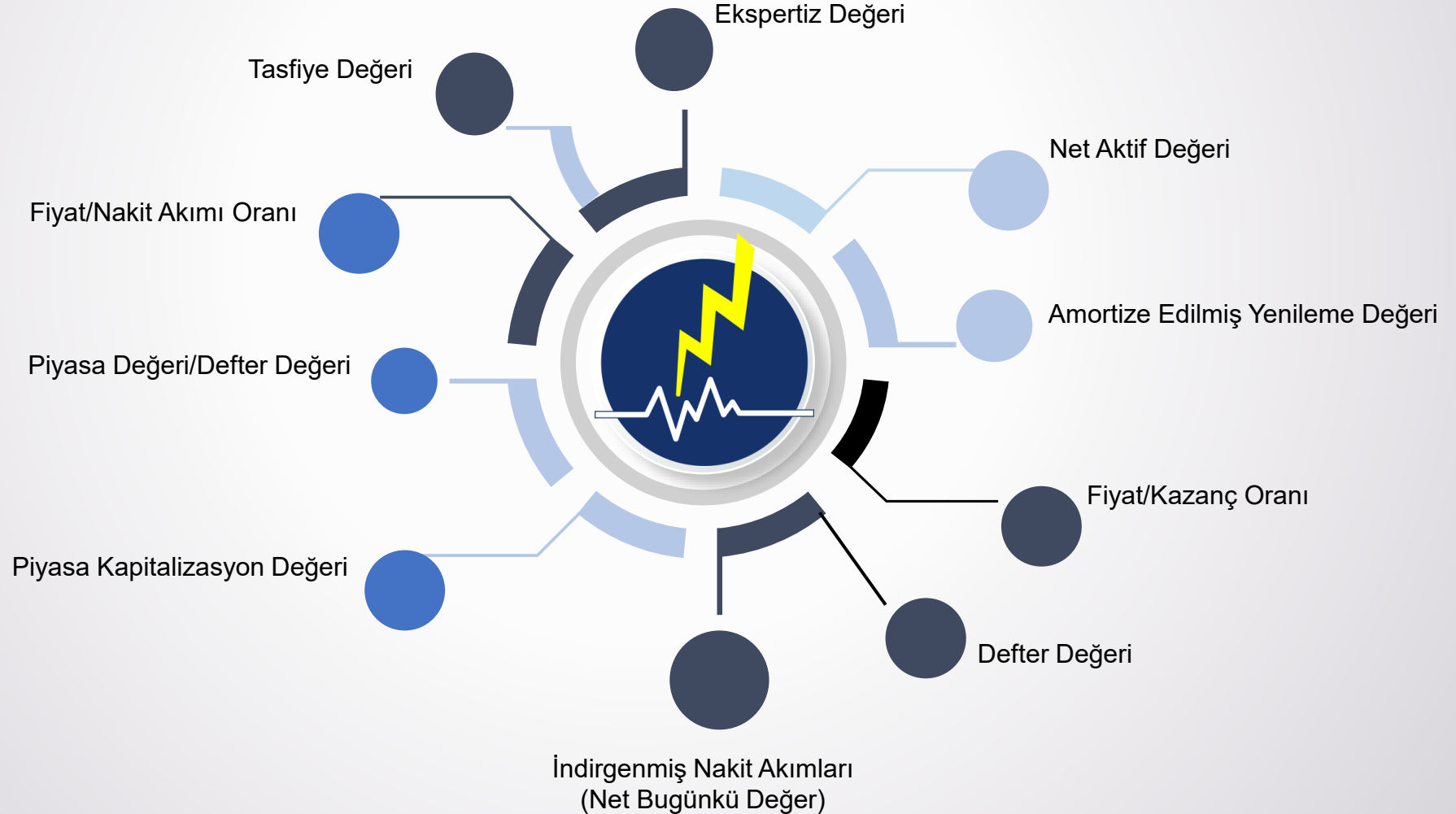


- Korunması Gerekli Kültür Varlığı
- Kısıtlı Taşınmazlar
- Şirket Hissesi
- Liman
- Termik Santral Alanı
- Maden Sahası
- Özel Eğitim Alanı
- Belediye Hizmet Alanı
- Ticari Alan (Otel, AVM)
- Akaryakıt İstasyonu
- Üniversite Alanı
- Turizm Tesis Alanı
- Günübirlik Tesis Alanı
- Sanayi Alanı
- Konut Alanı
- Yeşil Alan



# Değerleme Yöntemleri

4046 Sayılı Kanun'un 18/B maddesi çerçevesinde belirlenen ve uluslararası kabul görmüş olan metotlar;





# Değerleme Yöntemleri

- **İndirgenmiş Nakit Akımları Metodu:** Firmanın/varlığın gelecekte sağlayacağı nakit akımı potansiyelini esas alan ve gelecekteki faaliyetlerin devamında oluşacağı tahmin edilen net nakit akımlarının bugüne indirgenmesine, başka bir ifade ile iskonto edilmesine dayalı bir değer tespit metodudur.
- **Ekspertiz Değeri Metodu:** Değerlemesi yapılacak varlığı değerleri piyasada bilinen emsalleri ile karşılaştırmaya veya varlık üzerinde gerçekleştirilecek bir projeden elde edilecek gelirin paylaşımına ya da varlıktan elde edilecek gelirin indirgenmesine dayanmaktadır.
- **Defter Değeri Metodu:** Şirketin veya tesisin sahip olduğu taşınır ve taşınmaz tüm varlıkların edinim değerlerinden değerlendirme tarihine kadar ayrılmış kayıtlı amortisman karşılıklarının düşülmesi suretiyle hesaplanan değer olarak ifade edilmektedir.
- **Net Aktif Değeri Metodu:** Şirketin veya işletmenin gelecekte yaratacağı nakit akımlarından bağımsız olarak mevcut durumda sahip olduğu tüm varlıkların yaklaşık piyasa değerlerinin hesaplanarak bu tutardan tüm borçların piyasa değerinin düşülmesi ile bir düzeltilmiş defter değeri bulunması esasına dayanmaktadır.
- **Amortize Edilmiş Yenileme Değeri Metodu:** Bu değerlendirme metodu, şirketin/tesis, taşınır/taşınmaz sahip olduğu bütün sınai, ticari tesislerin ve makine araç ve gereçlerinin, teçhizat, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul stoklarının her türlü taşınır ve taşınmaz mallarının vasıfları ve hali hazır durumları dikkate alınarak yeniden alınması ve kurulması halinde oluşacak değerden varlıkların yıpranma paylarının düşülmesi ile hesaplanan değerdir.



# Değerleme Yöntemleri

- **Fiyat/Kazanç Oranı (F/K) Metodu:** Genelde hisseleri borsada işlem gören veya işlem görmek üzere borsada halka açılacak olan Şirketlerin hisse senedi değerinin belirlenmesinde kullanılması uygun görülen bir yöntemdir.
- **Piyasa Kapitalizasyon Değeri Metodu:** Çoğunlukla hisseleri borsada işlem gören şirketlerin günlük birim hisse değerlerinden hareketle tüm hisselerinin değerini günlük olarak gösteren değerdir. Hisseleri borsada işlem gören şirketlerin hisselerinin piyasa değeri (borsa fiyatı) ile hisse adedinin çarpılması ile bulunan değer şirketin piyasa kapitalizasyon değeri olarak ifade edilmektedir
- **Piyasa Değeri/ Defter Değeri (PD/DD) Metodu:** Bir hisse fiyatının defter değerine bölünmesiyle bulunan orandır. İşletmenin geçmiş yıllara ait verilerden veya aynı sektördeki öteki şirketlerin verilerinden yararlanarak uygun bir PD/DD oranı bulunur. Bu orandan hareketle şirket hisse değeri hesaplanır.
- **Fiyat/Nakit Akımı Oranı (F/NA) Metodu:** Benzer firmaların fiyatı ile bu oranın çarpımı sonucu bulunan değerdir. Firmaların amortisman oranlarının farklı olması nedeni ile gelirler yerine nakit akımlarının kullanılması yöntemin farklılığıdır. Bir şirketin değerini belirlerken başka şirketlerin verilerinden yararlanabilen bir metodudur.
- **Tasfiye Değeri Metodu:** Bu metot şirketin, tesisin veya varlığın faaliyetlerinin kısa sürede sona erdirileceği/kısa sürede elden çıkarılacağı varsayımından hareketle sahip olunan bütün varlıkların satılarak tasfiye edilmesini öngören bir hesaplama metodudur.



# Kadro

Değerleme biriminde görev alan personelimiz, SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip, sektöründeki gelişmeleri yakından takip eden, yüksek mesleki bilgi ve beceriye sahiptir. Şirketimiz, personelinin sürekli gelişimine büyük önem vererek, değerlendirme süreçlerinde uluslararası standartlara uygun, doğru ve güvenilir sonuçlar elde etmeyi hedeflemektedir. Personelimiz, sahip olduğu deneyim ve uzmanlıkla, her bir gayrimenkul değerlendirme çalışmasını titizlikle gerçekleştirmekte ve kaliteli raporlar hazırlamaktadır.

Ayrıca, uzmanlık alanlarında devam eden eğitim süreçlerine katılım göstererek, mesleki becerilerini sürekli olarak güncel tutmakta ve şirketimizin değerlendirme hizmetlerinin kalitesini artırmaktadır..



# Danışmanlık Hizmetleri

Şirket, başta Özelleştirme İdaresi Başkanlığı olmak üzere kamu kurum ve kuruluşlarının her türlü değerlendirme ve eğitim taleplerine cevap vermektedir.





# Yürütölen Önemli Değerleme alışmaları

- Kütahya - Parmakören Taşınmazları Toplu Değerleme alışması,2020
- Gazi Üniversitesi Vakfı Özel Okulları Kira Değer Tespiti,2020
- Gebze OSB İşyeri Kira Değer Tespiti, 2019
- Expo 2016 Antalya Sergi Alanı, 2018
- Konak Eski Elektrik Fabrikası (Korunması Gerekli Kültür Varlığı), 2018
- Tekel Eski şarap Fabrikası (Kıyı Kanunu Kapsamında Kısıtlı Parsel), 2018
- Aliağa Kombine Çevrim Santrali Taşınmazları, 2017
- Karakuz Maden Sahası İşletme Hakkı Devri, 2017
- Beykoz Riva Taşınmazları İşletme Hakkı Devri, 2017



# Yürütölen Önemli Değerleme Çalışmaları

- Tarım Kredi Yem Sanayi ve Ticaret A.ř. (Hisse Değerlemesi),2017
- Doğusan Boru Sanayi ve Ticaret A.ř. (Hisse Değerlemesi),2016
- Tatvan Yařam AVM, 2016
- Medusa Eęlence Merkezi, Aydın-Didim, 2016
- İnebolu Limanı İşletme Hakkı Devri, 2015
- Bursa Yeni Çelik Palas Oteli, 2015
- Amasya şeker Fabrikası Alkol Üretim Tesisleri, Makina ve Teçhizat Değerlemesi, 2015
- Konya şeker Enstitüsü Deneme İstasyonuna ait sulu tarım arazileri (345 dönüm), 2015
- Four Winds Residence Projesi (341 bağımsız bölüm), 2014



# Expo 2016 Antalya Sergi Alanı



## Varlık :

EXPO 2016 Antalya Uluslararası Sergi Alanı ( 1.100.000 m<sup>2</sup>)

## Kullanılan Yöntemler :

İndirgenmiş Nakit Akımları, Defter Değeri

## Değerlemede Öne Çıkan Hususlar:

- Turizm, fuarcılık, kongre ve toplantı sektörlerine ilişkin derinlemesine piyasa analizi
- SWOT analizi
- EXPO alanında, mevcut imar planı dahilinde otel projesi geliştirme ve yatırım tutarı hesabı
- Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (WACC) bileşenlerinin ayrı ayrı tahmin edilmesi
- Fuar alanı giriş, fuar alanı kira, otel konaklama, amfi tiyatrolar, kongre merkezi ve toplantı salonu, türk evleri, restoranlar, food court ve kiosklar, depo gelir tahminlerinin ayrı ayrı yapılması
- Fuar alanındaki ana gider kalemlerinin (otel işletme giderleri, fuar alanının işletilmesi için gerekli personel, bakım-onarım, enerji ve peyzaj) tahmini





# Karakuz Maden Sahası



## Varlık:

Karakuz Maden Sahası

## Kullanılan Yöntemler:

İndirgenmiş Nakit Akımları, Ekspertiz Değeri

## Değerlemede Öne Çıkan Hususlar:

- Maden sahasının üretime geçebilmesi için gerekli yatırım harcaması kalemlerinin belirlenmesi (bina-inşaat, makine-teçhizat, arsa-arazi) ve yatırım tutarı hesabı,
- Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti (WACC) bileşenlerinin ayrı ayrı tahmin edilmesi,

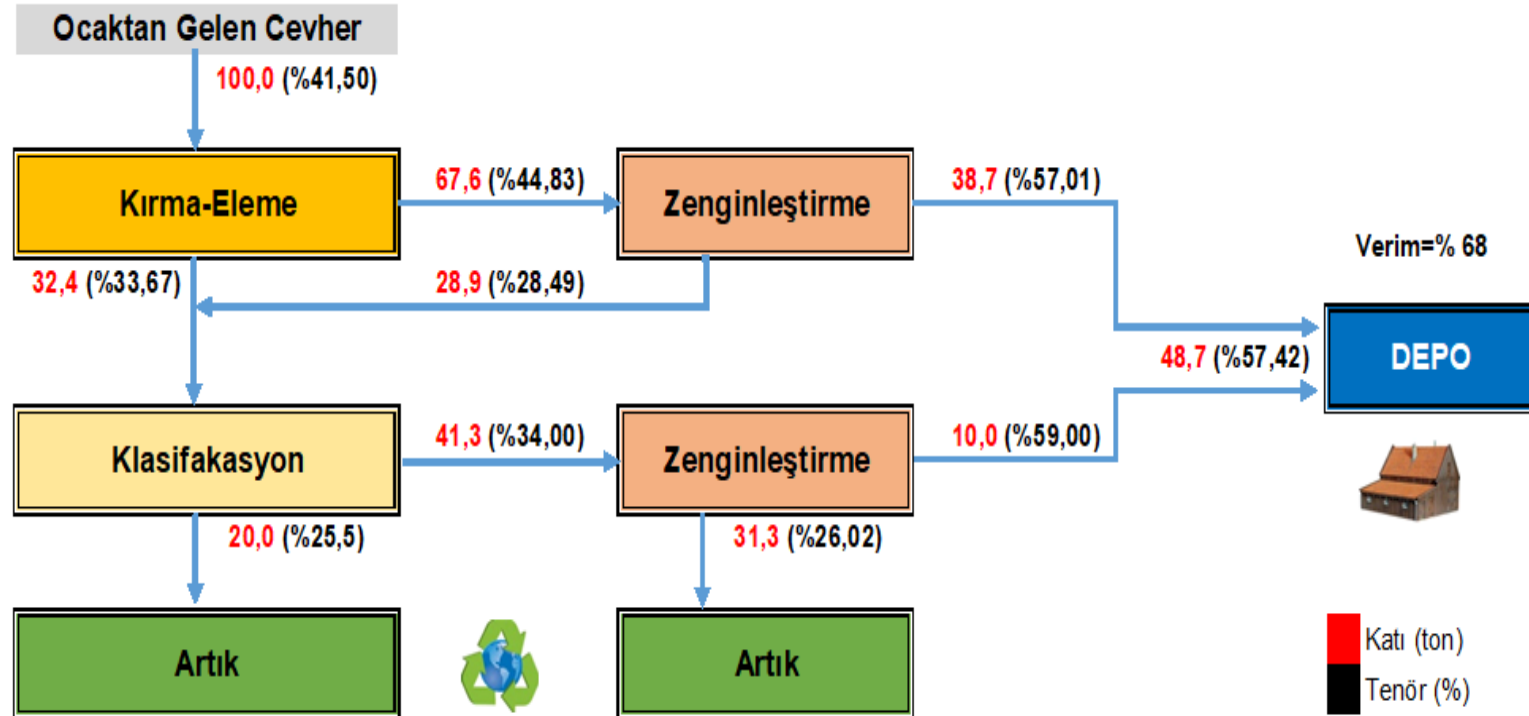
Değerleme çalışmasında, cevherin zenginleştirilmesi sonucu elde edilecek nihai ürün, yani işletilebilir ekonomik cevher miktarının belirlenmesinde; İstanbul Teknik Üniversitesi tarafından yapılan proses akım şemasından yararlanılmıştır





# Karakuz Maden Sahası

## % 41,5 TENÖRLÜ DEMİR CEVHERİNİN ZENGİNLEŞTİRME PROSES AKIM ŞEMASI





# Aliağa KÇGT Santrali Taşınmazları



## Varlık:

Aliağa KÇGT'nin bulunduğu 982 ada, 3 parsel no.lu taşınmaz ve taşınmaz üzerinde kalacak varlıklar.

## Kullanılan Yöntemler:

Ekspertiz Değeri, Amortize Edilmiş Yenileme Değeri

## Değerlemede Öne Çıkan Hususlar:

- Etkin ve Verimli Kullanım Analizi kapsamında, 1 MW gücünde doğal gaz santrali yatırımı geri dönüş süresi hesaplanmıştır.
- Değerlemede dikkate alınan emsallerin konu taşınmaza göre konumsal farklılığın ölçülmesinde, Aliağa Liman Başkanlığı sınırları içerisinde faaliyet gösteren tesislere olan yakınlığı ve bu tesislerin yıllık yük elleçleme kapasiteleri kullanılmıştır.
- İmar planı değişikliği sonucu elde edebilecek kullanım fonksiyonlarının olasılıklarına göre arazinin değeri tahmin edilmiştir.





# Konak Eski Elektrik Fabrikası



## Varlık :

İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada, 6 parsel  
(Eski Elektrik Fabrikası-Korunması Gerekli Kültür Varlığı)

## Kullanılan Yöntemler:

Amortize Edilmiş Yenileme Değeri, Ekspertiz Değeri

## Değerlemede Öne Çıkan Hususlar:

- Konu taşınmaz üzerindeki yapının inşaat seviyesi her bir yapı imalatının (kaba inşaat, çatı, tesisat, yer döşeme, doğrama, asansör vb.) inşaat içindeki paylarının puanlanması neticesinde %20,5 olarak hesaplanmış ve değerlendirilmiştir.

- Konu taşınmazın üzerinde bulunan elektrik fabrikasının korunması gerekli kültür varlığı olması dolayısıyla ile yıkılıp yeniden benzerinin yapılması veya restore edilmesi gerekmektedir. Bu durumda oluşacak inşaat maliyeti ise emsal olarak alınan arsalar üzerine geliştirilecek proje maliyetlerinin üzerinde olacaktır. Bu farklılığın değere yansıtılabilmesi için yapı sınıflarına göre birim maliyetler arasındaki fark ölçüt olarak kullanılmış ve değer düzeltme işlemi yapılmıştır.





# Four Winds Residence



## **Varlık:**

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Tuğlacıbaşı Mahallesi, 421 ada, 285 parseldeki 4 blok ve 44 kattan oluşan residence projesi (341 bağımsız bölüm)

## **Kullanılan Yöntemler:**

Ekspertiz Değeri, Tasfiye Değeri



## **Değerlemede Öne Çıkan Hususlar:**

- Davaları devam eden projenin değerlendirilmesi, risklerin belirlenmesi,
- Ekspertiz değerinde, emsal değer ve gelir indirgeme yaklaşımlarının kullanımı,
- Özelleştirme işlemi sonunda açılan davalarda, taşınmaz değerine ilişkin bilirkişi raporlarına itiraz sürecinde yeni raporların hazırlanmasında dayanak oluşturması.



# Toplu Değerleme

## Varlık:

Kütahya ili, Merkez ilçesi, Parmakören Mahallesi, imar parselleri

## Kullanılan Yöntemler:

Yapay Sinir Ağları Analizi Tasfiye Değeri

## Değerlemede Öne Çıkan Hususlar:

- 'Satış' amaçlı Türkiye'de Kamu tarafından yapılmış bilinen ilk toplu değerlendirme çalışması,
- Modern değerlendirme yöntemlerinden yapay sinir ağları tekniğinin kullanımı,
- Uluslararası toplu değerlendirme ve otomatik değerlendirme modelleri standartları dikkate alınarak yapılan değerlendirme çalışması,
- Veri setinin hazırlanması, değişken seçimi yapay sinir ağları ile modellerin oluşturulması, farklı parametrelere göre 2800 deneme, performans ölçütlerine göre en iyi modelin seçimi, tahmin değerlerinin değerlendirme uzmanlarınca kontrolünün sağlanması aşamalarından oluşan değerlendirme süreci.



# Standartlara Uygun Bilimsel Değerleme

ADÜAŞ, 10 yılı aşkın süredir gerçekleştirdiği değer tespit çalışmalarında, varlıkların niteliklerine ve çeşitliliğine bağlı olarak önemli derecede deneyim kazanmıştır.

- Değerleme çalışmalarını yürüten personel, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisansına sahip olup, aynı zamanda mesleki alanda kapsamlı ve nitelikli bir tecrübeye sahiptir. Uzmanlık alanındaki derin bilgi birikimi, yaptığı değerlendirme işlemlerinin doğruluğunu ve güvenilirliğini artırmaktadır.
- Bunun yanı sıra, çeşitli kurumlarda eğitimler vererek mesleki bilgilerini ve deneyimlerini paylaşmakta ve bu süreçte elde ettiği bilgiler, değerlendirme raporlarının kalitesine doğrudan yansımaktadır.
- Hem akademik hem de uygulamalı deneyimi birleştirerek, değerlendirme süreçlerine profesyonel bir yaklaşım getirmekte ve bu sayede raporların daha güvenilir ve doğru bir şekilde hazırlanmasını sağlamaktadır.
- Değerleme raporları IVCS, RICS gibi kuruluşların yayınladığı standartlar dikkate alınarak hazırlanmakta ve hesaplamalar bilimsel temellere dayanmaktadır.
- Sayıştay Başkanlığı'nın son denetim raporunda, ADÜAŞ ve kamu kurum ve kuruluşları ile özellikle nitelikli gayrimenkullerin değerlemesinde işbirliği yapılmasının kamusal fayda sağlayacağı görüşüne yer verilmiştir.



# **ANKARA DOĞAL ELEKTRİK ÜRETİM VE TİCARET A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

Cumhuriyet Mahallesi, İnkılap Sokak, No: 4 Daire 4 – 6 Kızılay Çankaya / ANKARA  
Telefon : 0 312 286 62 46 Faks : 0 312 286 62 48 E-posta : info@aduas.gov.tr  
Kep Adresi : aduas@hs01.kep.tr