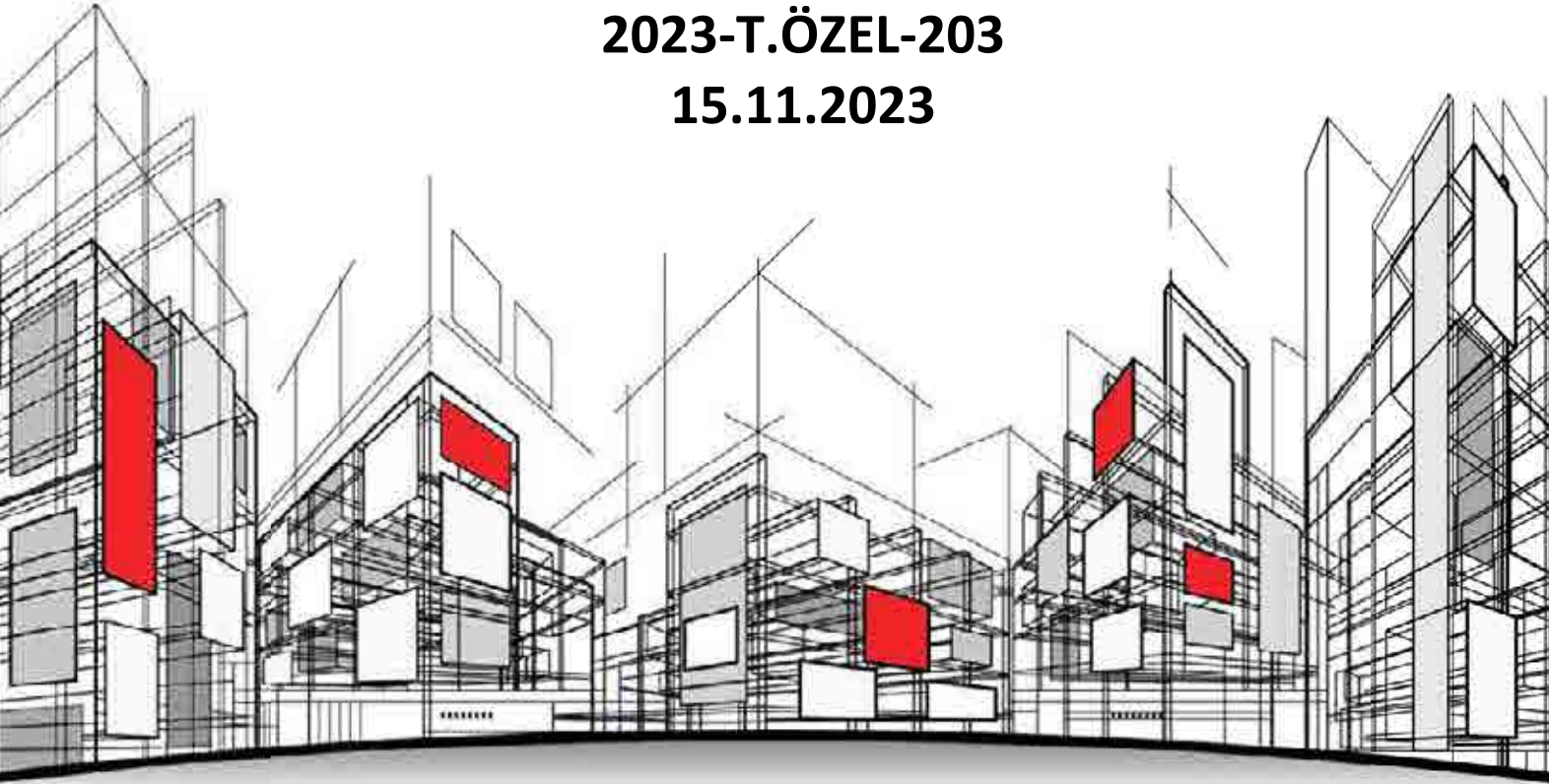


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ A.Ş.

**İZMİR – MENEMEN – MERMERLİ
2 ADET TARLA**

**2023-T.ÖZEL-203
15.11.2023**



**Riza
Ender
UMUR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Riza Ender UMUR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/12/2023
09:09

**Sabri
BÖCEKLİ**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Sabri BÖCEKLİ
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/12/2023
10:46

**Erhan
SARAC**

Bu belge *****
kimlik numaralı
Erhan SARAC
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/12/2023
10:48

İÇİNDEKİLER

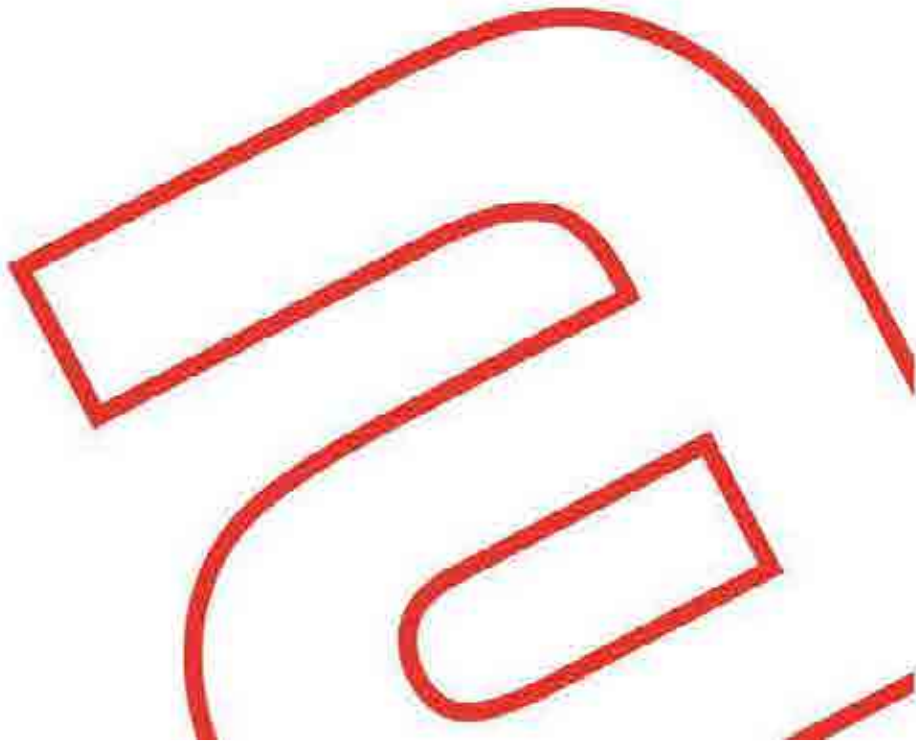
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
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	- 15 -
4.7. GAYRİMENKUL VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 25 -
7. SONUÇ	- 27 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 27 -
7.2. ASGARI HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -
8. RAPOR EKLERİ	- 29 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 29 -
8.2. İMAR DURUMU	- 36 -
8.3. RESMÎ BELGELER	- 38 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 73 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 75 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 76 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTE OF CHARTERED SURVEYORS)	- 77 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 78 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 81 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, 01.02.2017 tarih Seri-III 2.1 sayılı “ Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- 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 Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmıştır.

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 31.10.2023/A373
Değer Tarihi	: 15.11.2023
Rapor Tarihi	: 15.11.2023
Rapor Numarası	: 2023-T.ÖZEL-203
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Değerlemenin amacı konu taşınmazların değer tarihi itibarıyla Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında pazar değerinin tespiti.
Talebin Kapsamı	: İzmir ili, Menemen İlçesi, Mermerli Mahallesi, 87 ada 35 ve 37 parseller üzerinde bulunan tesislerin değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
"Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." Hissesine Düşen Yasal Durum Pazar Değeri (TL)	: 54.198.000-TL ElliDörtMilyonYüzDoksanSekizBin-TürkLirası
"Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." Hissesine Düşen Yasal Durum Pazar Değeri (USD) ¹	: 1.890.547 -USD BirMilyonSekizYüzDoksanBinBeşYüzKırkYedi-AmerikanDoları
"Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." Hissesine Düşen Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	: 57.098.000-TL ElliYediMilyonDoksanSekizBin-TürkLirası
"Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." Hissesine Düşen Mevcut Durum Pazar Değeri (USD)	: 1.991.705 -USD BirMilyonDokuzYüzDoksanBirBinYediYüzBeş-AmerikanDoları
Müşteri Unvanı	: Hareket Proje Taşımacılığı Ve Yük Mühendisliği A.Ş.
Müşteri Adresi	: Eyüp Sultan, Sekmen Caddesi No: 28, Sancaktepe/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651206 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Rıza Ender UMUR 406141 (Dijital Rozet) Denetleyen (D.U.): Sabri BÖCEKLİ 408076 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

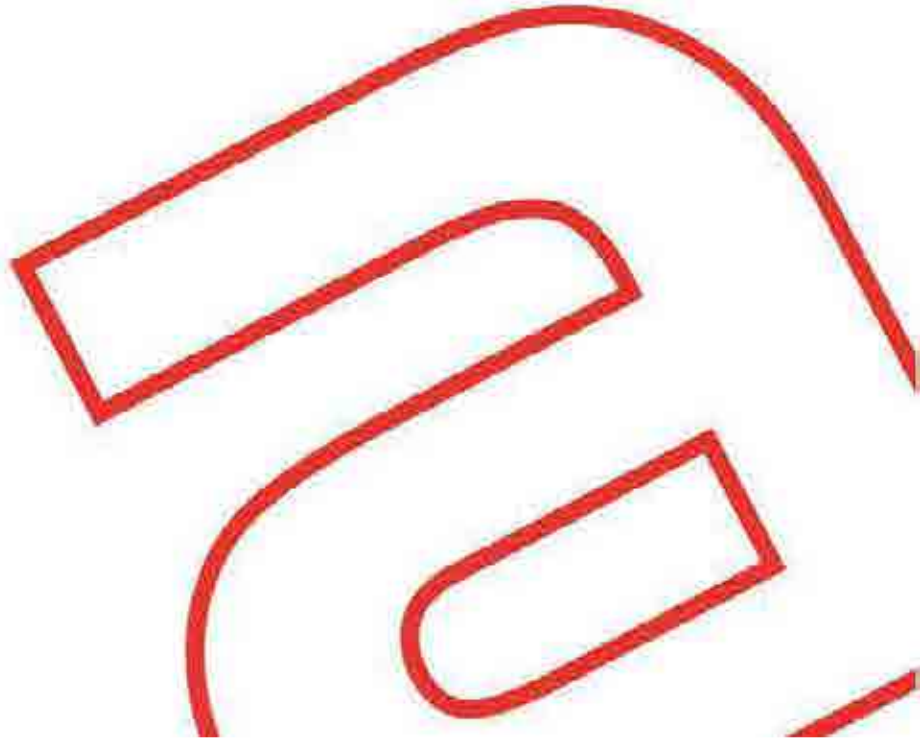
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla I1315 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2017 Uluslararası Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi ve K1012 sertifika no ile ISO 27701:2019 KVKK'ya Göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi YBM Belgelendirme tarafından belgelendirilmiştir.

¹Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın 15.11.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 31.1486-TL, USD satış kuru 28.6679-TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

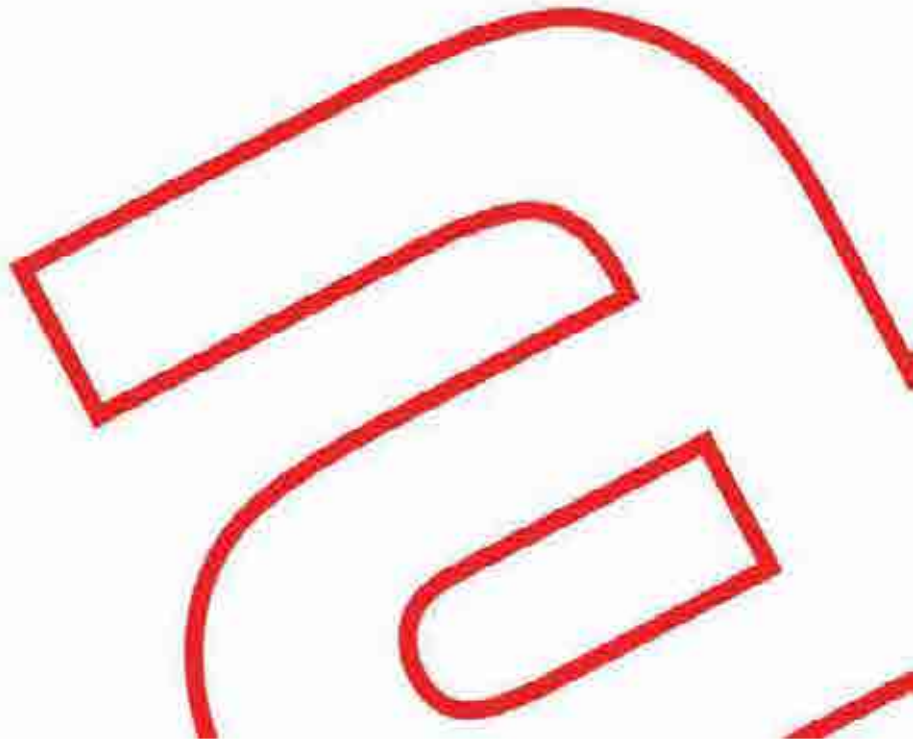


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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.
- Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

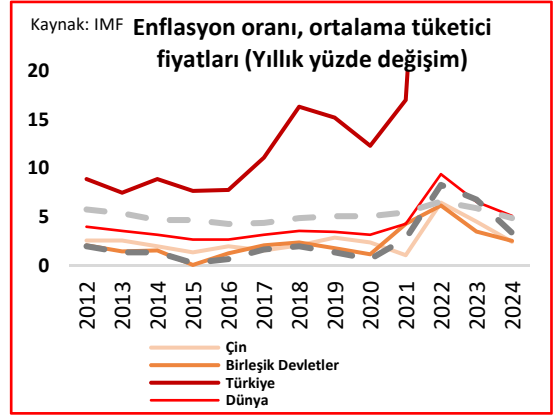
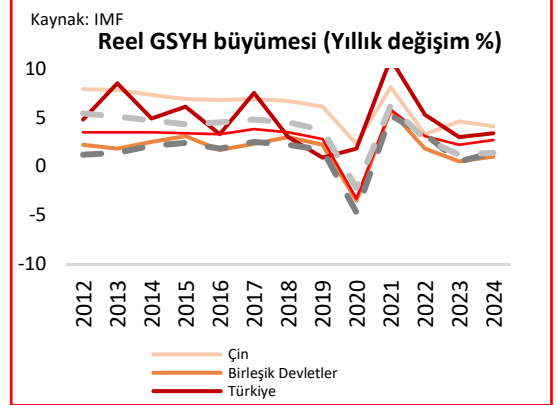
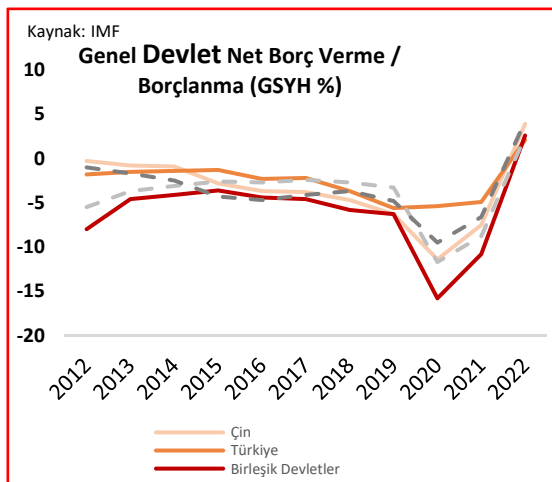
3.1. Dünya Ekonomisi²

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

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

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

Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken



%45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

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

²IMF, World Bank, OECD

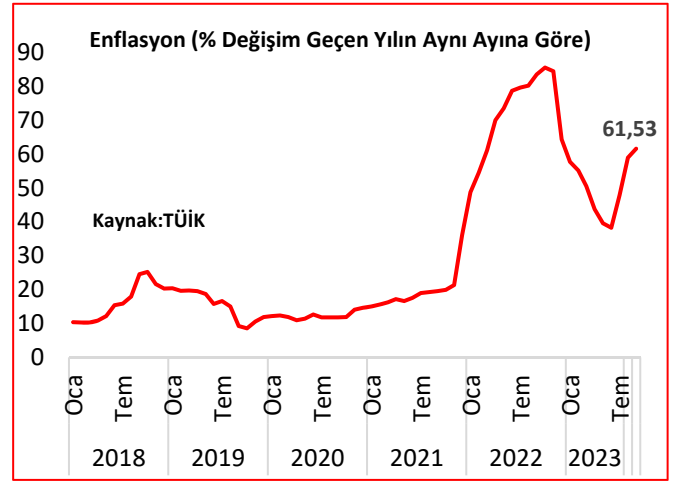
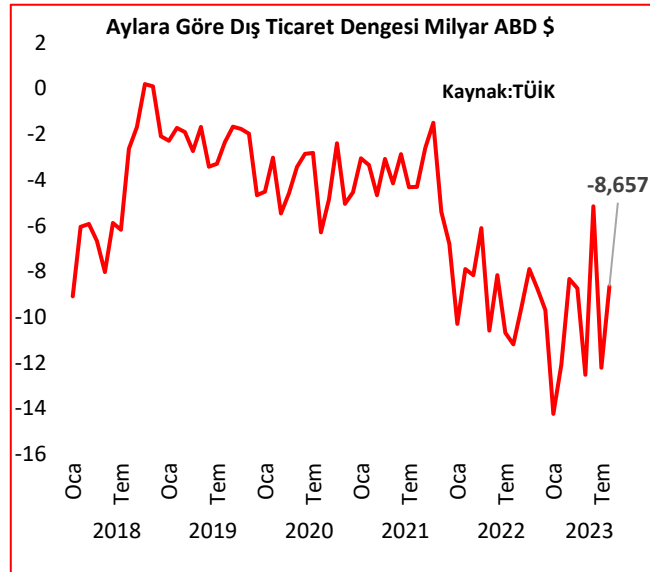
3.2 Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6, tarım sektörü yüzde 1,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 61,53 değişim göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,59 olarak kaydedilmiştir. 2023 yılı Eylül ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 18,45 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 12,45 ile Ulaştırma grubu ve yüzde 7,13 ile Lokanta ve Oteller gruplarından olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 1,92 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 45,79 olarak gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 azalarak 11 milyar 256 milyon dolardan, 8 milyar 657 milyona gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ağustos ayında %65,4 iken, 2023 Ağustos ayında %71,4'e yükselmiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,4, madencilik ve taş ocaklığı sektörünün payı %1,4 olmuştur.



Temmuz ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 782 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 323 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 91 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 63 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 877 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %28,4'ünü oluşturmuştur.

Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 31 milyar 722 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 30 milyar 670 milyon dolar ile Çin, 18 milyar 833 milyon dolar ile Almanya, 15 milyar 698 milyon dolar ile İsviçre, 10 milyar 591 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,5'ini oluşturmuştur.

³TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü⁴

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt olmuştur.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 azalışla 900 bin 74 olarak gerçekleşmiştir.

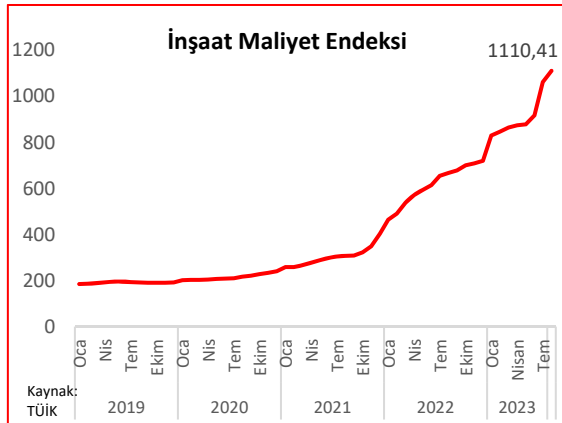
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 olmuştur.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 olmuştur.

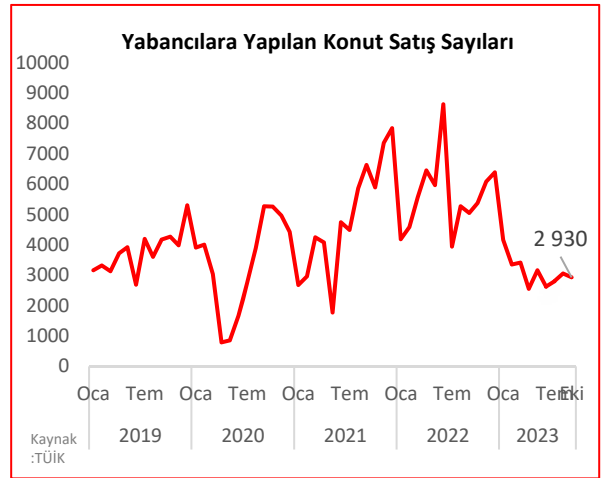
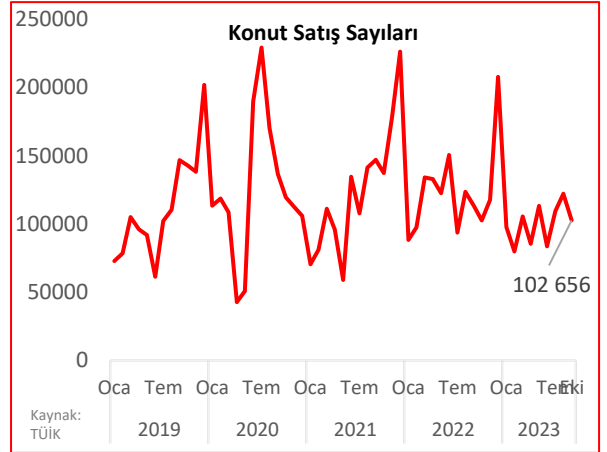
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 olmuştur. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.



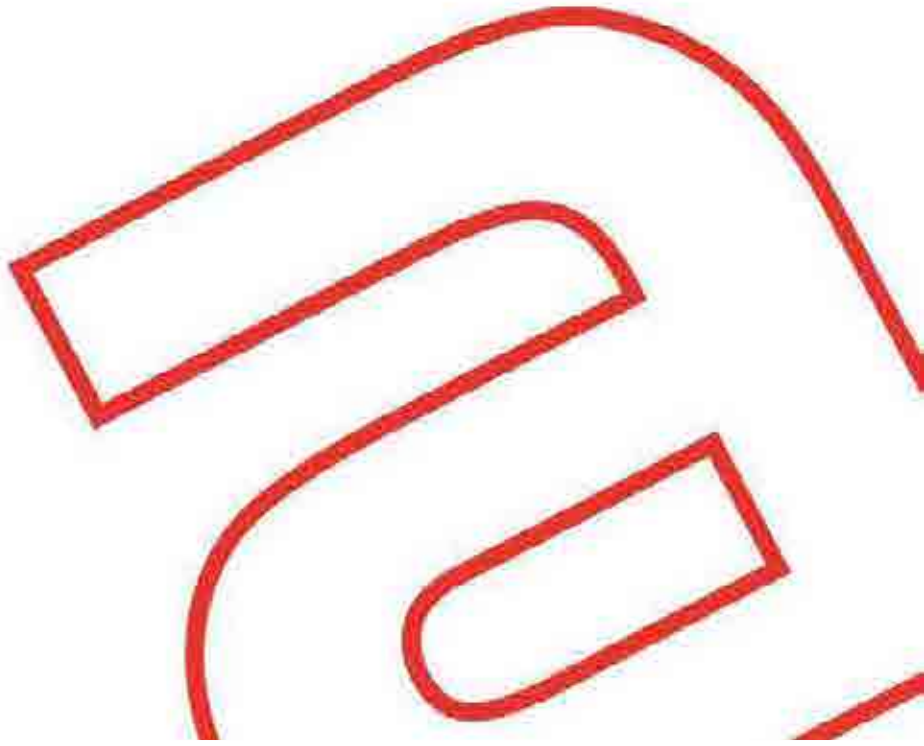
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,09 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %65,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,15 arttı, işçilik endeksi %1,83 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,28 arttı, işçilik endeksi %113,11 arttı.



⁴TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Koordinat	38.6252, 27.0591
İlçesi	Menemen	Yüzölçümü (m ²)	20.316,00
Mahallesi	Mermerli	Tapu Tarihi	01.04.2021
Mevkii	-	Yevmiye No	7263
Ada	87	Cilt No	27
Parsel	35	Sayfa No	2666
Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla		
Malik (Hisse)	Hareket Proje Taşımacılığı Ve Yük Mühendisliği A.Ş. (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Koordinat	38.6259, 27.0583
İlçesi	Menemen	Yüzölçümü (m ²)	15.105,00
Mahallesi	Mermerli	Tapu Tarihi	28.12.2022
Mevkii	-	Yevmiye No	38871
Ada	87	Cilt No	4
Parsel	37	Sayfa No	378
Ana Taşınmaz Nitelik	Damı Havi Bağ ve Bahçe		
Malik (Hisse)	Şükran ADIYAMAN (29/32) Hareket Proje Taşımacılığı Ve Yük Mühendisliği A.Ş. (3/32)		

4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel	Açıklamalar
87/35	Taşınmaz topografik açıdan düz arazi yapısına, geometrik olarak biçimsiz bir şekle sahiptir. Parsel sınırları tel ile çevrili durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel güneybatı sınırından İzmir-Çanakkale yoluna cephelidir.
87/37	Taşınmaz topografik açıdan düz arazi yapısına, geometrik olarak biçimsiz bir şekle sahiptir. Parsel sınırları güvenli parsel girişi ve tel ile çevrili durumdadır. Parsel üzerinde bir adet depo ve ofis bulunmaktadır. Parsel güneybatı sınırından İzmir-Çanakkale yoluna cephelidir.

4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Müşteri tarafından iletilen 18.10.2023 tarihli tapu kayıt belgesi üzerinden gerçekleştirilen incelemede değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmüştür.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel:	87/35
İnceleme Tarih ve Saati:	18.10.2023- 09:39
Beyanlar Bölümü	Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü	- KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 22500000.00 TL bedelle 01.04.2021 tarih, 7263 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. - KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 50000000.00 TL bedelle 23.02.2023 tarih, 6161 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.
Şerhler Bölümü	Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

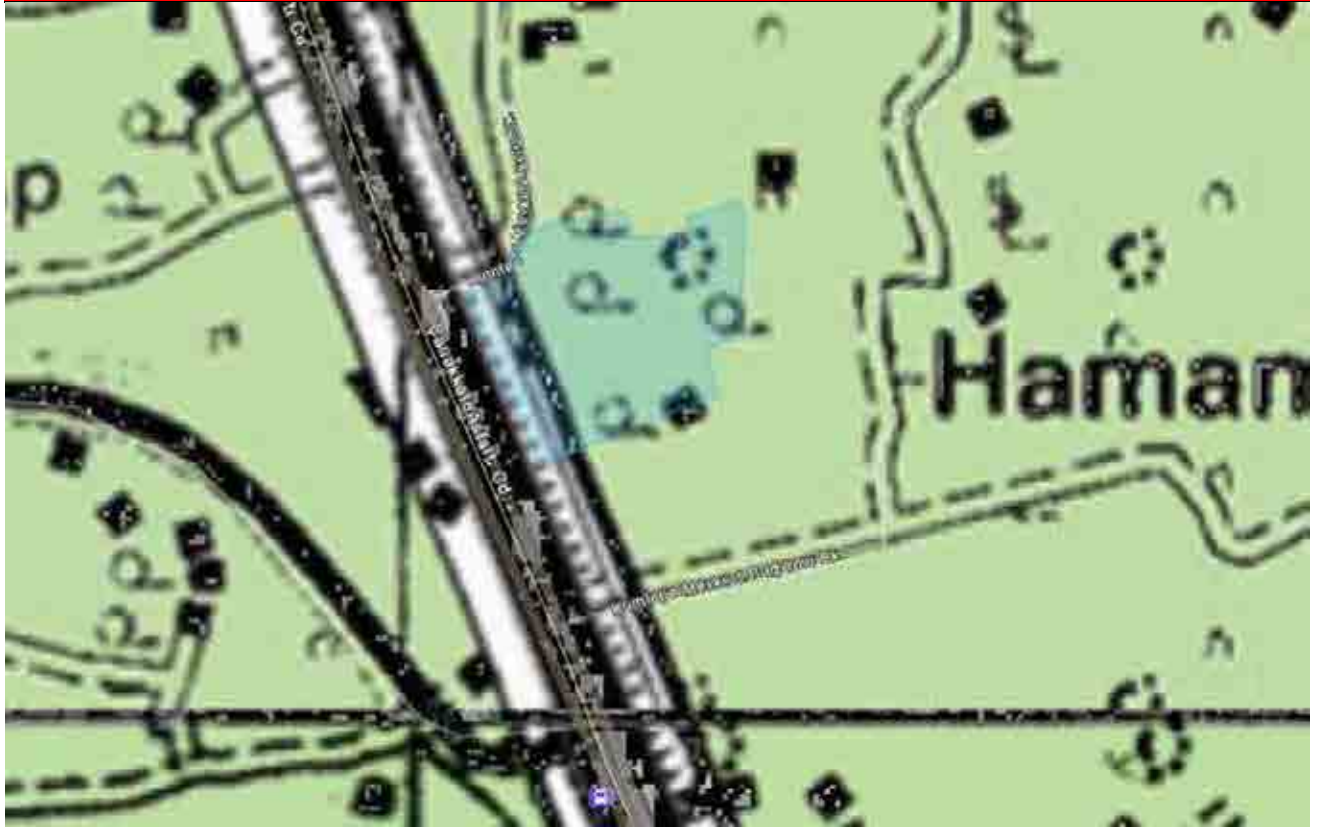
Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel:	87/37
İnceleme Tarih ve Saati:	18.10.2023- 09:40
Beyanlar Bölümü	Diğer (Konusu: Asuman Göksel VİV kesilmiş) Tarih: 23/12/2022 Sayı: 690786 (23.12.2022 tarih, 38120 yevmiye)

Rehinler Bölümü	Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	Şükran Adıyaman'ın hissesine ait şerh kayıtları; - İhtiyati Tedbir: MENEMEN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 25/02/2021 tarih 2020/379 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vasiyetname açılması (noter)) (26.02.2021 tarih, 4327 yevmiye) - İhtiyati Tedbir: MENEMEN 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 17/09/2021 tarih 2020/297 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vasiyetnamenin iptali) (20.09.2021 tarih, 20489 yevmiye) - İhtiyati Tedbir: MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/214 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE RIZAİ DEVİR VE TEMLİKİN ÖNLENMESİ AÇISINDAN VE VASİYETNAMENİN TENFİZİ (YERİNE GETİRİLMESİ) DAVASI NEDENİYLE) (02.08.2022 tarih, 23357 yevmiye) - Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (MENEMEN 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/07/2023 tarih 2022/214 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (06.07.2023 tarih, 20014 yevmiye)

4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

Menemen Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlendirme konusu 87 ada 35 ve 37 parsellerin, 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli planların dışında kaldığı, 08.10.2012 onay tarihli 1/25.000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı ve 1/100.000 ölçekli 23.06.2014 onay tarihli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım ve Sulama" alanında olduğu bilgisi alınmıştır.

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



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

Menemen Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlardan 87 ada 37 parsel için ilgili imar arşivinde dosyası bulunmamış olup 87 ada 35 parsel için düzenlenmiş yapı ruhsatı ve mimari projeye ait bilgiler aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait Blok 1, Blok 2, Blok 3, A blok ve B Blok isimlerinde mimari projeler bulunmaktadır. Ruhsat alınmış yapıların inşasına başlanmadığı görülmüş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesi "(1) Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." gereğince söz konusu projeler değerlemede dikkate alınmamıştır.

YAPI RUHSATI						
ADA/PARSEL	VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m ²)	Açıklama
87/35	Yeni Yapı	Depolar	16.01.2017	52	1.958,00	1 adet depo
87/35	Yeni Yapı	Depolar	16.01.2017	52	2.853,00	1 adet depo
87/35	Yeni Yapı	Depolar	16.01.2017	52	1.597,00	1 adet depo
87/35	Tadilat	Depolar	25.01.2019	2017/52	1.958,00	1 adet depo
87/35	Tadilat	Depolar	25.01.2019	2017/52	2.853,00	1 adet depo
87/35	İsim Değişikliği	Depolar	22.01.2019	2017/52	1.597,00	1 adet depo
87/35	İsim Değişikliği	Depolar	22.01.2017	2017/52	1.958,00	1 adet depo

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

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir duruma rastlanmamıştır.

➤ Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi

Taşınmazlar üzerinde mevcut olarak herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş 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 çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir kapsamda 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 87 ada 35 parsel no.lu taşınmaz, İzmir İli, Menemen İlçesi, Mermerli Mahallesi'nde yer alan, 20.316,00 m² yüz ölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel sınırları tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaz geometrik olarak biçimsiz bir şekle, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazın ilgili belediye arşiv dosyasında yerinde inşaatı yapılmamış yapıların ruhsat ve projeleri bulunmaktadır. Ruhsat alınmış yapıların inşasına başlanmadığı görülmüş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesi "(1) Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." gereğince söz konusu projeler değerlemede dikkate alınmamıştır.

Blok 1: Onaylı mimari projesine göre parselin batı kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 1.597 m² kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina restoran, market, hol, mutfak, depolar ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Blok 2: Onaylı mimari projesine göre parselin orta kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, zemin + 1 katlı, toplamda 2.853 m² kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina tek katlı depo ve zemin + 1 katlı yönetim

alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Blok 3: Onaylı mimari projesine göre parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 1.958 m² kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina kuru depo ve yönetim hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

A Blok: Onaylı mimari projesine göre parselin batı kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 4.167 m² kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina 8 adet depo hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

B Blok: Onaylı mimari projesine göre parselin doğu kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 3.833 m² kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina 6 adet depo hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 87 ada 37 parsel no.lu taşınmaz, İzmir İli, Menemen İlçesi, Mermerli Mahallesi'nde yer alan, 15.105,00 m² yüz ölçümlü, "Damı Havi Bağ ve Bahçe" vasıflı taşınmazdır. Parsel sınırları güvenli giriş kapısı ve tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaz geometrik olarak biçimsiz bir şekle, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde ruhsatsız olarak ofis ve depo yapıları bulunmaktadır.

1-Ofis: Yapı ruhsatsız olarak parselin güneybatı kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, 15 m² kapalı alana sahiptir. Yapı 2 ofis hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Söz konusu yapının bir kısmı parsel dışında kaldığı için değerlemede dikkate alınmamıştır.

2-Depo: Yapı ruhsatsız olarak parselin kuzeybatı cephesinde konumlu olup prefabrik yapı tarzında, tek katlı, 200 m² kapalı alana sahiptir. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmamakta olup mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

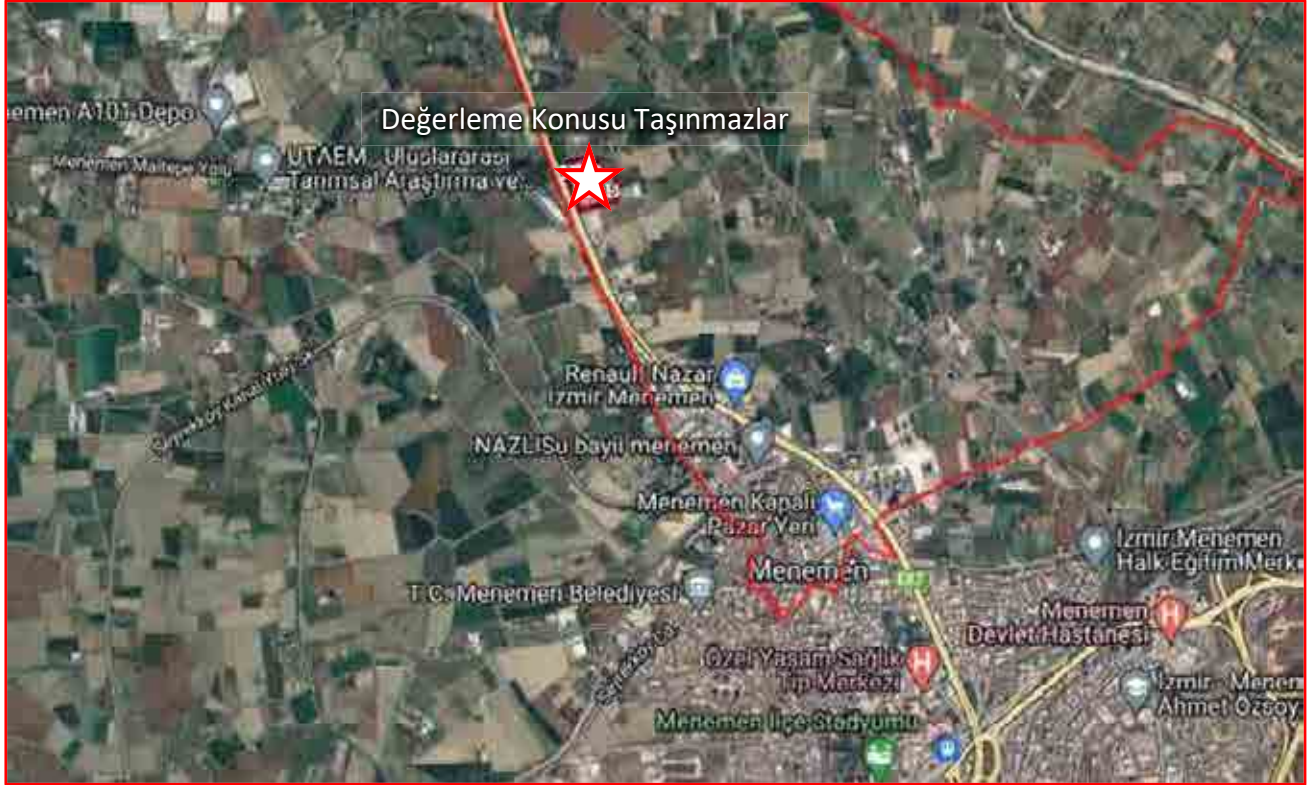


4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 87 ada 35 parsel için belediye arşiv dosyasında yerinde inşaatı yapılmamış yapıların ruhsat ve projeleri bulunmaktadır. Ruhsat alınmış yapıların inşasına başlanmadığı görülmüş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesi "(1) Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." gereğince söz konusu projeler değerlemede dikkate alınmamıştır. 87 Ada 37 parsel üzerinde yer alan depo yapısının yasal evrakı bulunmamakta olup bilgi amaçlı mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

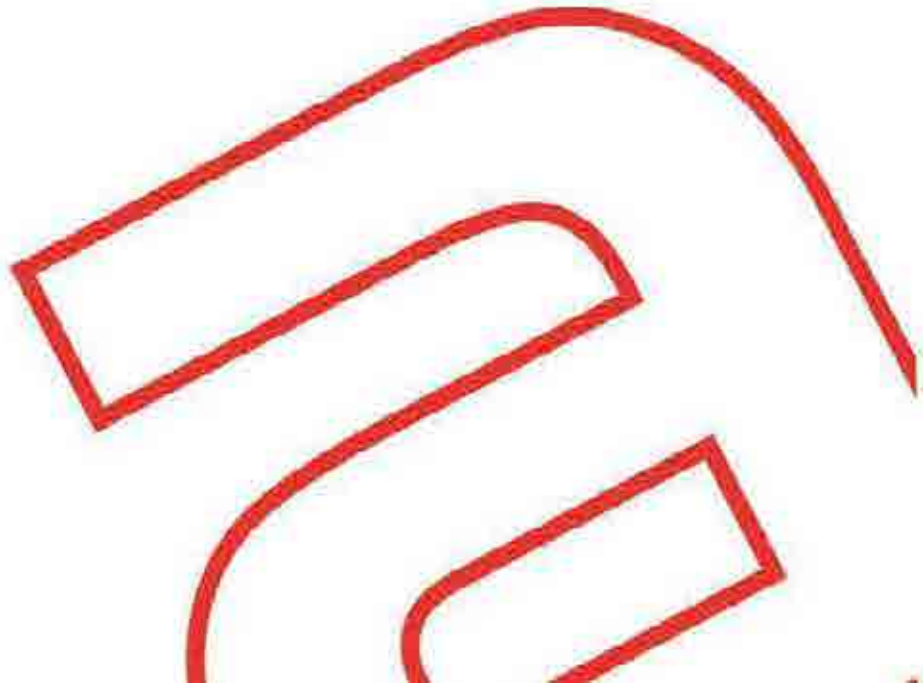
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Menemen İlçesi, Mermerli Mahallesi, 87 ada 35 ve 37 parsellerde konumlu taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, Menemen ilçe merkezi civarında İzmir-Çanakkale Yolu üzerinden kuzeybatı istikametinde gidilerek sağ koldan sağlanmaktadır. Değerleme konusu parseller ana arterlerden olan İzmir-Çanakkale Yolu'na cephelidir. Taşınmazların yakın çevresinde Menemen Belediyesi, Menemen Devlet Hastanesi, Sada Hastanesi çeşitli iş kollarında faaliyet gösteren sanayi işletmeleri, depolama alanları ve tarım arazileri bulunmaktadır. Değerleme konusu parseller kuş uçuşu olarak ilçe merkezine 2 km, Şehir merkezine ise 24 km mesafede bulunmaktadır.



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 değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

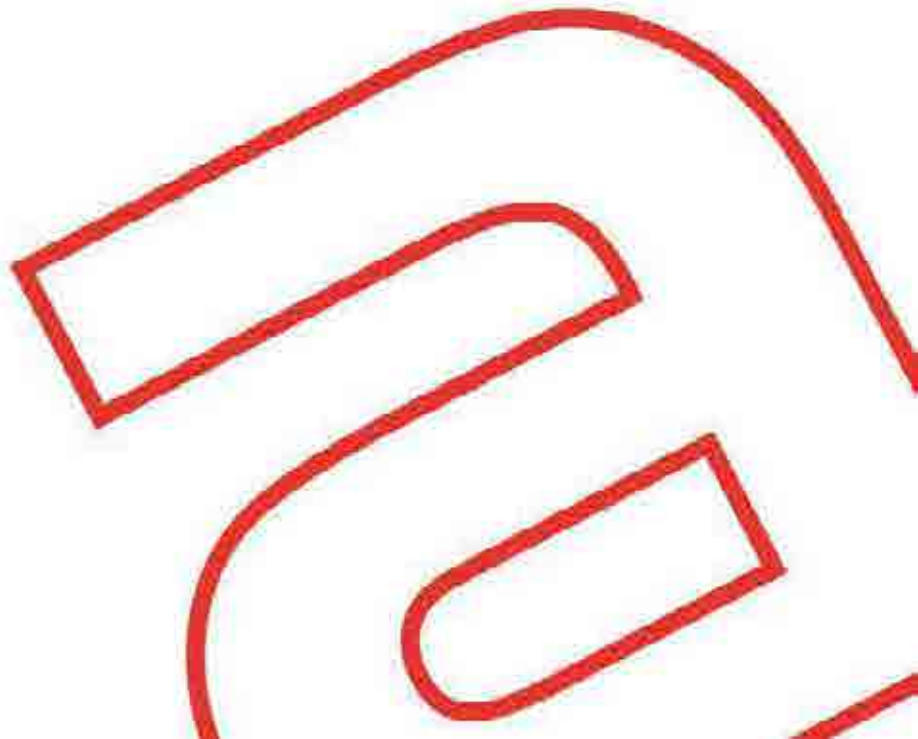
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar 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 “Mevcut Kullanımına Uygun” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul arazi değerinin tespiti için “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	PPD* Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Camikebir Mahallesi, 11.508 m ² yüz ölçümlü 41 ada 19 ve 20 parsel no.lu tarlalar 40.000.000 TL bedel ile satılıktır. Satıştan sorumlu emlak ofisinden gerçekçi satış fiyatının 35.000.000-TL olabileceği bilgisi alınmıştır.	Tarla	11.508	40.000.000	3.476	35.000.000	3.041
2	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 16.728 m ² yüz ölçümlü 86 ada 44 parsel no.lu tarla 21.000.000 TL bedel ile satılıktır. Satıştan sorumlu emlak ofisinden Çanakkale Yolu'na cepheli ya da çok yakın konumdaki parseller ile daha içerde kalan parsellerin m ² birim değerleri arasında %100 oranda değer farkı olabileceği bilgisi alınmıştır.	Bahçe	9.902	30.000.000	3.030	25.000.000	2.525
3	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 9.774 m ² yüz ölçümlü 88 ada 2 parsel no.lu tarla 22.800.000 TL bedel ile satılıktır.	Tarla	9.774	22.800.000	2.333	21.500.000	2.200
4	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan, 14.345 m ² yüz ölçümlü 87 ada 14 parsel no.lu bağ 20.000.000 TL bedel ile satılıktır. Satıştan sorumlu emlak ofisinden Çanakkale Yolu'na cepheli ya da çok yakın konumdaki parseller ile daha içerde kalan parsellerin m ² birim değerleri arasında %100 oranda değer farkı olabileceği bilgisi alınmıştır.	Bağ	14.345	20.000.000	1.394	19.000.000	1.325

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

87 ADA 35 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	3.041	2.525	2.200	1.325
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kadastral Yol Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	25%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	10%	20%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.041	2.525	2.420	1.921
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	2.500			

87 ADA 37 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	3.041	2.525	2.200	1.325
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	0%	-5%	-5%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Kadastral Yol Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	25%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	10%	20%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3.041	2.399	2.310	1.788
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	2.400			

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkuller için talep edilen m² birim satış değerlerinin **1.500-3.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, anayola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, yapılaşma hakkı ve hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur. 87 Ada 35 Parsel üzerinde projelendirilmiş 25.01.2019 tadilat ruhsat tarihli yapıların inşasına başlanmadığı görülmüş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 29. maddesi "(1) Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır." gereğince ruhsatlar geçersiz kabul edilmiştir. Her iki parselin aynı imar durumuna sahip olması ve yola cephe durumlarının da aynı olması sebebiyle değerlendirme konusu 87 ada 35 parsel için birim m² değeri **2.500-TL**; 87 ada 37 parsel için oluşturulan karşılaştırma tabloları sonucunda birim m² değeri **2.400-TL** olarak takdir edilmiştir.

87 Ada 35 Parsel	Arazi Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	20.316,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.500,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	50.790.000,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	50.800.000,00

87 Ada 37 Parsel	Arazi Değeri
Taşınmazın Alanı (m ²)	15.105,00
Yaklaşık m ² Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.400,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	36.252.000,00
Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)	36.250.000,00

Değerleme konusu taşınmazlardan 87 ada 35 parselin arazi değeri **50.800.000-TL**; 87 ada 37 parselin arazi değeri ise **36.250.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan 87 ada 37 parsel üzerinde yer alan ruhsatsız yapı ile ilgili maliyet hesabı aşağıda belirtilmiştir.

87 ADA 37 PARSEL - MEVCUT DURUM YAPI DEĞERİ						
YAPI	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YAPIM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ(TL)
Depo	200,00	10.000	2.000.000	10%	1.800.000	1.800.000
Harici Müteferrik İşler						1.130.000
TOPLAM						2.900.000

87 Ada 37 Parsel-Harici Müteferrik İşler

Yapı Adı	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YAPIM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI(%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
Saha Betonlu	400,00	1.000	400.000	10%	360.000
Tel Örgü	850,00	1.000	850.000	10%	765.000
Harici Müteferrik İşler					1.125.000
TOPLAM HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)					1.125.000

Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların toplam Mevcut Durum Değeri **2.900.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

87 Ada 37 Parsel Tam Mülkiyet Değeri	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
Bina Değeri	-	2.900.000
Arsa Değeri	36.250.000	36.250.000
Taşınmazın Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	36.250.000	39.150.000

Söz konusu yapının değerleme tarihi itibarıyla Hareket Lojistik tarafından kullanılıyor olması sebebiyle hisse değerine ilave edilerek bilgi amaçlı mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

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

➤ **Nakit Akımları Analizi**

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arazi emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, hissedar sayısı, imar yoluna cephesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş. hissesine düşen değer:

Değerleme Konusu Taşınmazların Hisse Değeri	Yasal Durum Değeri (TL)	Mevcut Durum Değeri (TL)
87 Ada 35 Parsel	50.800.000	50.800.000
87 Ada 37 Parsel	3.398.000	6.298.000
Taşınmazların Toplam Yaklaşık Değeri (TL)	54.198.000	57.098.000

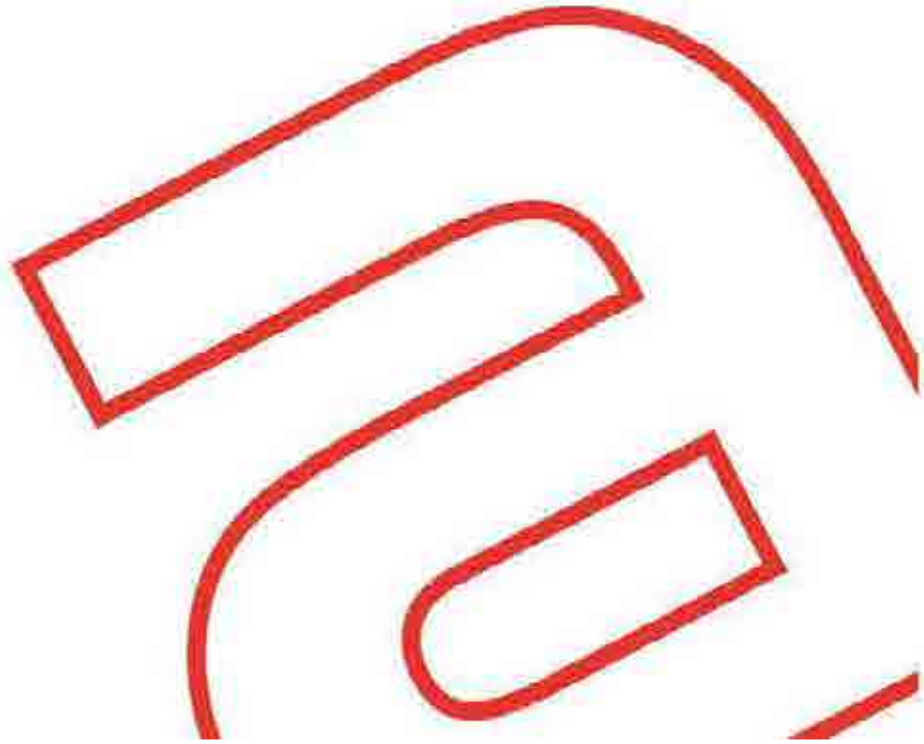
Değerleme konusu taşınmazların "Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." hissesine Düşen toplam Yasal Durum Değeri **54.198.000-TL** ve Mevcut Durum Değeri **57.098.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Yoğunluğu çok olan İzmir-Çanakkale Yolu'na cephelemaları + İlçe merkezine yakın konumda yer almaları + Düz bir arazi yapısına sahip olmaları	- 87 Ada 35 Parsel üzerinde ruhsat alınmış yapıların 2 yıl içinde inşasına başlanmamış olması sebebiyle ruhsatların geçersiz duruma gelmiş olması - Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması - 87 Ada 37 Parselin Hisseli olması ve diğer hissedar üzerinde çok sayıda kısıtlayıcı takyidat bulunması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması	- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı, arsa yapısı ve eğimi, kadastral yola cephesinin 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 taşınmazlar 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

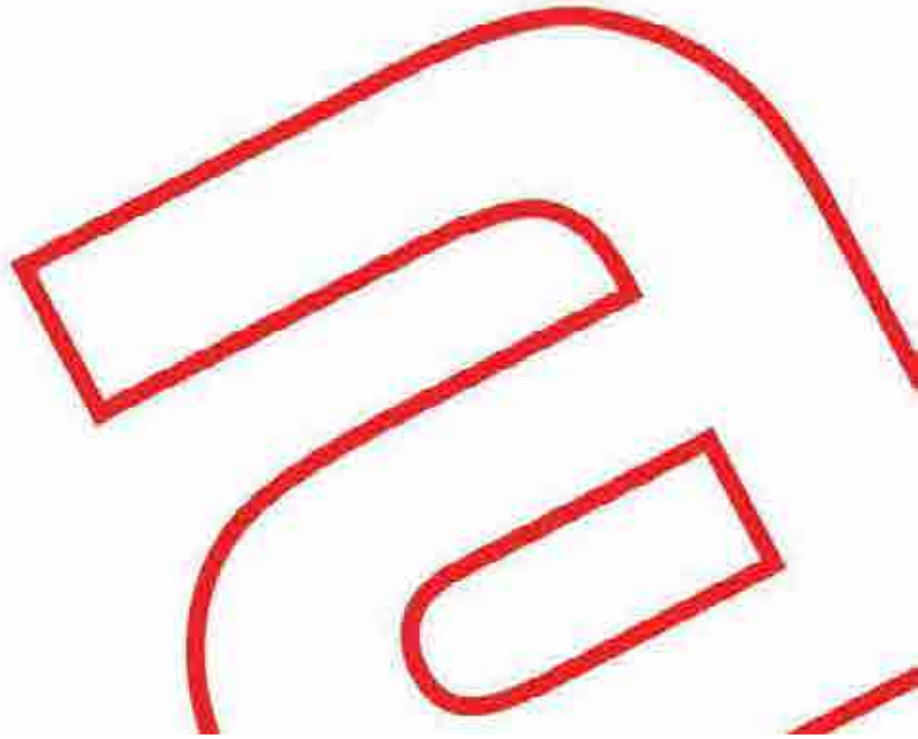
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazların Toplam Değeri		
Değer Tarihi:	15.11.2023	
Rapor Tarihi:	15.11.2023	
Kur Bilgisi (Satış):	15.11.2023-15:30 TCMB verilerine göre 1 Euro= 31.1486 TL, 1 USD=28.6679 TL'dir.	
ÖZET TABLO	TL	USD
Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	54.198.000	1.890.547
Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Hariç)	57.098.000	1.991.705

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

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

87 Ada 35 Parsel







87 Ada 37 Parsel



DEPO YAPISI

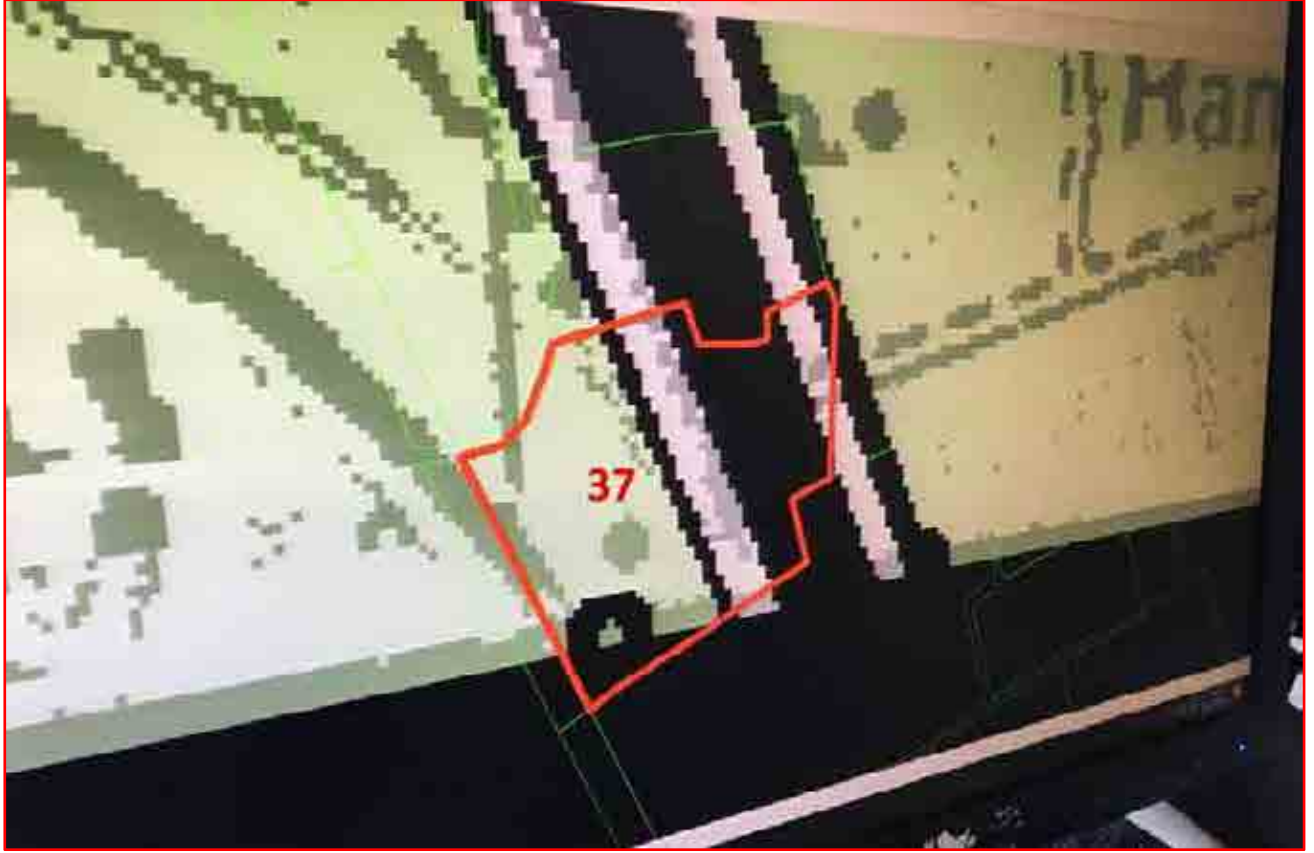




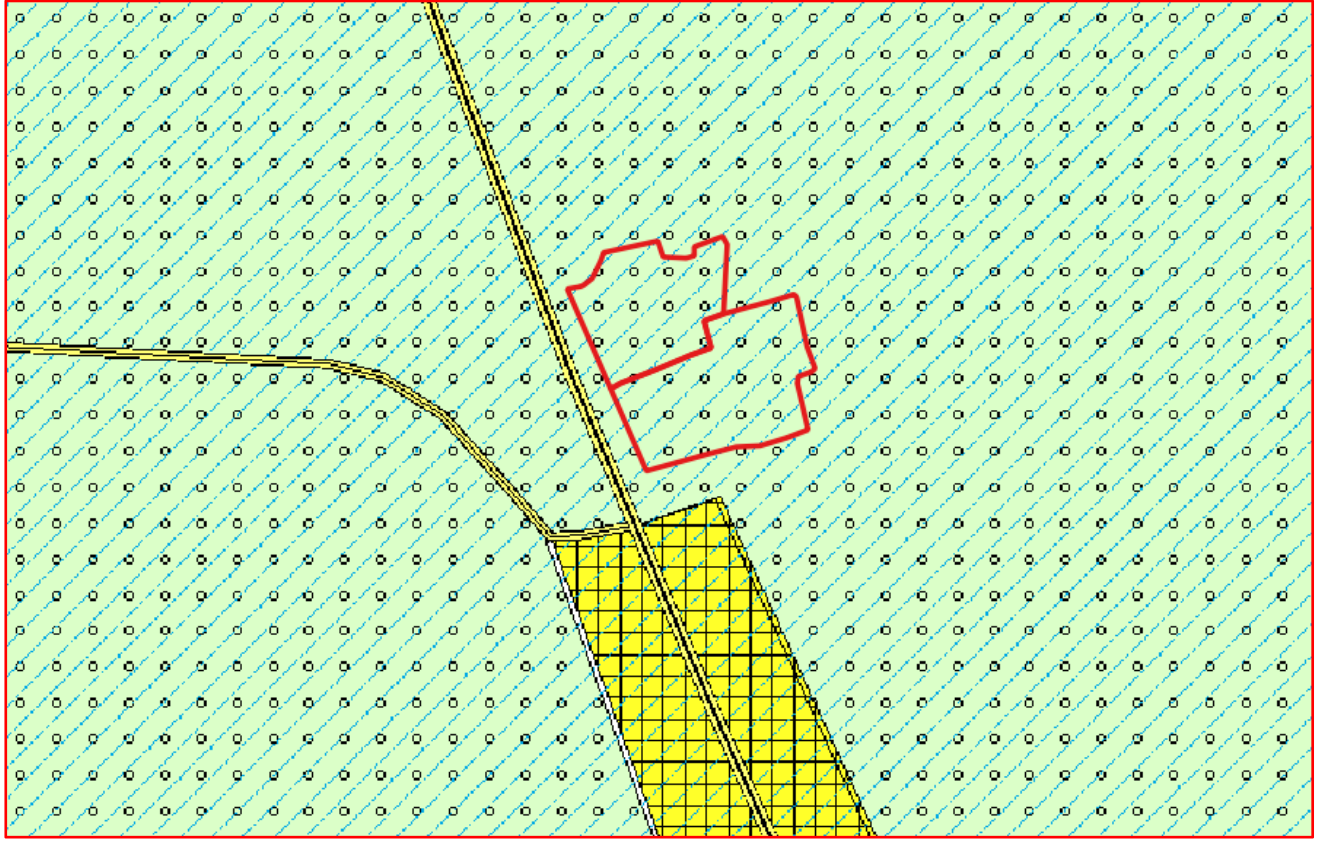


8.2. İmar Durumu

1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



8.3. Resmî Belgeler

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-10-2023-09:39



Kaydı Oluşturan: AHMET ALTUNKUM (HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	87/35
Taşınmaz Kimlik No:	14717211	AT Yüzölçümü(m2):	20316.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2666	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
577602293	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20316.00	20316.00	Satış ve İpotek 01-04-2021 7263	-

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

1 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Evet	22500000.00 TL	faizsiz	1/0	F.B.K.	Menemen - 01-04-2021 11:48 - 7263
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Menemen - MERMERLİ Mah. - (Aktif) - 87 Ada - 35 Parsel	1/1	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	22500000.00 TL	Menemen - 01-04-2021 11:48 - 7263		

2 / 3

İpotek

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(GN:2201342) KUYEYİT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Evet	50000000.00 TL	Faizsiz	2/0	F.B.K.	Sancaktepe - 23-02-2023 13:28 - 6161
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Menemen - MERMERLİ Mah. - (Aktif) - 87 Ada - 35 Parsel	1/1	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Sancaktepe - 23-02-2023 13:28 - 6161		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BaLgA9Bdmb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 10-10-2023-09:40



Kayıd Oluşturan: AHMET ALTUNKUM (HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	87/37
Taşınmaz Kimlik No:	14717226	AT Yüzölçümü(m2):	15105.00
İli/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MERMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2748	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DAMI HAVİ BAĞ VE BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehîtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Asuman Göksel VİV kesilmiş) Tarih: 23/12/2022 Sayı: 690786(Şablon: Diğer)	(SN:8155190) YAMANI AR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9360005246	Menemen - 23-12-2022 15:20 - 38120	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sicil No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
65063016	(SN:33986070) ŞÜKRAN ADIYAMAN : AHMET Kızı	-	29/32	13688.91	15105.00	İhtikal 07-05-2008 4899	-
720543459	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3/32	1416.09	15105.00	Satış 28-12-2022 38871	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyatı Tedbir: MENEMEN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 25/02/2021 tarih 2020/379 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vasiyetname açılması (noter))	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 26-02-2021 10:33 - 4327	
Serh	İhtiyatı Tedbir: MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 17/09/2021 tarih 2020/297 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vasiyetnamenin iptali)	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 20-09-2021 08:41 - 20489	
Serh	İhtiyatı Tedbir: MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/214 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - (İÇÜNCÜ KİŞİLERE RIZAI DEVİR VE	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 02-08-2022 12:20 - 23357	

2 / 3

	TEMLİKİN ONLENMESİ AÇISINDAN VE VASİYETNAMEİNİN TENFİZİ (YERİNE GETİRİLMESİ) DAVASI NEDENİYLE)				
Serh	Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/07/2023 tarih 2022/214 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile)	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 06-07-2023 09:37 - 20014	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3PrmxWz9Tb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

YAPI RUHSATI 12780449

Yapı Sahibinin
Yapı Mühendisinin
Santiye Şefinin

Form Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Özellikleri

PROJE MÜHÜRÜ

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS



RICS
Regulated by RICS

Blok 3

AHB AYDIN MİMARLIK İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNOVA/İZMİR
TEL: (0232) 342 69 72 FAKS: (0232) 388 92 16
BORNOVA V. D: 0100023860
E-Posta: baysaydin@ahbminarlik.com.tr
ahbminarlik.com.tr
www.ahbminarlik.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Blok 3

M

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ VE SAYISI
İZMİR	MENEMEN	MERMERLİ		K18-21-40	87	36	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI/MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
ADI SOYADI	A. Bays AYDIN	ADI SOYADI	
UNVANI	Y. Mimar	UNVANI	
ODA SİCİL NO	22455	ODA SİCİL NO	
İDARİ TESCİL NO	35-809	İDARİ TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Bonv. 0100023860	VERGİ D. NO	



İSİM	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL.	NOTER ONAY TARİHİ
İM. SAHİBİ	GÜLEÇ PULUÇ			
MÜTEAHHİDİ				

ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL.

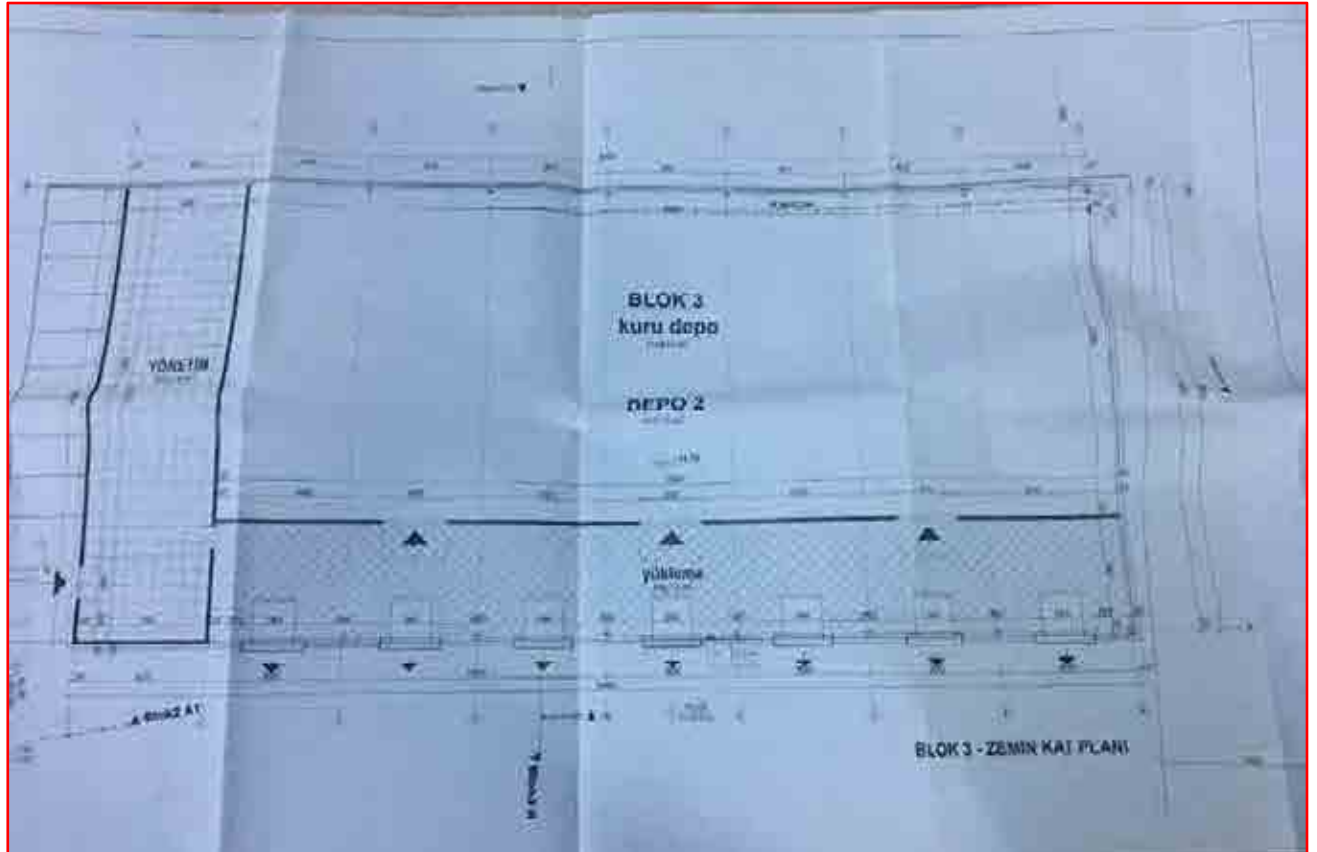
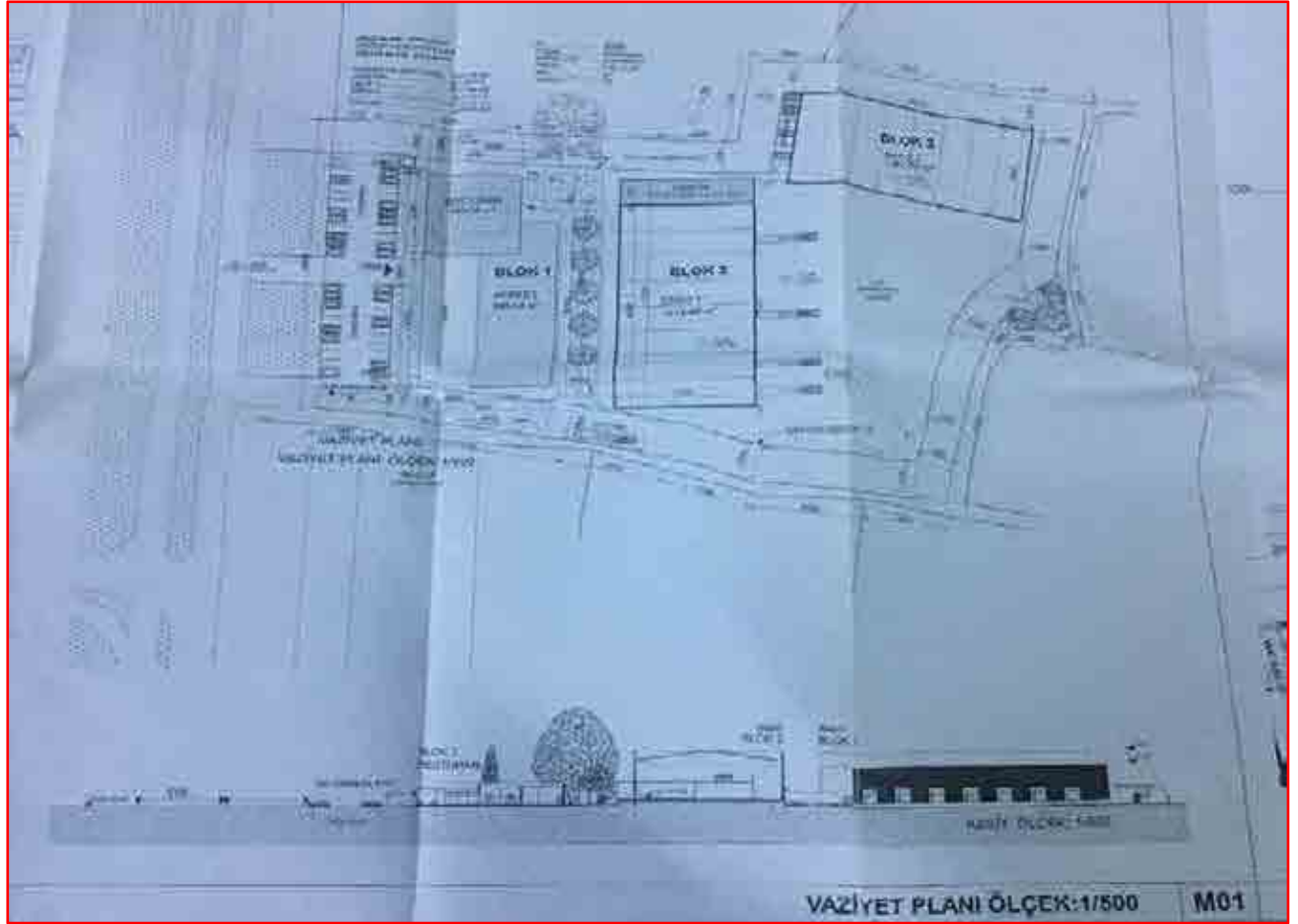
YAPILAT OLURU
VERGİ MİMARİ

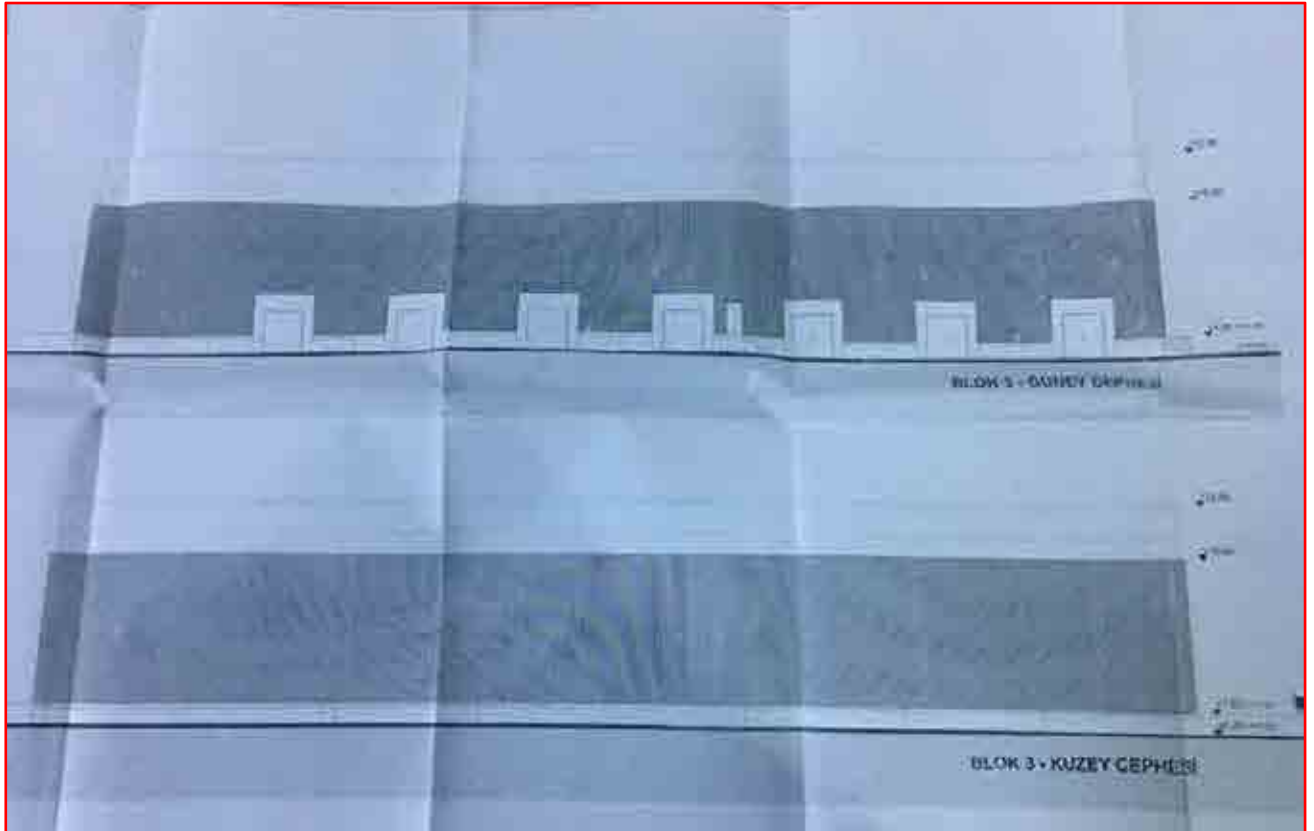
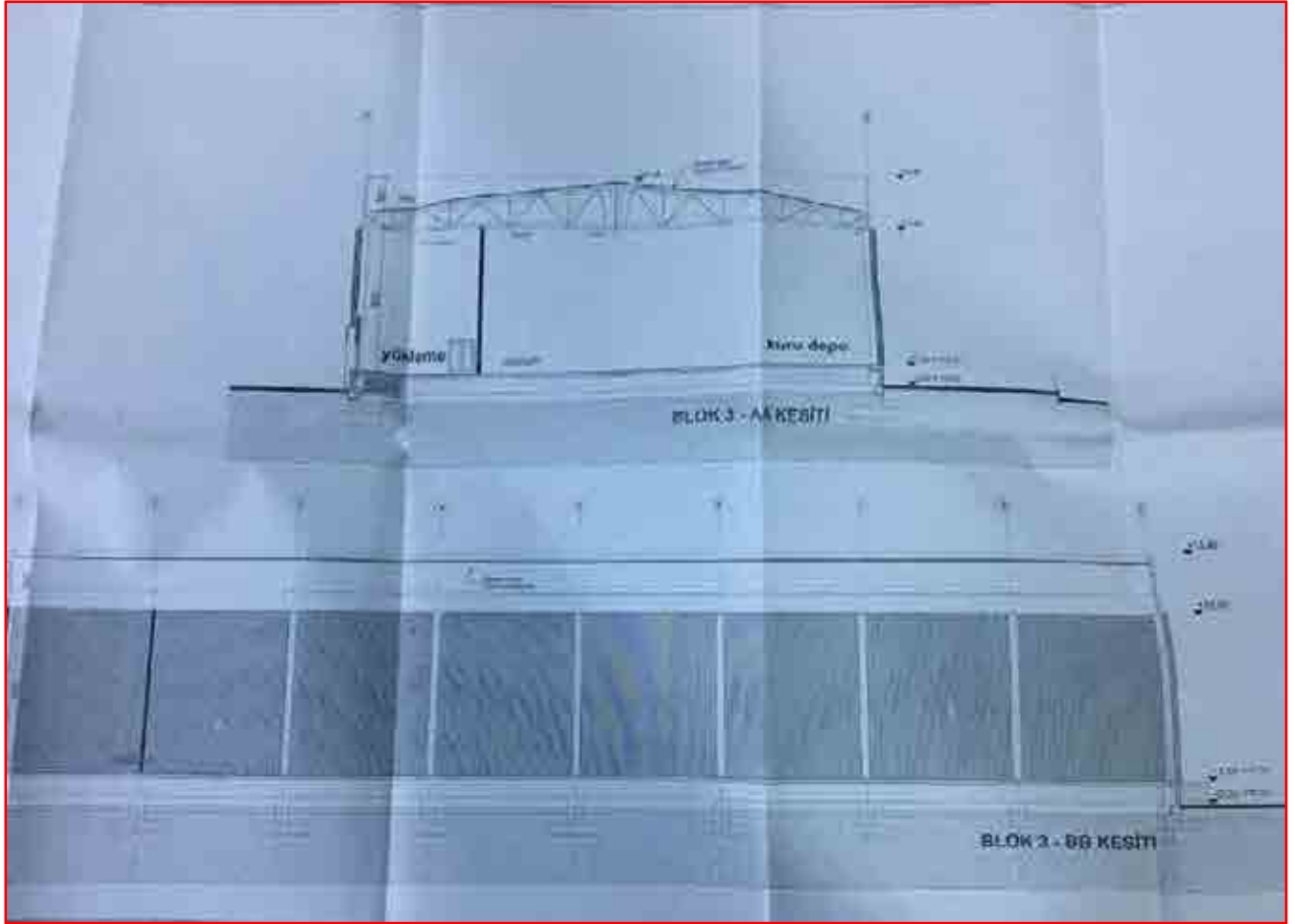
MİMARLAR ODASI	ŞUBESİ	YAPI DENETİM ONAYI

CÜML. AMACI	İNS. TÜRÜ	İNS. ALANI	TL/M2	Y. YAK. MAL.	YAPI SINIFI	M. HİZ. SINIFI ZOR. KIR. KTS.	ŞUBE KTS.

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, COĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ																																																							
ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK																																																					
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT																																																					
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Tarih</td> <td style="width: 50%;">16.01.2017</td> </tr> <tr> <td>Cda. No.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Şifre No.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Derece No</td> <td>52</td> </tr> </table>		Tarih	16.01.2017	Cda. No.		Şifre No.		Derece No	52																																												
Tarih	16.01.2017																																																						
Cda. No.																																																							
Şifre No.																																																							
Derece No	52																																																						
TEMEL ÖSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ																																																					
																																																							
HER TÖRLÜ İKAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCI LARI VE YETKİLİ TEKNİKERLER TARAFINDAN DÜZENLENENK, BU BELGELERİ TAŞIDAN BİRDEN KAMU KURULU VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU																																																							
(Aşağıdaki bilgileri, (M. 12-13) Maddesi gereğince doldurunuz.)																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>2. SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>3. SOYADI (Özveri)</td><td></td></tr> <tr><td>4. ADI</td><td></td></tr> <tr><td>5. BABA ADI</td><td></td></tr> <tr><td>6. DOĞUM TARİHİ</td><td></td></tr> <tr><td>7. DOĞUM YERİ İLÇE</td><td></td></tr> <tr><td>8. MESLEKİ</td><td></td></tr> <tr><td>9. SİYASİ İŞLİNDİĞİ DOĞ</td><td></td></tr> <tr><td>10. DOĞA SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">Parsel No, (M. 12-13) Maddesi gereğince</td></tr> <tr><td colspan="2">Adı, Şifresi</td></tr> <tr><td colspan="2">İzin</td></tr> </table>	1. VERGİ DAİRESİ		2. SİCİL NO		3. SOYADI (Özveri)		4. ADI		5. BABA ADI		6. DOĞUM TARİHİ		7. DOĞUM YERİ İLÇE		8. MESLEKİ		9. SİYASİ İŞLİNDİĞİ DOĞ		10. DOĞA SİCİL NO		Parsel No, (M. 12-13) Maddesi gereğince		Adı, Şifresi		İzin		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>11. VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>12. SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>13. SOYADI (Özveri)</td><td></td></tr> <tr><td>14. ADI</td><td></td></tr> <tr><td>15. Mahalle veya Semt</td><td></td></tr> <tr><td>16. Cadde veya Sokak</td><td></td></tr> <tr><td>17. Kapı Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>18. Daire Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>19. İl</td><td></td></tr> <tr><td>20. İlçe</td><td></td></tr> <tr><td>21. ÇEŞİDİ</td><td></td></tr> <tr><td>22. DOĞA PROJE KAYIT NO</td><td></td></tr> <tr><td>23. ADA NO</td><td></td></tr> <tr><td>24. PARSEL NO</td><td></td></tr> </table>	11. VERGİ DAİRESİ		12. SİCİL NO		13. SOYADI (Özveri)		14. ADI		15. Mahalle veya Semt		16. Cadde veya Sokak		17. Kapı Numarası		18. Daire Numarası		19. İl		20. İlçe		21. ÇEŞİDİ		22. DOĞA PROJE KAYIT NO		23. ADA NO		24. PARSEL NO	
1. VERGİ DAİRESİ																																																							
2. SİCİL NO																																																							
3. SOYADI (Özveri)																																																							
4. ADI																																																							
5. BABA ADI																																																							
6. DOĞUM TARİHİ																																																							
7. DOĞUM YERİ İLÇE																																																							
8. MESLEKİ																																																							
9. SİYASİ İŞLİNDİĞİ DOĞ																																																							
10. DOĞA SİCİL NO																																																							
Parsel No, (M. 12-13) Maddesi gereğince																																																							
Adı, Şifresi																																																							
İzin																																																							
11. VERGİ DAİRESİ																																																							
12. SİCİL NO																																																							
13. SOYADI (Özveri)																																																							
14. ADI																																																							
15. Mahalle veya Semt																																																							
16. Cadde veya Sokak																																																							
17. Kapı Numarası																																																							
18. Daire Numarası																																																							
19. İl																																																							
20. İlçe																																																							
21. ÇEŞİDİ																																																							
22. DOĞA PROJE KAYIT NO																																																							
23. ADA NO																																																							
24. PARSEL NO																																																							
(Bu bölümün sağ tarafındaki bilgileri doldurunuz) (Eski versiyon)																																																							
1. ALIŞIM ADI 2. PROJE KAYIT NO 3. ÇEŞİDİ	Yükseklik ve alan ölçümü Çizim ve ölçüm Çizim Teknik ve diğer bilgileri Notlar																																																						





AHB AYDIN MİMARLIK İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNHOVA/İZMİR
TEL: (0232) 342 69 72 FAKS: (0232) 388 92 16
BORNHOVA V. D. 0100023860
e-posta: denizaydin@ahbmmim.com.tr
ahbmmim@ahbmmim.com.tr
www.ahbmmim.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Dok. 2

M

ARSANIN							
İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ VE SAYISI
İZMİR	MENEMEN	MERMERLİ		K18-d1-1C	57	35	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI/MÖHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFİ İK HAKLARINA SAHİPTİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ		MİMARİ PROJE MÜELLİFİ	
ADI SOYADI	A. BAKU AYDIN	ADI SOYADI	
UNVANI	Y. Mimar	UNVANI	
ODA SİCİL NO	22405	ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.888	BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO	

APININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÜLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

ADILAT OLURU EREN MİMAR	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

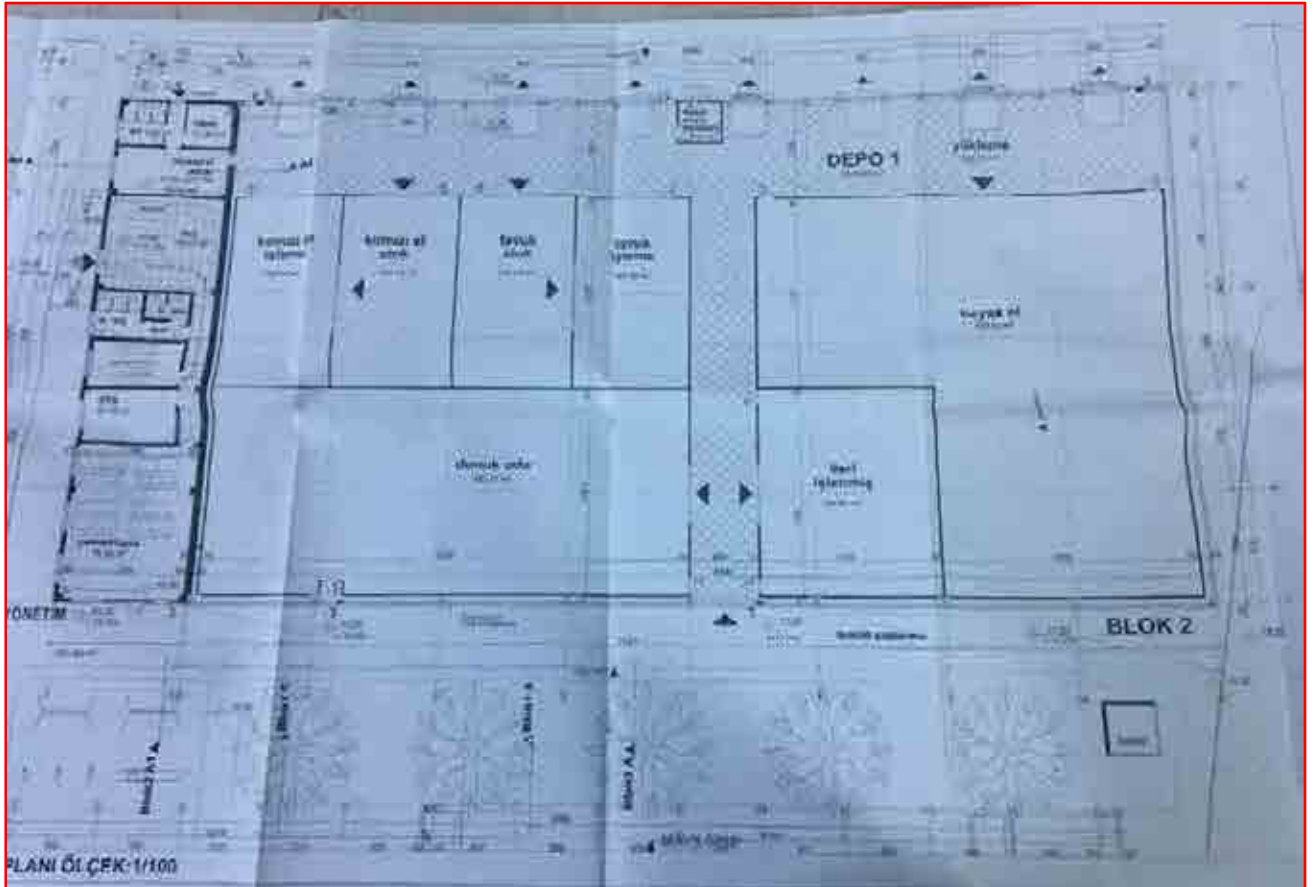
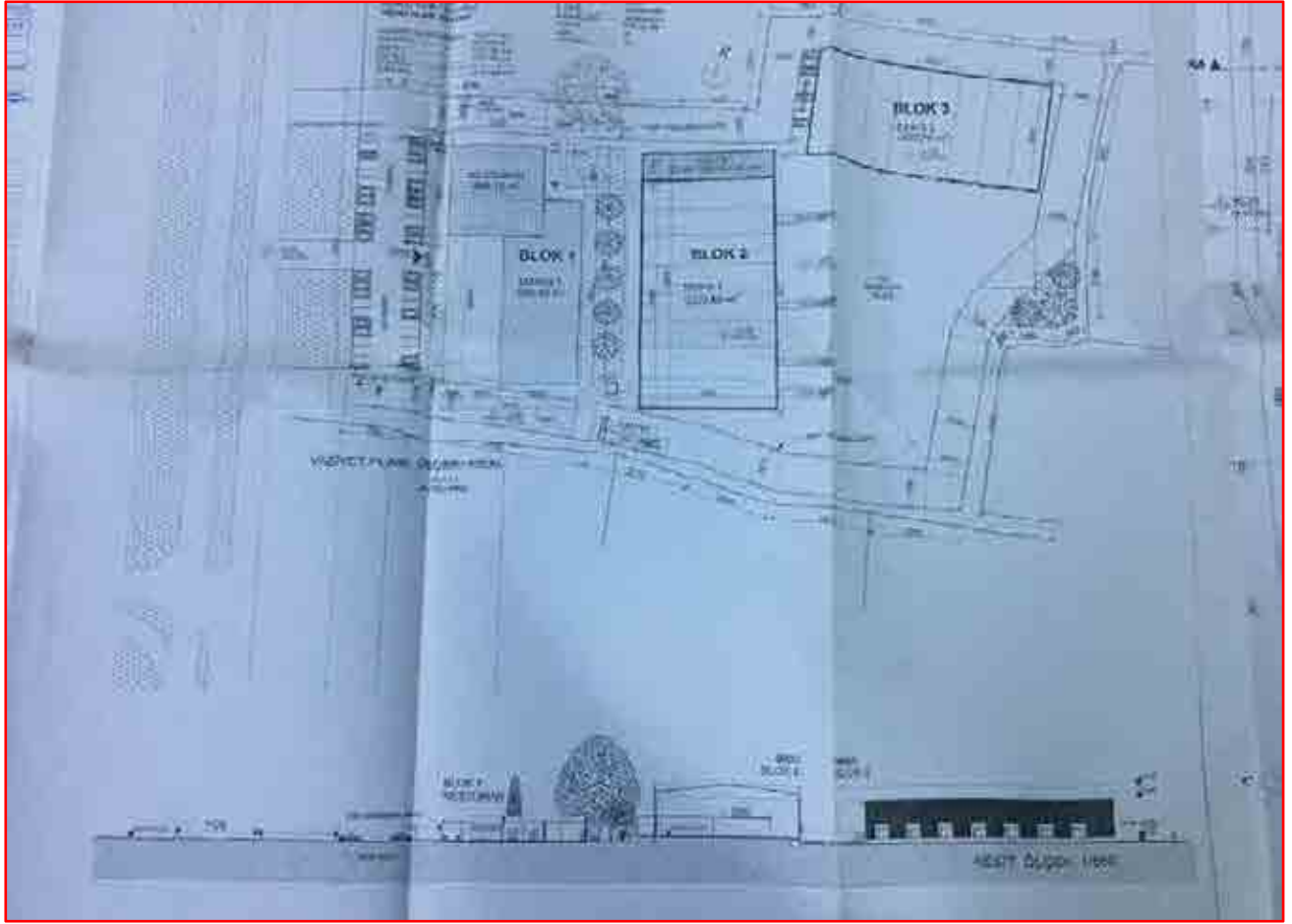
MİMARLAR ODASI	ŞUBESİ	YAPI DENETİM ONAYI

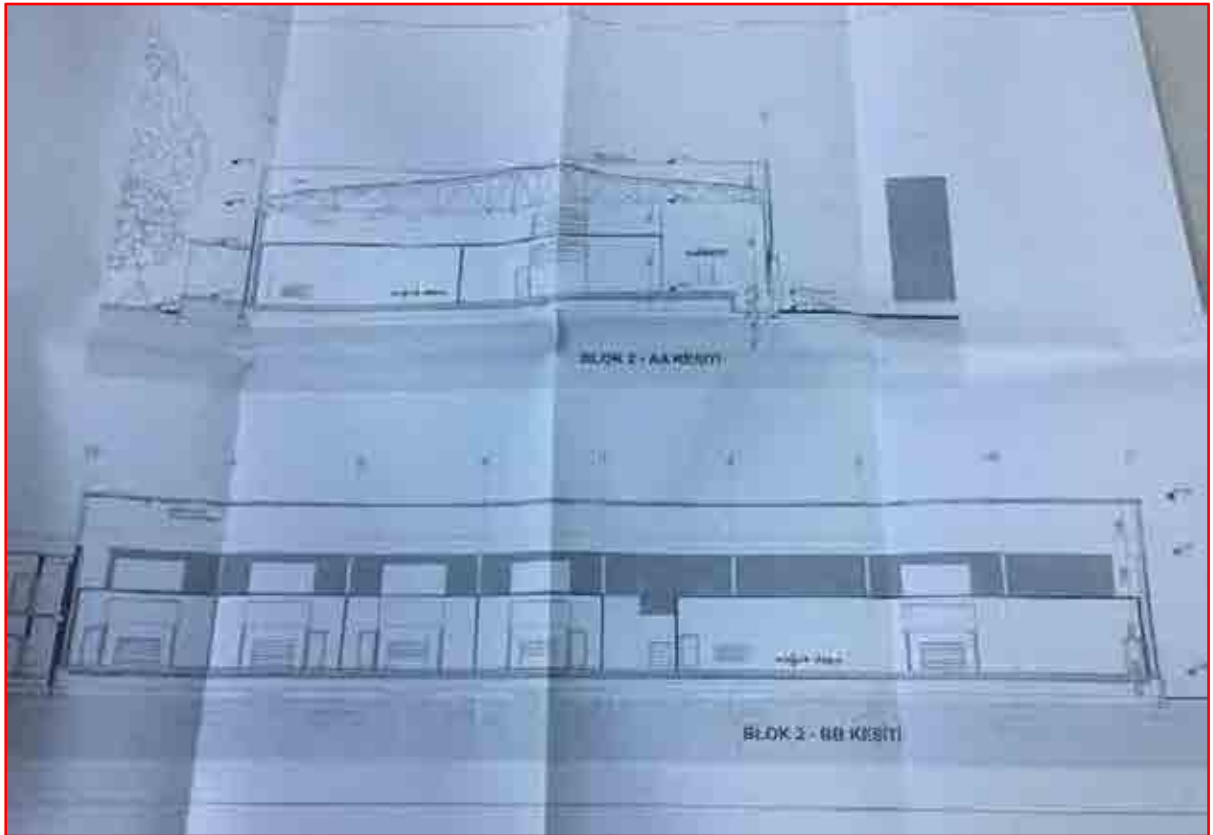
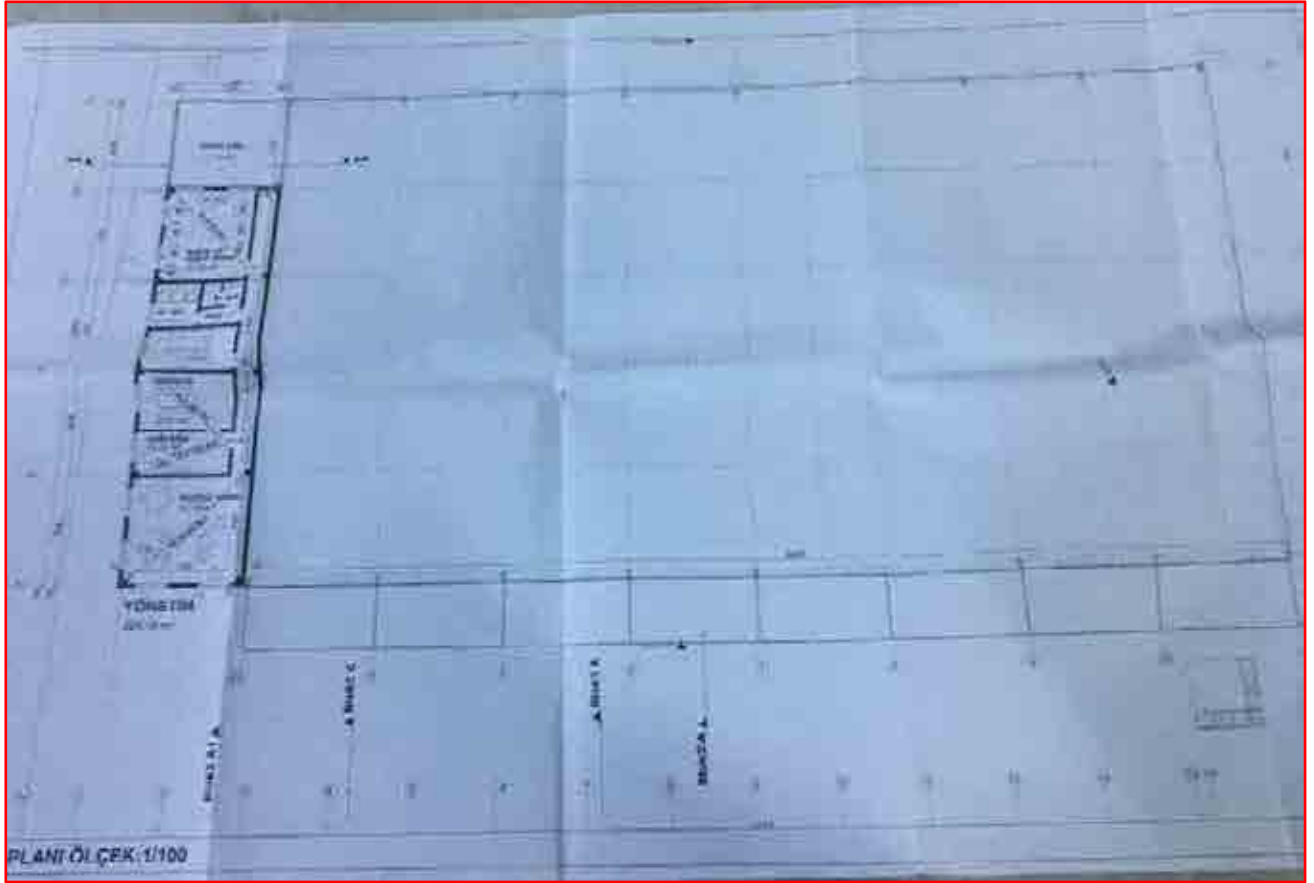
KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL/M2	Y. YAK. MAL.	YAPI SINIFI	M. HİZ. SINIFI ZOR. KIR. KTS	SÜBE KTS

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.



RICS
Regulated by RICS





Blok 1

AND AYDIN MİMARLIK İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNOVA/İZMİR
TEL: (0232) 342 69 72 / FAKS: (0232) 388 92 16
BORNOVA V. D. 0100023860
E-POSTA: bayram@aydinmimarlik.com.tr
aydin@aydinmimarlik.com.tr
www.aydinmimarlik.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Blok 1

ARSANIN								
M	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ VE SAYISI
	İZMİR	MENEMEN	MERKEZLİ		K18-D1-4C	47	35	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASIMÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADİ SOYADI	A. Barış AYDIN	ADİ SOYADI		ADİ SOYADI		ADİ SOYADI	
ÖNİVANI	Y. Mimar	ÖNİVANI		ÖNİVANI		ÖNİVANI	
ODA SİCİL NO	22468	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.800	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

YAPININ	ADİ SOYADI	İMZA	ADRES - TEL.	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÜLEÇ PİUÇ			
MÜTEAHHİDİ				

FADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADİ SOYADI	ÖNİVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL.

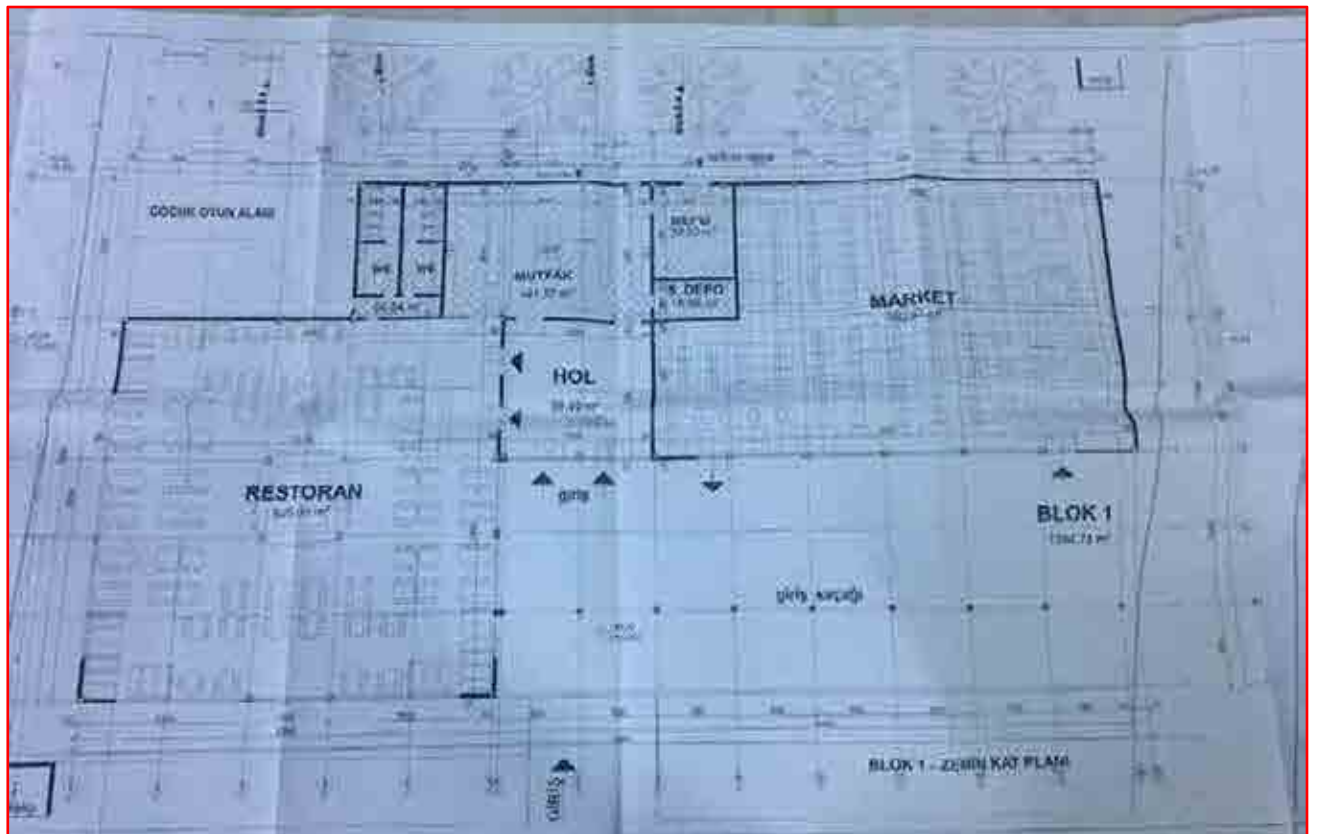
MİMARLAR ODASI	ŞUBESİ

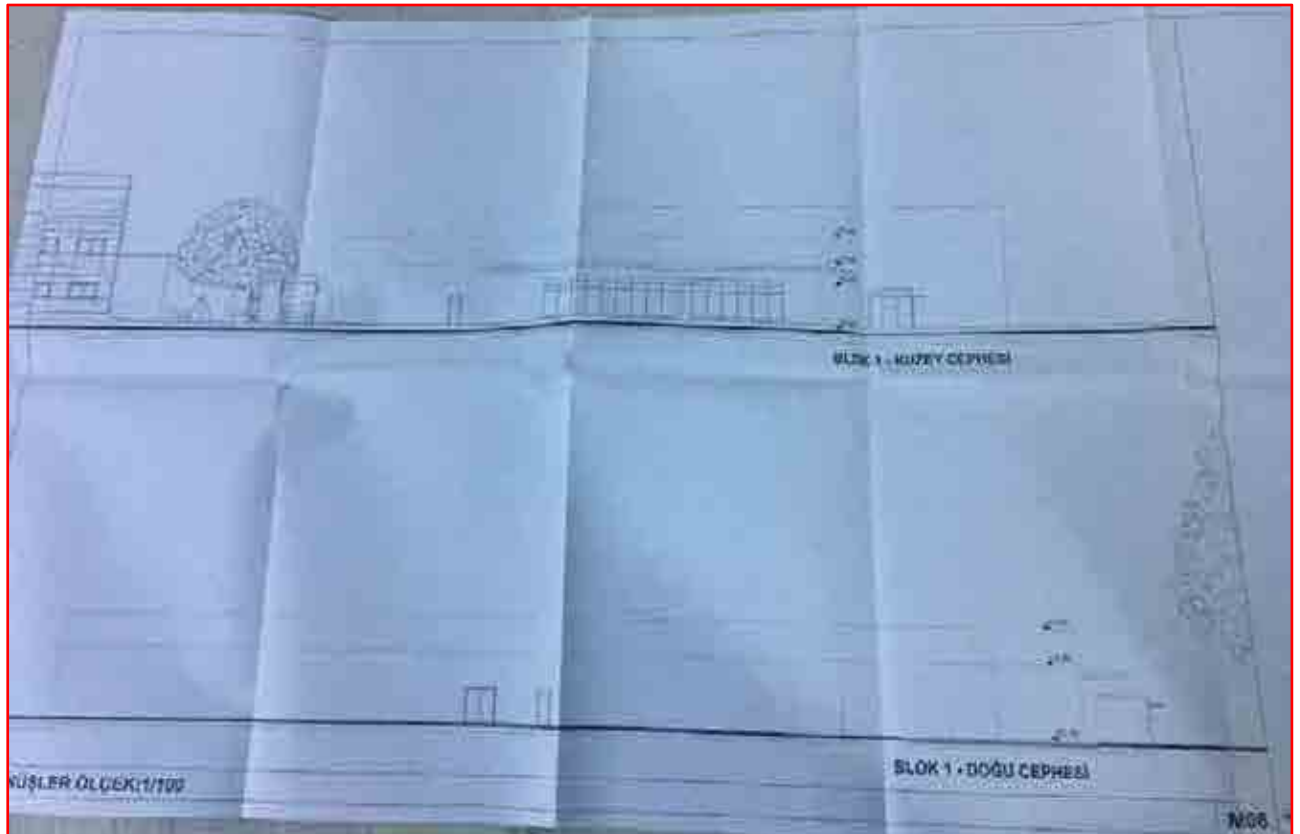
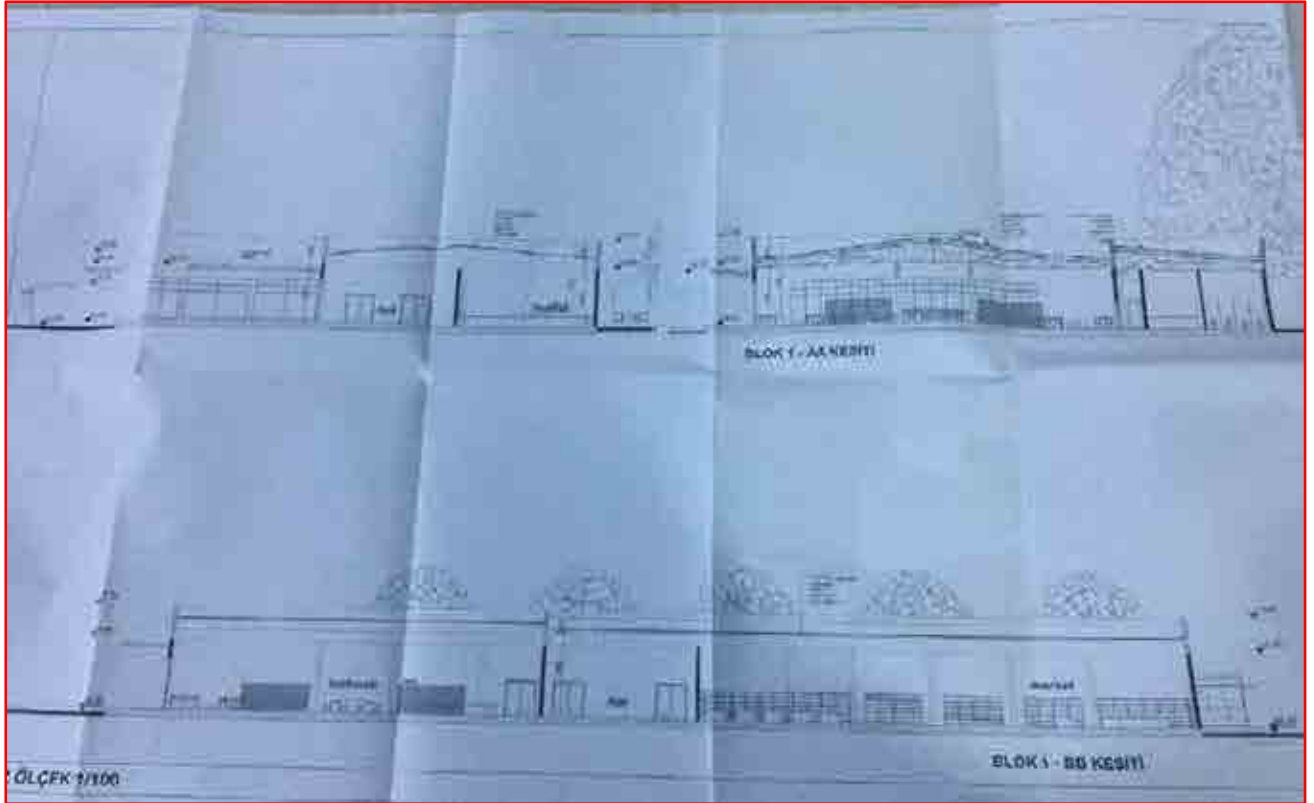
YAPI DENETİM ONAYI

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HIZ SINIFIZOR.KIR.KTS.	ŞUBE KTS

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ																																																							
ON TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK																																																					
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT																																																					
		Tarih: 16.01.2019 Çatı No: Yatay No: Dikey No: 52																																																					
TEMEL ÖSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ																																																					
																																																							
HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MUHÜRÖRLER, MİMARLAR, SİVİL MÜHÜRÖRLER VE YETKİLİ TEKNİKLER İMAR KANUNU DÜZENLEMELERİNE GÖRE BELİRLİ TASLAK KURUMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLMELİDİR. (MİDİRİYESİ)																																																							
(Aşağıdaki bilgileri doldurun, aksi takdirde belgeyi kabul etmeyiniz.)																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1. VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>2. SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>3. SOYAD (Ünvan)</td><td></td></tr> <tr><td>4. ADI</td><td></td></tr> <tr><td>5. BABA ADI</td><td></td></tr> <tr><td>6. DOĞUM TARİHİ</td><td></td></tr> <tr><td>7. DOĞUM YERİ</td><td></td></tr> <tr><td>8. MESLEKİ</td><td></td></tr> <tr><td>9. BAĞLI BULUNDUĞU ODASI</td><td></td></tr> <tr><td>10. ODASI SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td colspan="2">Peki ya da, resim ve hesaplar yapımı</td></tr> <tr><td colspan="2">Adı, Soyadı</td></tr> <tr><td colspan="2">İmza</td></tr> </table>	1. VERGİ DAİRESİ		2. SİCİL NO		3. SOYAD (Ünvan)		4. ADI		5. BABA ADI		6. DOĞUM TARİHİ		7. DOĞUM YERİ		8. MESLEKİ		9. BAĞLI BULUNDUĞU ODASI		10. ODASI SİCİL NO		Peki ya da, resim ve hesaplar yapımı		Adı, Soyadı		İmza		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>11. VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>12. SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>13. SOYAD (Ünvan)</td><td></td></tr> <tr><td>14. ADI</td><td></td></tr> <tr><td>15. Maaşlı veya Serbest</td><td></td></tr> <tr><td>16. Caddesi veya Sokak</td><td></td></tr> <tr><td>17. Kapı Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>18. Daire Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>19. İl</td><td></td></tr> <tr><td>20. İlçe</td><td></td></tr> <tr><td>21. ÇEŞİTİ</td><td></td></tr> <tr><td>22. ODASI SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>23. ADANO</td><td></td></tr> <tr><td>24. PARSEL NO</td><td></td></tr> </table>	11. VERGİ DAİRESİ		12. SİCİL NO		13. SOYAD (Ünvan)		14. ADI		15. Maaşlı veya Serbest		16. Caddesi veya Sokak		17. Kapı Numarası		18. Daire Numarası		19. İl		20. İlçe		21. ÇEŞİTİ		22. ODASI SİCİL NO		23. ADANO		24. PARSEL NO	
1. VERGİ DAİRESİ																																																							
2. SİCİL NO																																																							
3. SOYAD (Ünvan)																																																							
4. ADI																																																							
5. BABA ADI																																																							
6. DOĞUM TARİHİ																																																							
7. DOĞUM YERİ																																																							
8. MESLEKİ																																																							
9. BAĞLI BULUNDUĞU ODASI																																																							
10. ODASI SİCİL NO																																																							
Peki ya da, resim ve hesaplar yapımı																																																							
Adı, Soyadı																																																							
İmza																																																							
11. VERGİ DAİRESİ																																																							
12. SİCİL NO																																																							
13. SOYAD (Ünvan)																																																							
14. ADI																																																							
15. Maaşlı veya Serbest																																																							
16. Caddesi veya Sokak																																																							
17. Kapı Numarası																																																							
18. Daire Numarası																																																							
19. İl																																																							
20. İlçe																																																							
21. ÇEŞİTİ																																																							
22. ODASI SİCİL NO																																																							
23. ADANO																																																							
24. PARSEL NO																																																							
(Aşağıdaki bilgileri doldurun, aksi takdirde belgeyi kabul etmeyiniz.)																																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>25. KURUM ADI</td><td></td></tr> <tr><td>26. PROJE KAYIT NO</td><td></td></tr> <tr><td>27. İMZA TARİHİ</td><td></td></tr> </table>	25. KURUM ADI		26. PROJE KAYIT NO		27. İMZA TARİHİ		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Yatırımcı ve diğer kişiler</td><td></td></tr> <tr><td>İmza</td><td></td></tr> <tr><td>İmza</td><td></td></tr> <tr><td>İmza</td><td></td></tr> <tr><td>İmza</td><td></td></tr> </table>	Yatırımcı ve diğer kişiler		İmza		İmza		İmza		İmza																																							
25. KURUM ADI																																																							
26. PROJE KAYIT NO																																																							
27. İMZA TARİHİ																																																							
Yatırımcı ve diğer kişiler																																																							
İmza																																																							
İmza																																																							
İmza																																																							
İmza																																																							
Blok 1																																																							





AHB AYDIN MİMARLIK
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNova/İZMİR
TEL: (0232) 342 69 72 FAKS: (0232) 388 92 16
BORNova V. D. 0100023860
e-posta: karabekir@ahbmimod.org.tr
benim@ahbmimod.com.tr
www.ahbmimod.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ. **B Blok**

M	ARSANIN							
	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ VE SAYISI
	İZMİR	MENEMEN	MERMERLİ		K18-d1-4C	87	35	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASIZ MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Binnu AYDIN		ADI SOYADI				
UNVANI	Y. Mimar		UNVANI				
ODA SİCİL NO	22455		ODA SİCİL NO				
BÜRO TESCİL NO	35.858		BÜRO TESCİL NO				
VERGİ D. NO	Bom. 0100023860		VERGİ D. NO				

YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÜLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

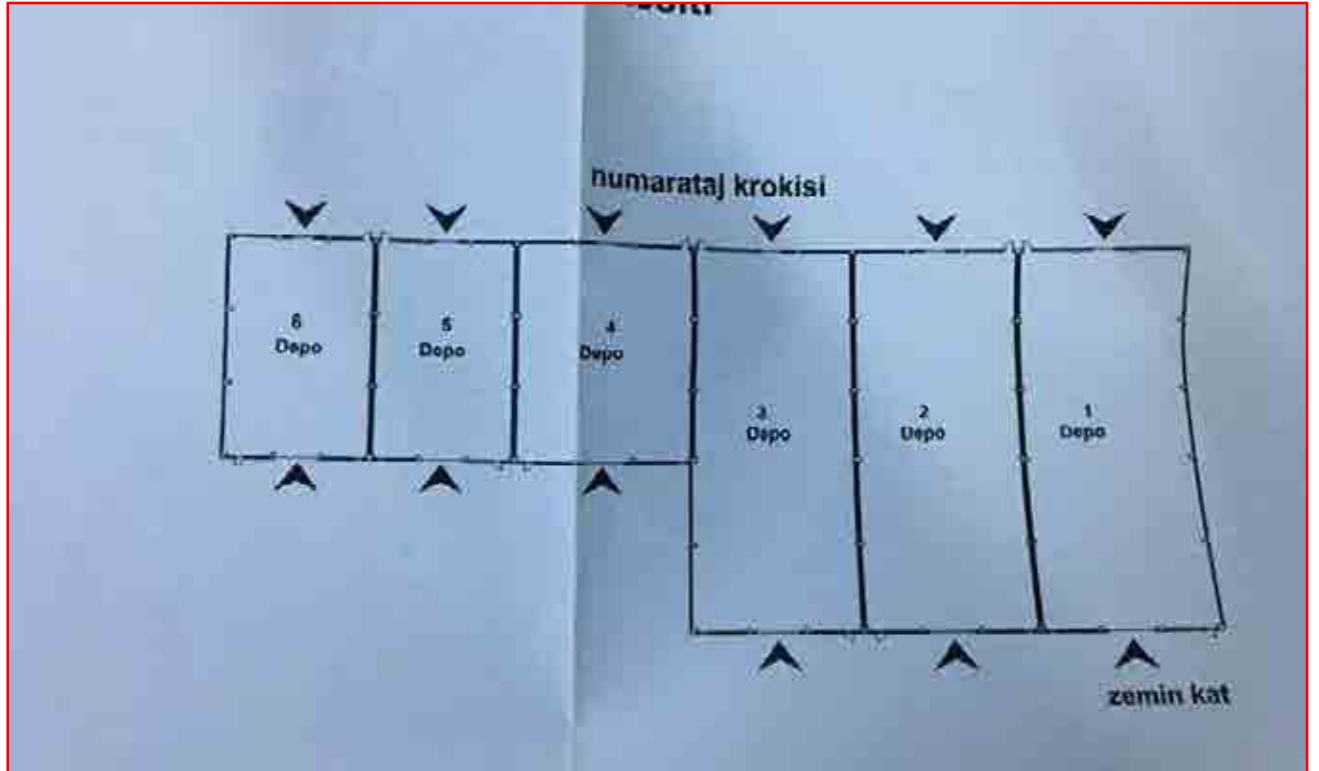
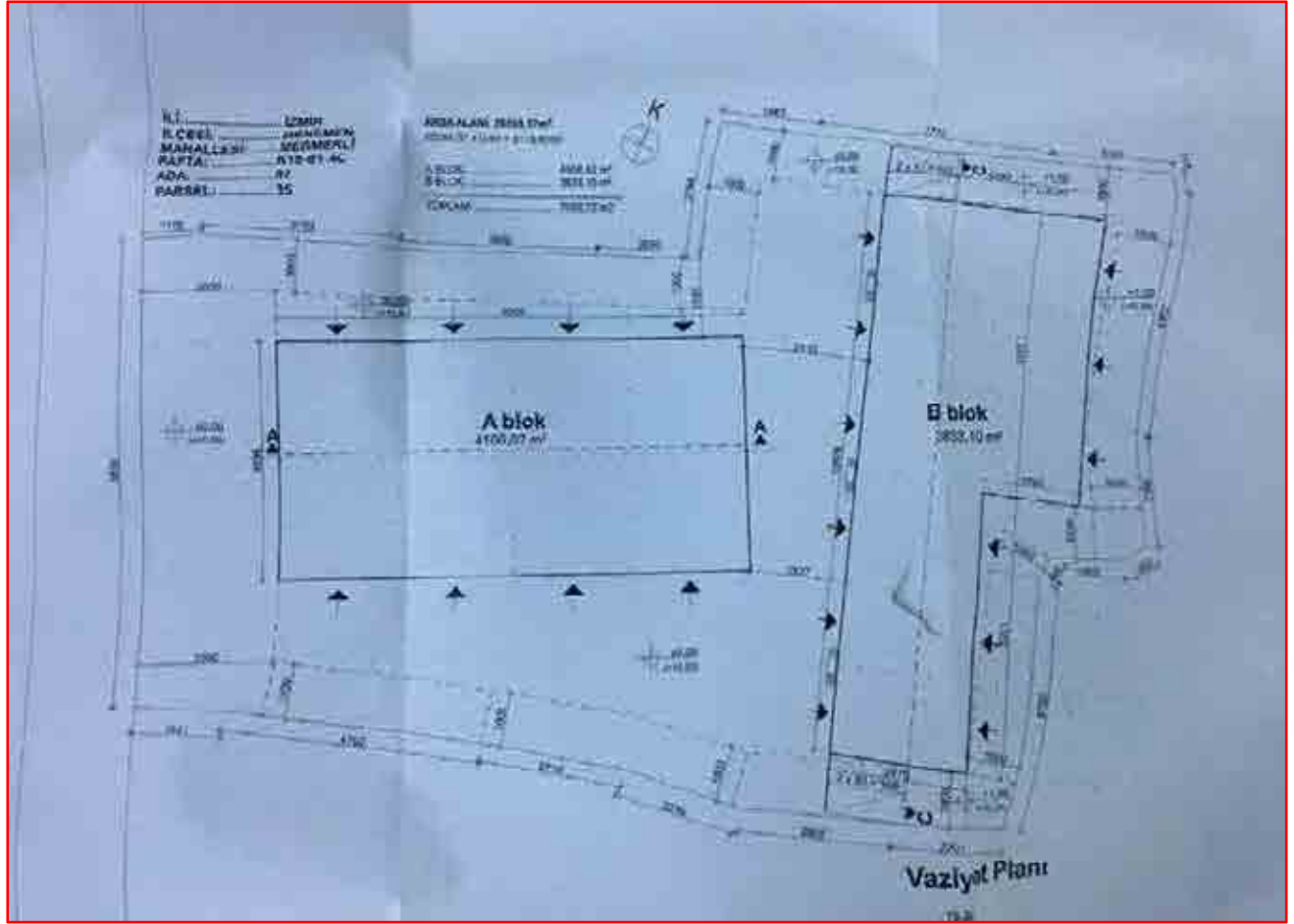
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

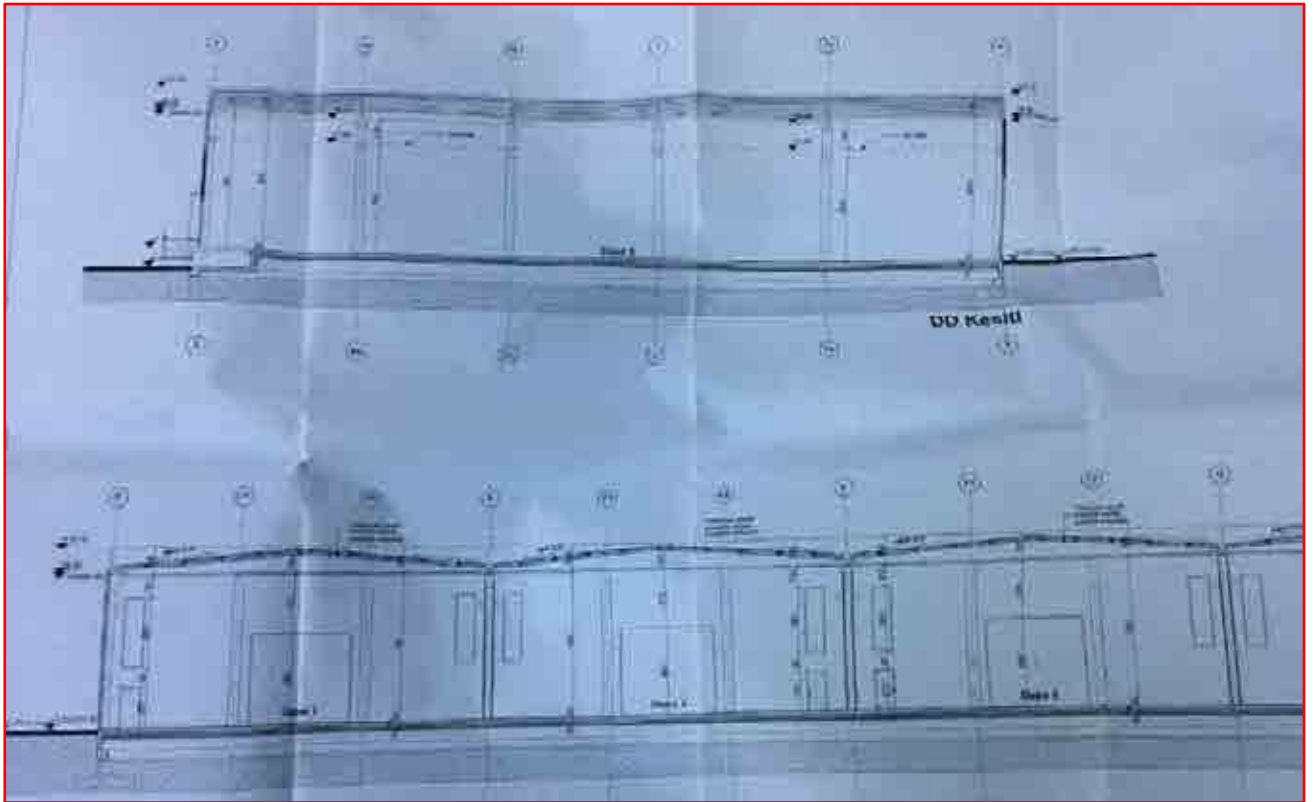
☒ MİMARLAR ODASIŞUBESİ

.....YAPI DENETİM ONAYI

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HİZ. SINIFI	ZOR. KIR. KTS.	ŞUBE KTS.

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.





AHB AYDIN MİMARLIK İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNOVA/İZMİR
TEL: (0232) 342 69 72 FAKS: (0232) 388 92 16
BORNOVA V. D. 0100023860
e-posta: bornovayahb@ahbmimarlik.com.tr
bornovayahb@ahbmimarlik.com.tr
www.ahbmimarlik.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ. **A Blok**

M

ARSANIN

İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ VE RAYISI
İZMİR	MENEMEN	MERMERLİ		K15-01-4C	87	35	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASIMÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİF İK HAKLARINA SAHİPTİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI SOYADI	AD SOYADI	UNVANI	UNVANI	ODA SİCİL NO	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	BÜRO TESCİL NO	VERGİ D. NO	VERGİ D. NO
A. Binn AYDIN		Y. Mimar		32455		35.856		Born. 0100023860	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	ÖZLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

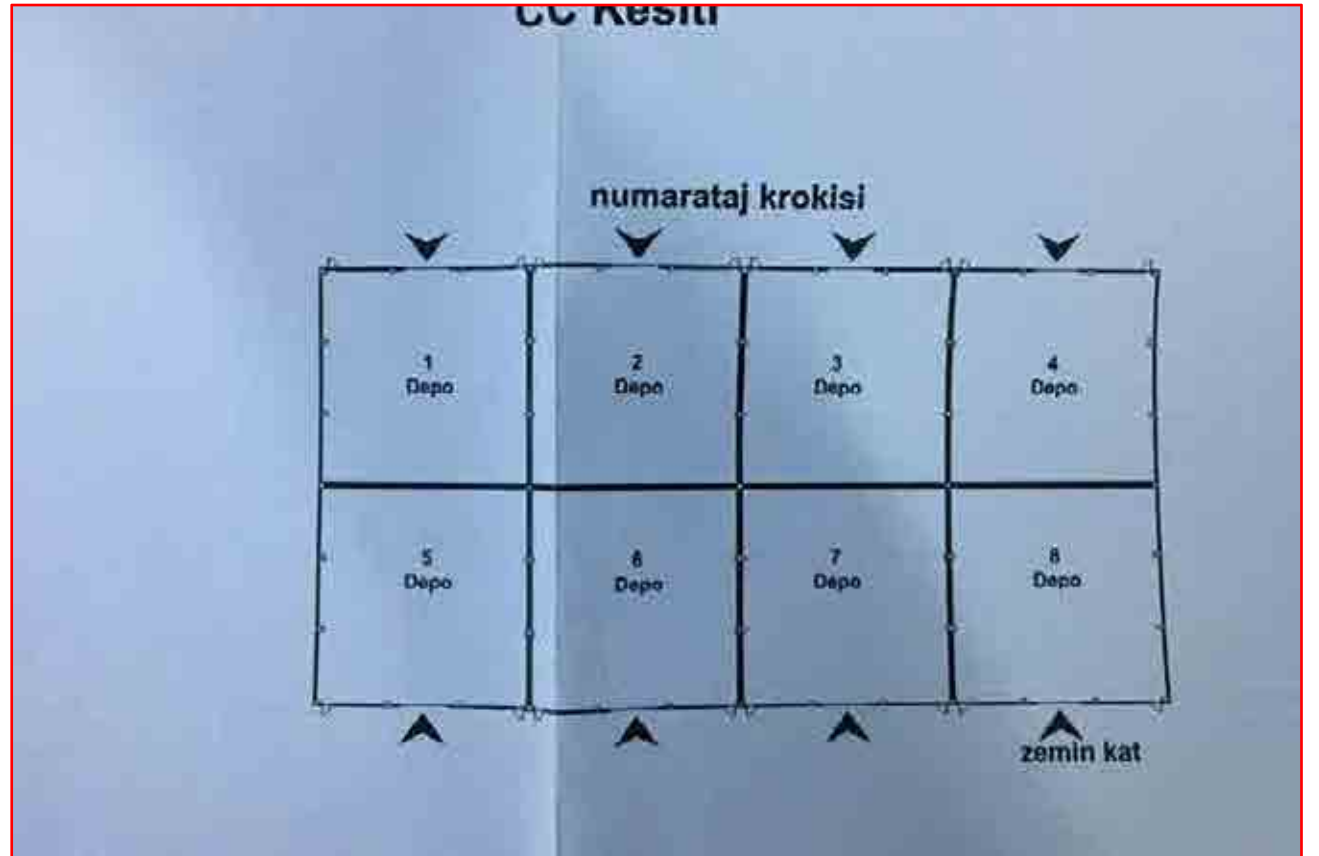
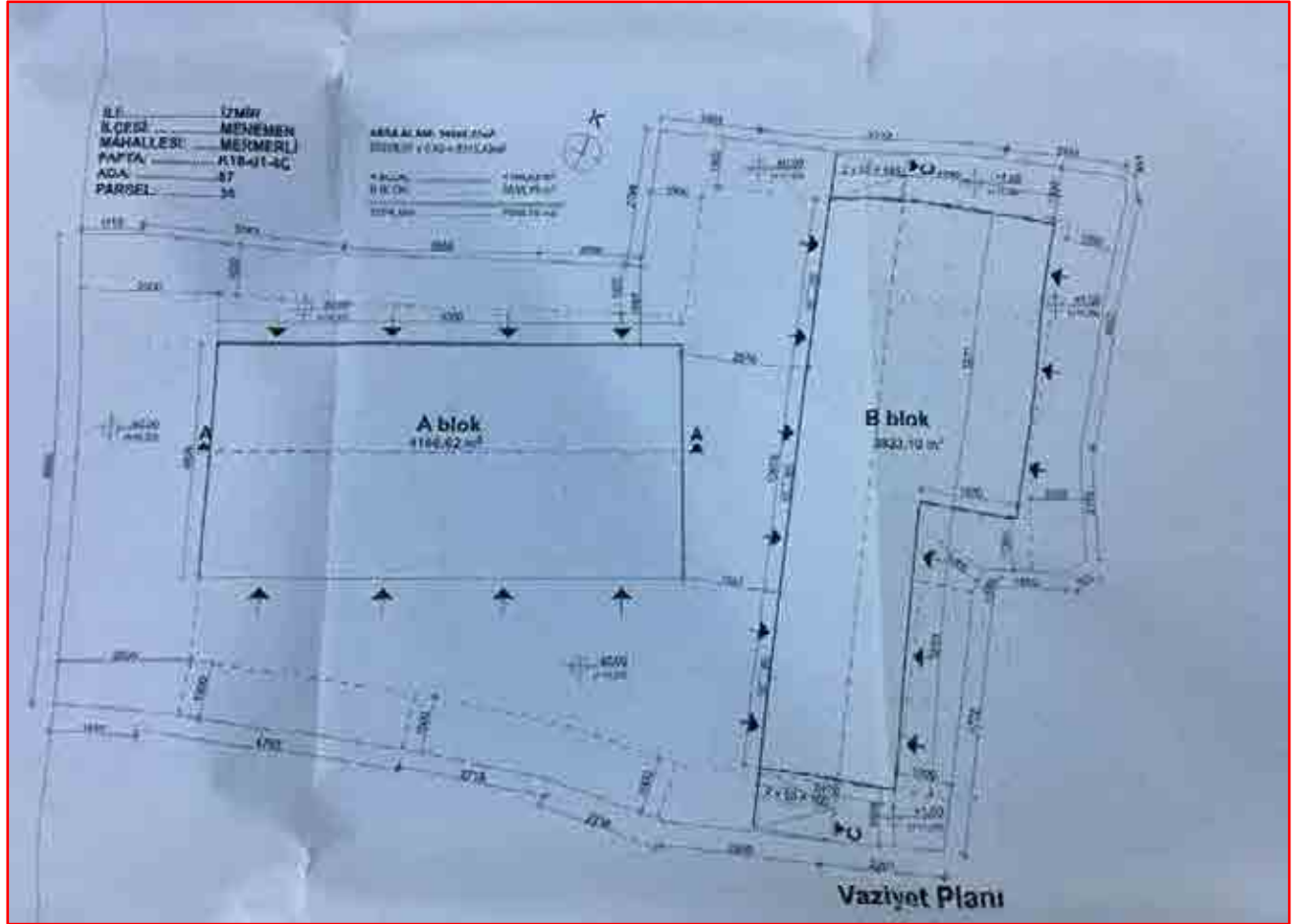
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR

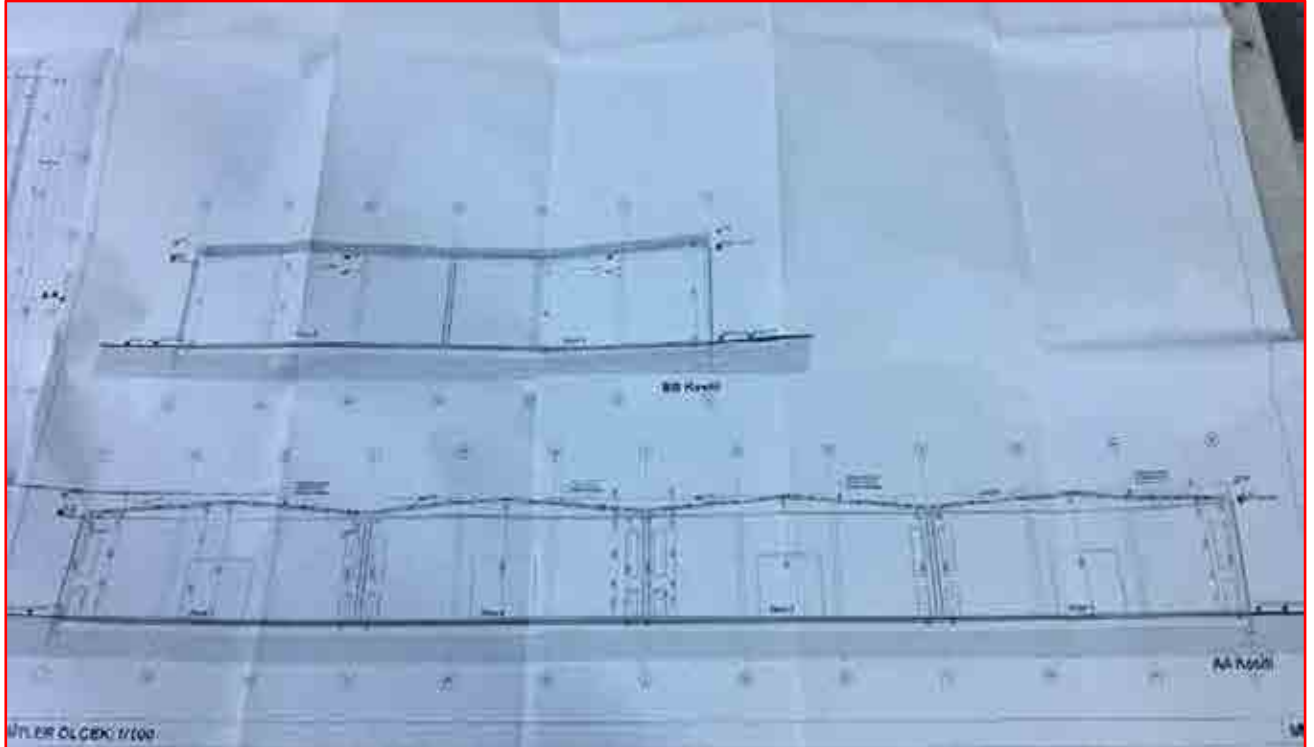
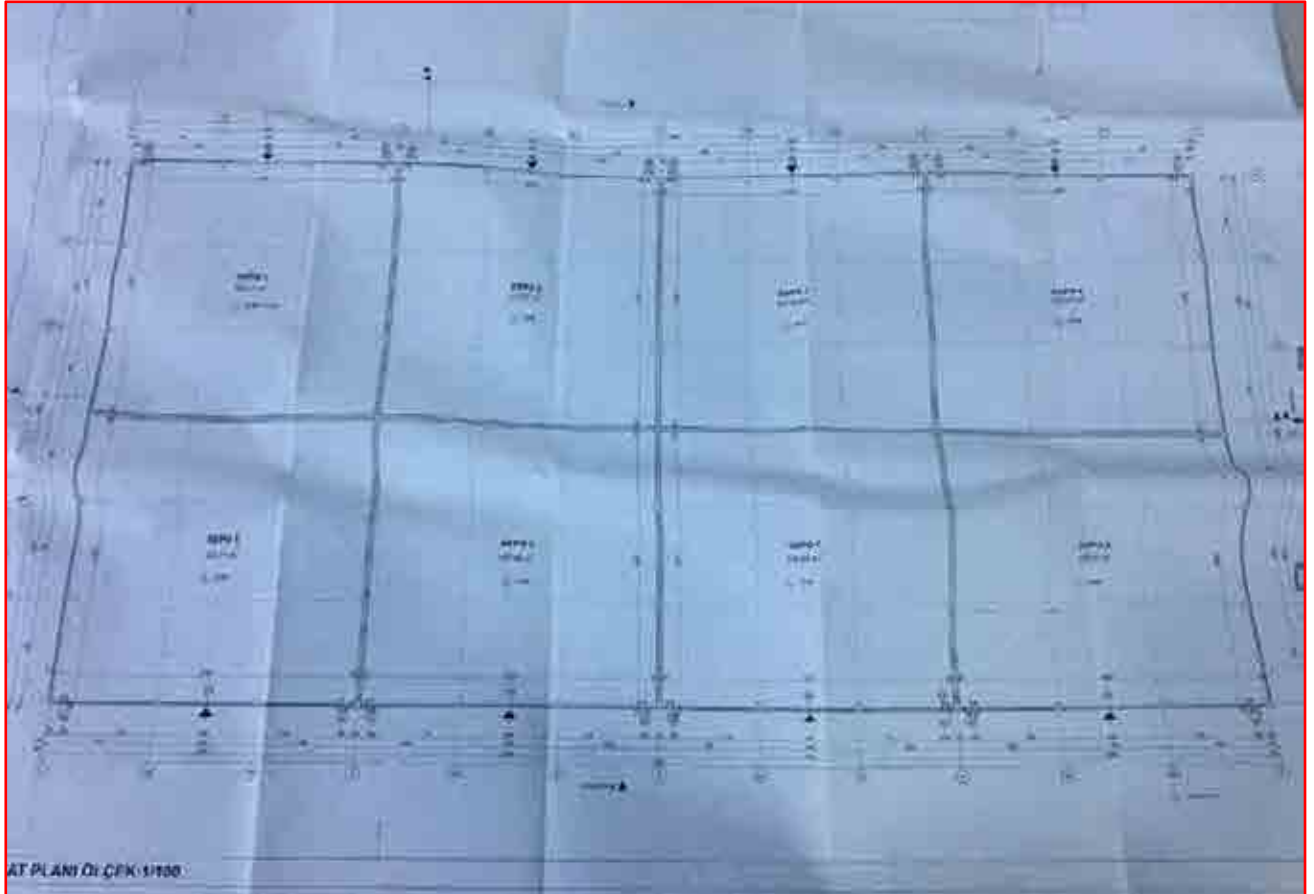
ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

☒ **MİMARLAR ODASI** **ŞUBESİ** **YAPI DENETİM ONAYI**

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HİZ SINIFI ZOR. KIR. KTS.	SÜRE KTS.

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.







S E R T İ F İ K A

C E R T I F I C A T E

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

kapsamında
with a scope of

TS EN ISO/IEC 27001:2017

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



TURKAK BDS NO
YS-241B-B351

11315
Sertifika No
Certificate No.

07.02.2023/00
SoA Detayı
SoA Detail

04.04.2023
İlk Yayın Tarihi
Initial Date

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

03.04.2024
Sertifika Geçerlilik tarihi
Certificate Expiry Date

04.04.2023-03.04.2026
Belgelendirme Periyodu
Certification Period

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



BİLGİ GÜVENLİĞİ K.E.
TS EN ISO/IEC 27001
AD-0051-YB

Zahra Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme faaliyetleri kapsamında yayımlanmış ve doğruluğu garanti edilmiştir.
This document is issued within the scope of YBM's certification activities and its validity is guaranteed.
This certificate is issued if it is compliant with the certification rules of YBM and remains
valid only if it is used in accordance with the rules of YBM.



Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Ticaret Mah. Gülşen Sok. No: 1, Kat: 1 D: 1, Beşiktaş/İstanbul. Tel: 0212 247 11 38
info@ybm.com.tr - www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketimize 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.

Kurula 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.

Dilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şişli/Beşiktaş Merkezli Üsküdar Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kp: bddk@hs01.kep.tr
Elektronik AŞ: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile Bririlmiştir.
Evrak tıyını <https://rehultra.bddk.org.tr/ebyssnrgu> adresinden A302-DPOC-32VY koda ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî: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 gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

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

Bilgiye Yolu 8. Kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 3920000, Faks: (312) 3920000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Harbiye Mh. Akmeriçe Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345500
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72083 De-1146-4569-ba19-34-0-160-4000
<http://dogrulama.spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi İçin: Sayı Başv. ULUSALOĞLU
BAŞUZMAN
uzman@spk.gov.tr

8.7. RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)

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



This certificate is valid from year to year subject to the payment of the fee (cost of this certificate) at the RICS Global Address Box (0457446) (01200000)

23/06/2022

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017

No : 406141

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Rıza Ender UMUR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Sabri BÖCEKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2023

No : 432184

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erhan SARAÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serhan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.05.2023

Belge No: 2023-01.11745

Sayın Rıza Ender UMUR
(T.C. Kimlik No: 25441801930 - Lisans No: 400141)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1836

Sayın Sabri BÖCEKLİ
(T.C. Kimlik No: 18271406448 - Lisans No: 408078)

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: 48499764852- Lisans No: 402184)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

aden

D e g e r l e m e

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



- [adendegerleme](#)
- [@adendegerleme](#)
- [adengayrimenkul](#)
- [adendegerleme](#)
- www.adendegerleme.com

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK
MÜHENDİSLİĞİ A.Ş.

YALOVA-ÇİFTLİKKÖY-KILIÇ KÖYÜ
2 ADET TARLA

2023-T.ÖZEL-204

09.11.2023



Hüseyin
Baris ALIR

Bu belge *****
kimlik numaralı
Hüseyin Baris
ALIR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/12/2023
09:12

Mustafa
Lütfullah
MAZMANCI

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Lütfullah
MAZMANCI
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 14/12/2023 19:
47

Ahmet
KARABIYIK

Bu belge *****
kimlik numaralı
Ahmet KARABIYIK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 15/12/2023
09:01

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 8 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 10 -
3.1 DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2 TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 14 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 16 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 16 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 16 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 22 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 22 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 24 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 25 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 25 -
7. SONUÇ	- 27 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 27 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 27 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 27 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 27 -
8. RAPOR EKLERİ	- 29 -
8.1. FOTOĞRAFLAR	- 29 -
8.2. İMAR DURUMU	- 33 -
8.3. RESMİ BELGELER	- 34 -
8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI	- 36 -
8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 37 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 38 -
8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)	- 39 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 40 -

8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

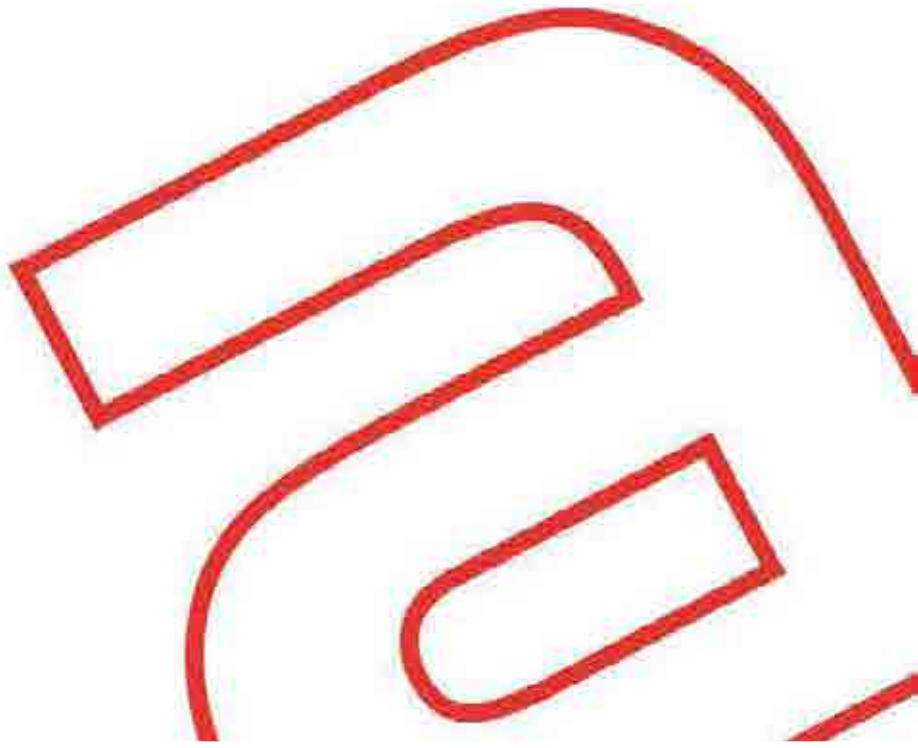
- 43 -

UYGUNLUK BEYANI

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

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 31.10.2023-2023/A363
Değer Tarihi	: 09.11.2023
Rapor Tarihi	: 09.11.2023
Rapor Numarası	: 2023-T.ÖZEL-204
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartları (UDS, 2017) kapsamında hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporda bilgileri verilen, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Köyü Mahallesi, 154 Ada 2 Parsel no.lu "Tarla" vasıflı ve 174 Ada 2 Parsel no.lu "Tarla" vasıflı taşınmazlar için değer tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmasıdır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri talebi ve bilgisi doğrultusunda müşteri tarafından tarafımıza iletilen tapu kayıtları ile çalışma yapılmıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşım" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Toplam Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	: 29.215.000-TL YirmiDokuzMilyonikiYüzOnBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Yasal ve Mevcut Durum Pazar Değeri (USD) ¹ KDV Hariç	: 1.024.110-USD BirMilyonYirmiDörtBinYüzOn-Amerikan Doları
Müşteri Unvanı	: Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş.
Müşteri Adresi	: Eyüp Sultan Mah. Sekmen Cad. No:28 Sancaktepe/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No:97 D:21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 80651205 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2023 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 Onaylayan (S.D.U.): Ahmet Karabıyık 400577

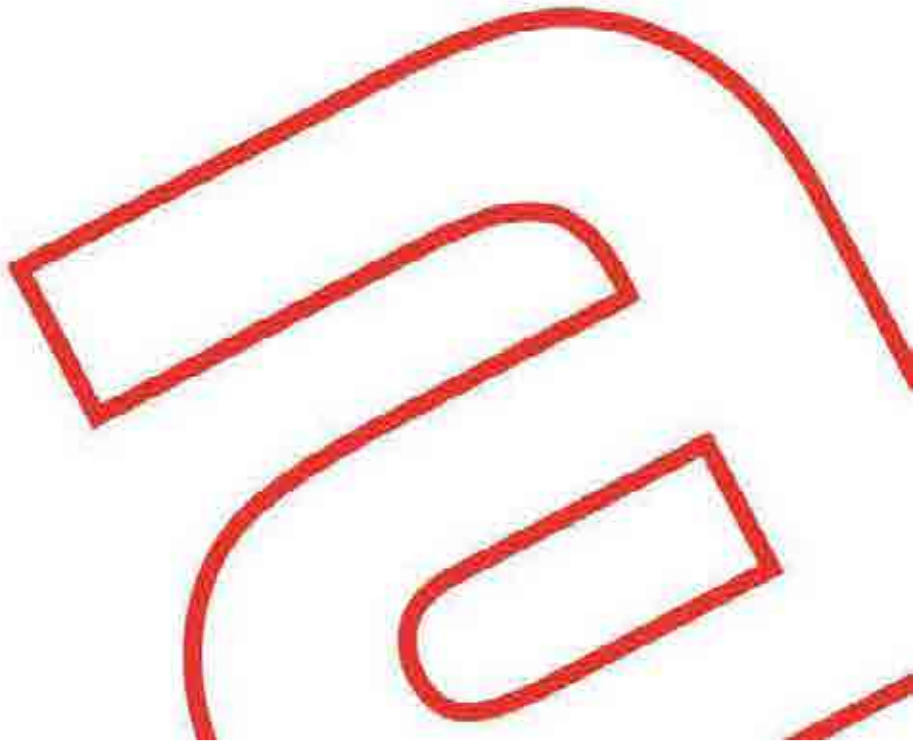
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

¹ Raporda kullanılan Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 09.11.2023 tarih, saat 15:30'da belirlenen EUR satış kuru 30,5179 TL, USD satış kuru 28,5272 TL olarak kabul edilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

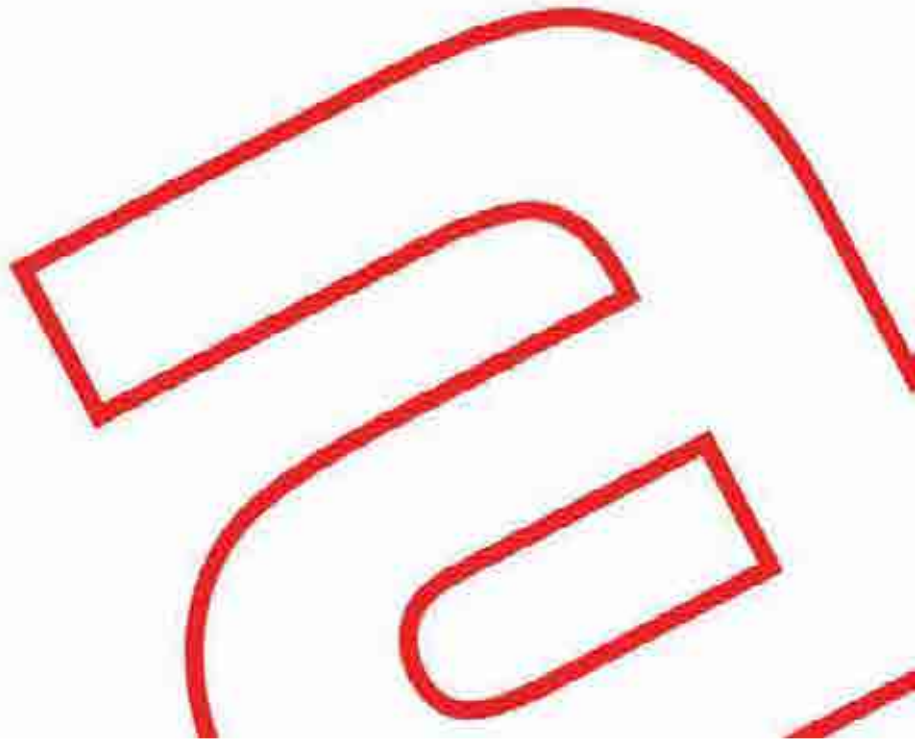


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

3. BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1 Dünya Ekonomisi²

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

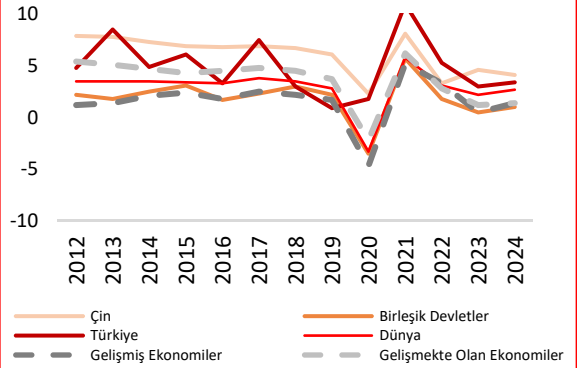
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum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

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

Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği

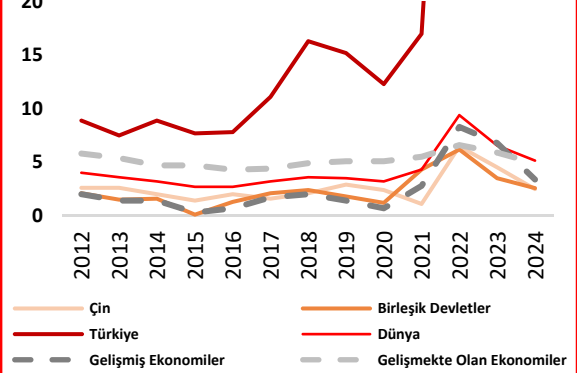
Kaynak: IMF

Reel GSYH büyümesi (Yıllık değişim %)



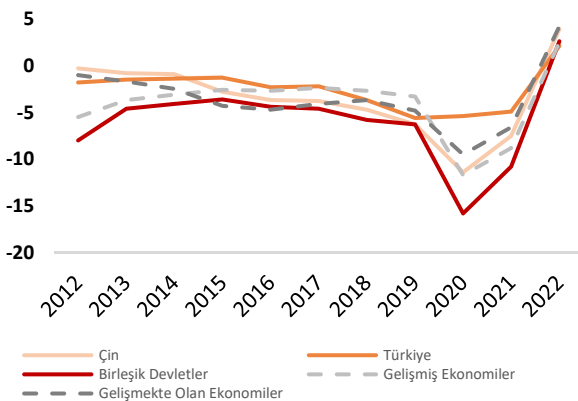
Kaynak: IMF

Enflasyon oranı, ortalama tüketici fiyatları (Yıllık yüzde değişim)



Kaynak: IMF

Genel Devlet Net Borç Verme / Borçlanma (GSYH %)



ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını artırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

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

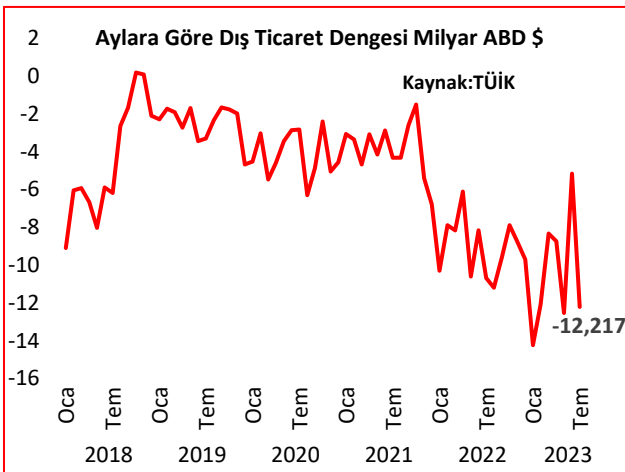
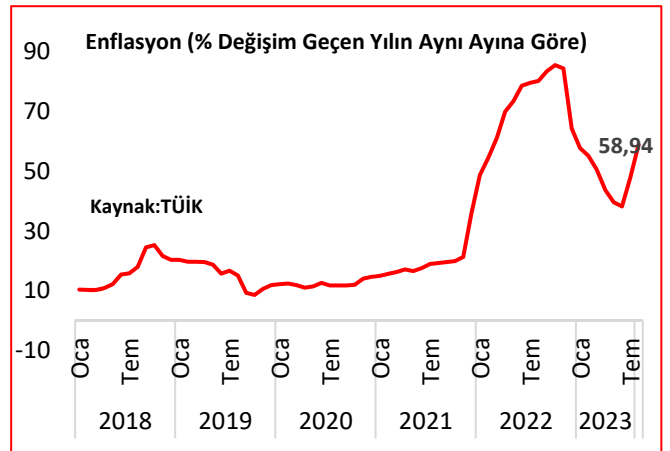
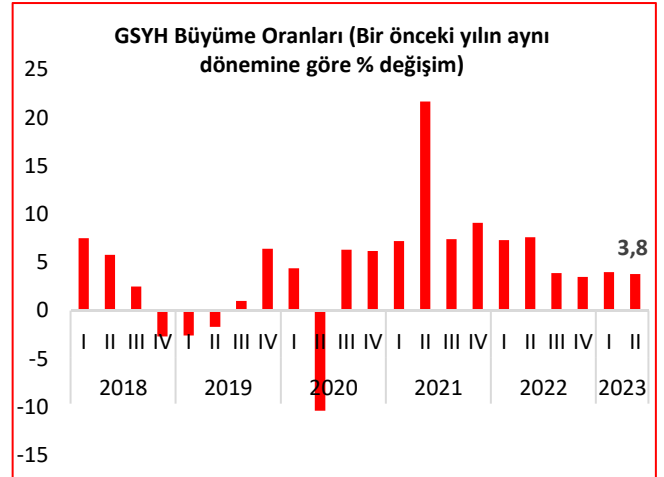
²IMF, World Bank, OECD

3.2 Türkiye Ekonomisi³

GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6, tarım sektörü yüzde 1,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır.

Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 58,94 değişim göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 11,11 olarak kaydedilmiştir. 2023 yılı Ağustos ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, 18,13 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 11,75 ile Ulaştırma grubu ve yüzde 6,91 ile Lokanta ve Oteller gruplarından olmuştur. İmalat fiyatları Ağustos ayında yüzde 5,41 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 54,41 olarak gerçekleşmiştir.

Temmuz ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 artarak 10 milyar 702 milyon dolardan, 12 milyar 217 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Temmuz ayında %63,4 iken, 2023 Temmuz ayında %62,2'ye gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Temmuz ayında imalat sanayinin payı %92,9, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %5,0, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,6 olmuştur.



Temmuz ayında ihracatta ilk sırayı Almanya aldı. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 673 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 103 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 101 milyon dolar ile ABD, 978 milyon dolar ile Irak, 962 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %29,1'ini oluşturmuştur.

Ocak-Temmuz döneminde ithalatı ilk sırayı Rusya Federasyonu almıştır. Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 28 milyar 384 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 26 milyar 841 milyon dolar ile Çin, 16 milyar 278 milyon dolar ile Almanya, 14 milyar 249 milyon dolar ile İsviçre, 9 milyar 145 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %43,8'ini oluşturmuştur.

³ TÜİK, TCMB

3.3 Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre 1,1 azalarak 122 bin 091 oldu. Konut satışlarında İstanbul 17 bin 408 konut satışı ve %14,3 ile en yüksek paya sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 7 konut satışı ve %9 pay ile Ankara, 6 bin 504 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 39 konut ile Ardahan, 67 konut ile Hakkari, 139 konut ile Tunceli olmuştur.

Konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,5 azalışla 797 bin 418 olarak gerçekleşmiştir.

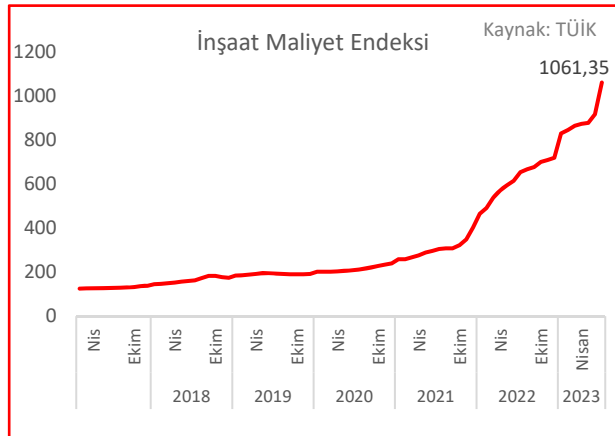
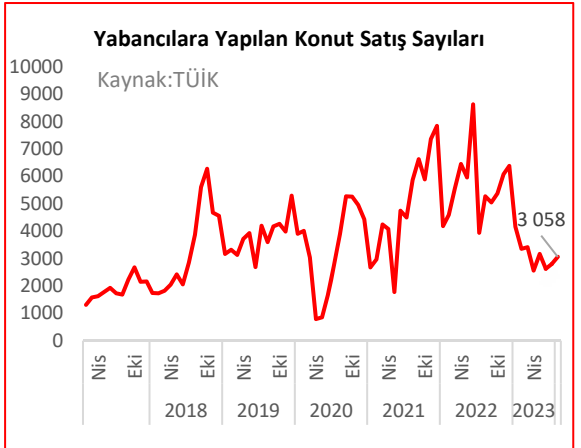
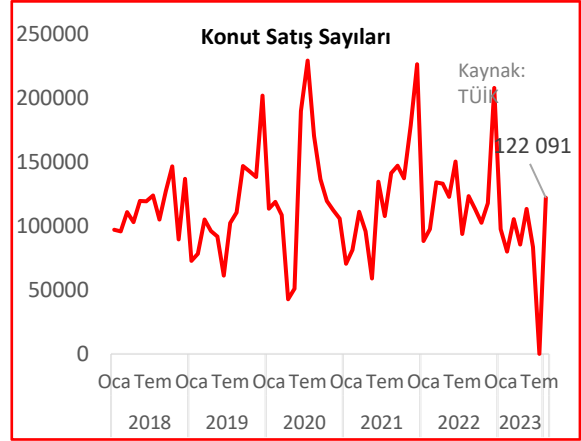
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 azalış göstererek 16 bin 375 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %28,0 azalışla 152 bin 438 oldu. Temmuz ayındaki ipotekli satışların 3 bin 633'ü; Ocak-Temmuz dönemindeki ipotekli satışların ise 43 bin 132'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde diğer konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artarak 105 bin 716 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 azalışla 644 bin 980 olmuştur.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 35 bin 310 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur. İlk el konut satışları Ocak-Ağustos döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,8 azalışla 238 bin 109 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 3 bin 58 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 66 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 919 konut satışı ile Antalya ve 248 konut satışı ile Mersin izledi.

Ağustos ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 733 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 342 konut ile İran, 220 konut ile Irak ve 141 konut ile Kazakistan vatandaşları izledi.



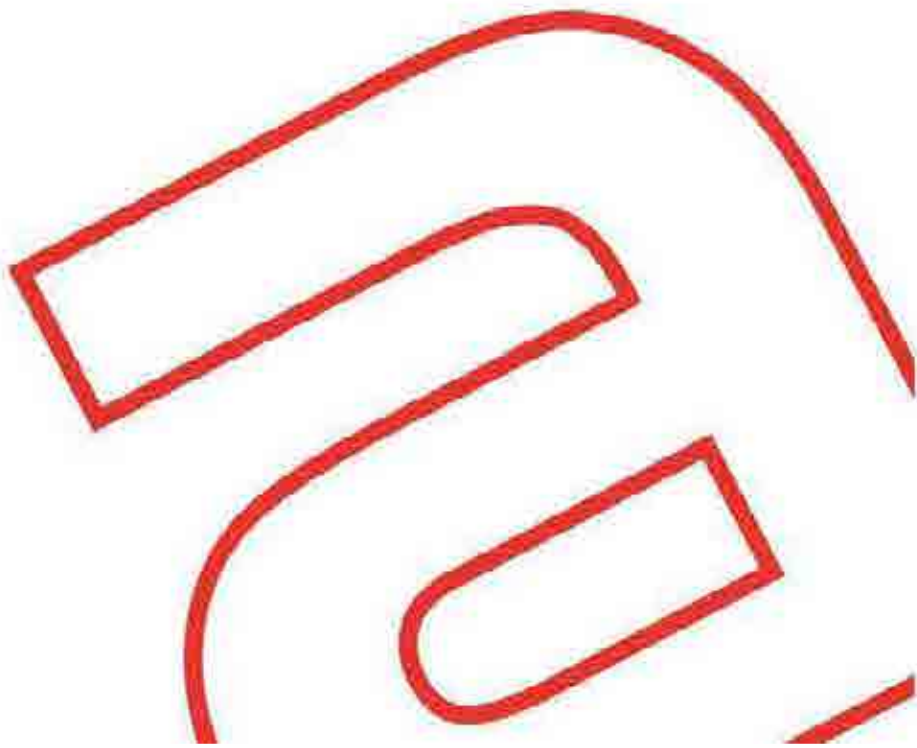
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,18, işçilik endeksi %31,62 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %46,64, işçilik endeksi %111,74 arttı.⁴

⁴ 3. KAYNAKÇA: TÜİK

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Yalova	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Çiftlikköy	Yüzölçümü	13.538,26 m ²
Mahallesi	Kılıç	Tapu Tarihi	18.04.2023
Mevkii	Ova	Yevmiye No	3596
Ada	154	Cilt No	1
Parsel	2	Sayfa No	17
Taşınmaz ID	104343960	Koordinat	40.660900, 29.386400
Malik	Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği Anonim Şirketi (1/1)		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Yalova	Ana Vasıf	Tarla
İlçesi	Çiftlikköy	Yüzölçümü	5.003,54 m ²
Mahallesi	Kılıç	Tapu Tarihi	04.03.2019
Mevkii	Ova	Yevmiye No	1332
Ada	174	Cilt No	4
Parsel	2	Sayfa No	364
Taşınmaz ID	104344387	Koordinat	40.643200, 29.391100
Malik	Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği Anonim Şirketi (1/1)		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
154/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz, geometrik olarak dörtgene benzer bir şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.
174/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan düz, geometrik olarak dörtgene benzer bir şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin müşteri tarafından 18.10.2023 09:39 tarihinde iletilen tapu kayıt belgesi incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde şerh beyan ve irtifak bilgisi bulunmadığı görülmüştür. Söz konusu belgeler raporun ekler kısmında sunulmuştur.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel	154/2 – 174/2
İnceleme Tarih ve Saati	18.10.2023 – 09:39

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 154 ada 2 parsel son 3 yıl içerisinde 18.04.2023 tarihinde satışa konu olmuştur.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Köy Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. İlgili belediyeden alınan şifahi bilgi neticesinde değerleme konusu taşınmazların 1/1.000 ölçekli imar planı dışında kaldığı, 29.05.2018 tasdik tarihli 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı kapsamında “Kentsel Servis Alanı” sınırlarında kaldığı fakat bu planın da iptal edildiği, rapor tarihi itibari ile plansız alan içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.

154 Ada 2 Parsel



174 Ada 2 Parsel



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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

Değerlemeye konu taşınmazlar Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Kılıç Köyü Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 154 ada 2 parsel ve 174 ada 2 parsel numaralı taşınmazlardır. Taşınmazlar, “Tarla” vasıflı olmakla birlikte üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

154 ada 2 parsel topografik açıdan eğimsiz düz bir yapıya sahiptir. Dörtgen şeklinde bir biçime ve 13.538,26 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel doğu cepheden yaklaşık 50 m Taşköprü Kılıç Yolu’ na cephelidir.



174 ada 2 parsel topografik açıdan eğimli bir yapıya sahiptir. Yamuk şeklinde bir biçime ve 5.003,54 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel doğu cepheden yaklaşık 75 m Kabaklı Köyü İç Yolu' na cephelidir.



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

Taşınmazlar üzerinde yapı olmadığından alınması gereken herhangi bir izin, yasal gereklilik, belge bulunmamaktadır.

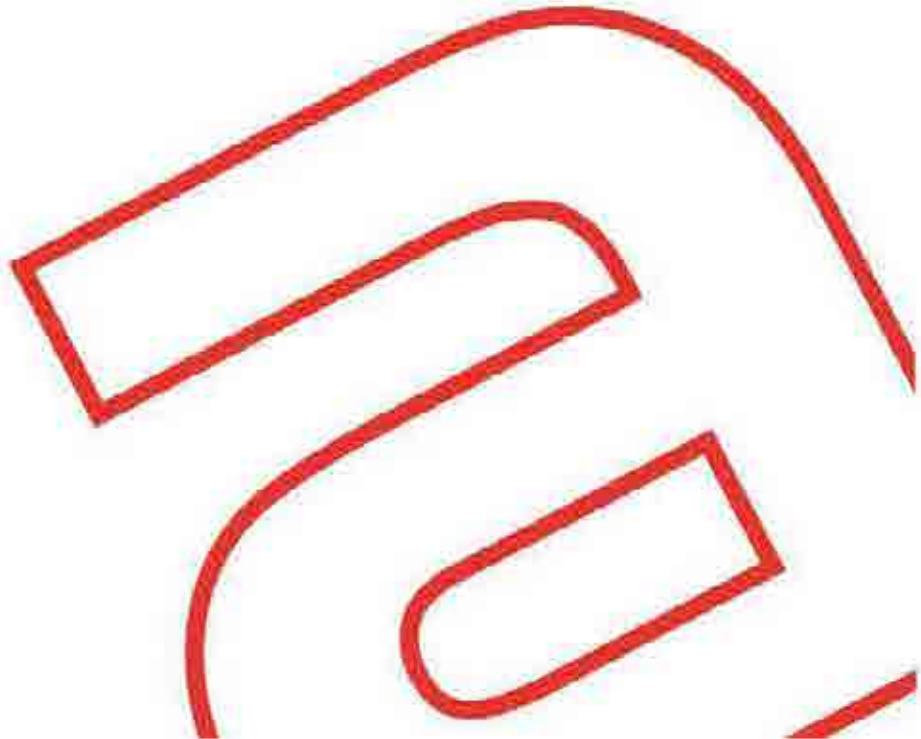
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu 174 ada 2 parsel no.lu taşınmaz Taşköprü Merkez'e ~1,5km mesafede yer almakta olup ulaşım için Kılıç Köyü Muhtarlığı referans alınarak Kuzeybatı yönünde Taşköprü Kılıç Yolu boyunca yaklaşık 1 km düz bir şekilde ilerlenir. Sağa Kabaklı Köyü İç Yolu'na giriş yapılarak taşınmaza ulaşım sağlanılır. Taşköprü Yolu'nda yaklaşık 2 km daha ilerlenir ve 154 ada 2 parsel yolun solunda kalmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte tarla vasıflı taşınmazlar, yer yer sanayi ve depolama amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.



5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

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

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, 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.

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 değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

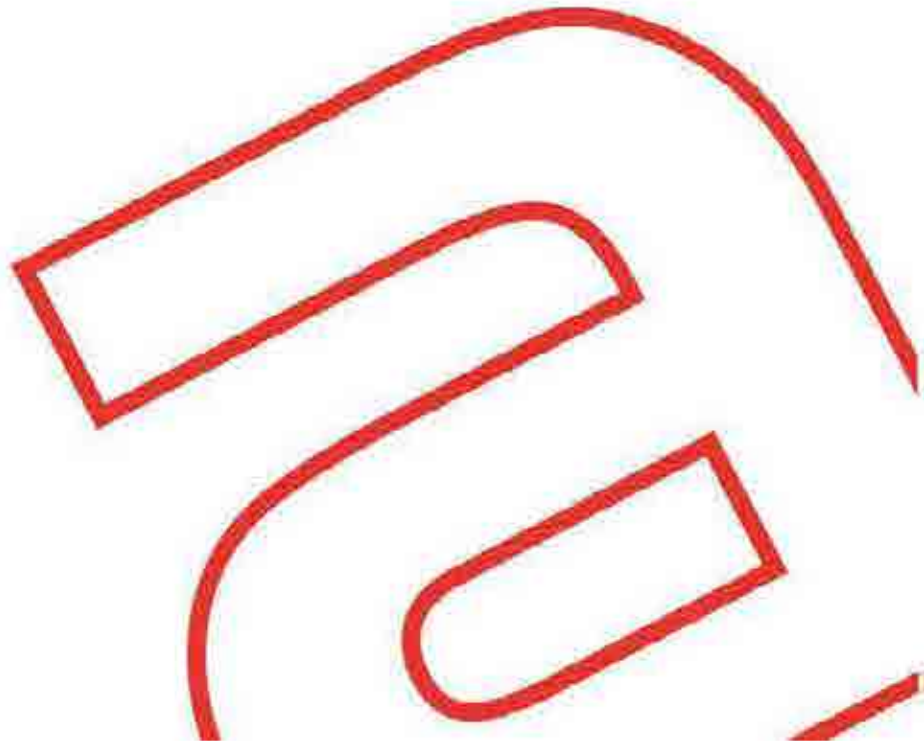
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

No	Açıklama	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 yakın bölgede yer alan 155 Ada 4 ve 5 Parsel numaralı toplamda 9.000 m ² alana sahip olduğu beyan edilen 2 adet taşınmaz 14.950.000 TL fiyat ile satılıktır. Pazarlık sonucu 13.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Tarla	9.000	14.950.000	1.661	13.000.000	1.444
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 156 Ada 5 Parsel numaralı 4.474 m ² alana sahip olduğu beyan edilen taşınmaz 7.500.000 TL fiyat ile satılıktır. Pazarlık sonucu 6.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Tarla	4.474	7.500.000	1.676	7.000.000	1.565
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 157 Ada 36 Parsel numaralı 2.669 m ² alana sahip olduğu beyan edilen taşınmaz 3.600.000 TL fiyat ile satılıktır. Pazarlık sonucu 3.250.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Tarla	2.669	3.600.000	1.349	3.250.000	1.218
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 229 Ada 10 Parsel numaralı 7.492 m ² alana sahip olduğu beyan edilen taşınmaz 12.000.000 TL fiyat ile satılıktır. Pazarlık sonucu 10.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Tarla	7.492	12.000.000	1.602	11.000.000	1.468
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan 34.075 m ² alana sahip olduğu beyan edilen taşınmaz 38.000.000 TL fiyat ile satılıktır. Pazarlık sonucu 35.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir.	Tarla	34.075	38.000.000	1.115	36.000.000	1.056
6	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede aktif olarak emlak hizmeti veren yetkililer ile görüşülmüş olup bu görüşmelerden ortak olarak; bölgede şuan için "Tarla" vasıflı taşınmazların m ² birim fiyatının 1.250 - 1.750 TL aralığında olacağı ve ilerleyen süreçte imar durum değişiklikleri sebebi ile bölgede yer alan taşınmazların daha yüksek m ² birim fiyatlar üzerinden satılacağı bilgisine ulaşılmıştır.						

*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

154 ADA 2 PARSEL İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

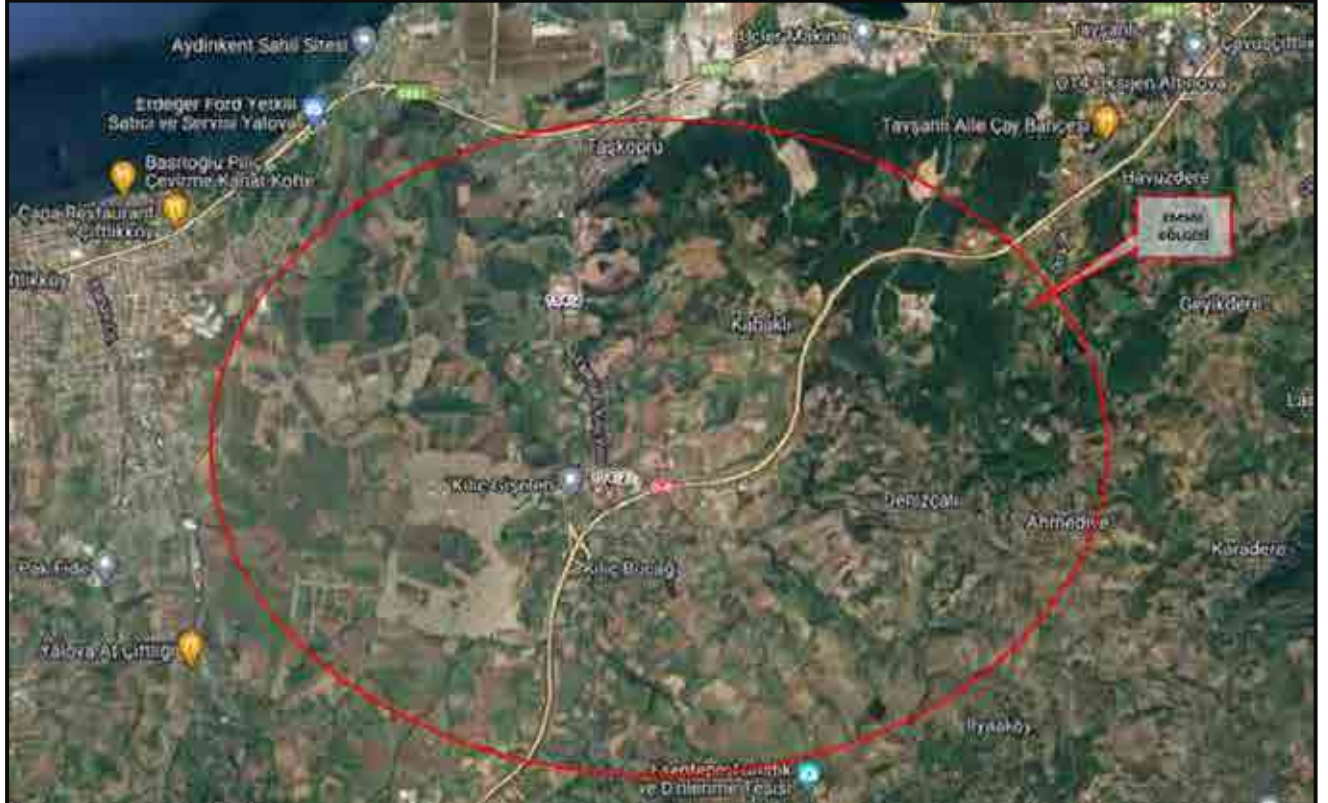
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	1.444	1.565	1.218	1.468	1.056
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	10%	10%	25%	25%	50%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.589	1.721	1.522	1.835	1.585
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	1.650				

174 ADA 2 PARSEL İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	1.444	1.565	1.218	1.468	1.056
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-5%	-5%	10%	-5%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.372	1.486	1.339	1.395	1.268
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)	1.372				

Satışa Konu Arazilere İlişkin Emsal Haritası



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda taşınmaza benzer niteliklere sahip tarlalar için talep edilen m² birim satış değerlerinin 1.000 – 2.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin imarı, yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal tarlalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Taşınmazların tüm olumlu olumsuz özellikleri birlikte değerlendirildiğinde 154 ada 2 parsel için m² birim değeri olarak **1.650-TL/m²**, 174 ada 2 parsel için m² birim değeri olarak **1.375-TL/m²** değer takdir edilmiştir.

154 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	13.538,26
Birim Değer (TL/m ²)	1.650
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	22.343.761
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)	22.345.000

174 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	5.003,54
Birim Değer (TL/m ²)	1.372
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	6.865.511
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)	6.870.000

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile toplam değeri **29.215.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık tarla emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır.

Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

154 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Taşınmaz Alanı (m ²)	13.538,26
Takdir Edilen Pazar Değeri	22.345.000

174 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Taşınmaz Alanı (m ²)	5.003,54
Takdir Edilen Pazar Değeri	6.870.000

TOPLAM DEĞER	29.215.000
---------------------	-------------------

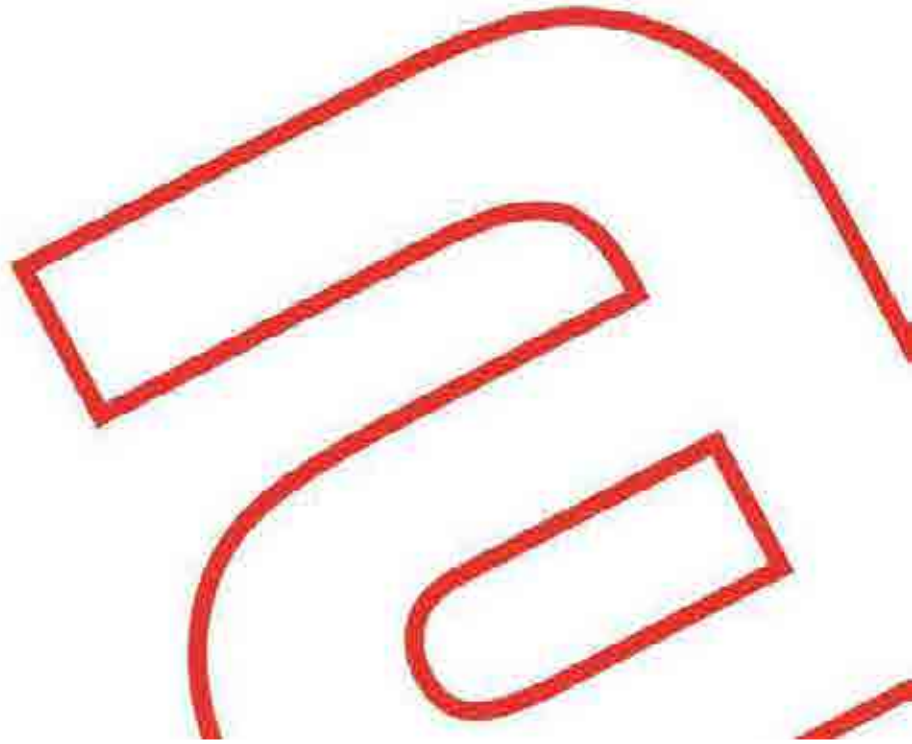
6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tek hisseli olması + Anayola yakın konumda bulunması	- İlçe merkezine uzak olması. - 1/1.000 ölçekli imar planı dışında kalıyor olması

FIRSATLAR	TEHDİTLER
+	- Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, kadastral yoluna cephesi 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 varlık için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

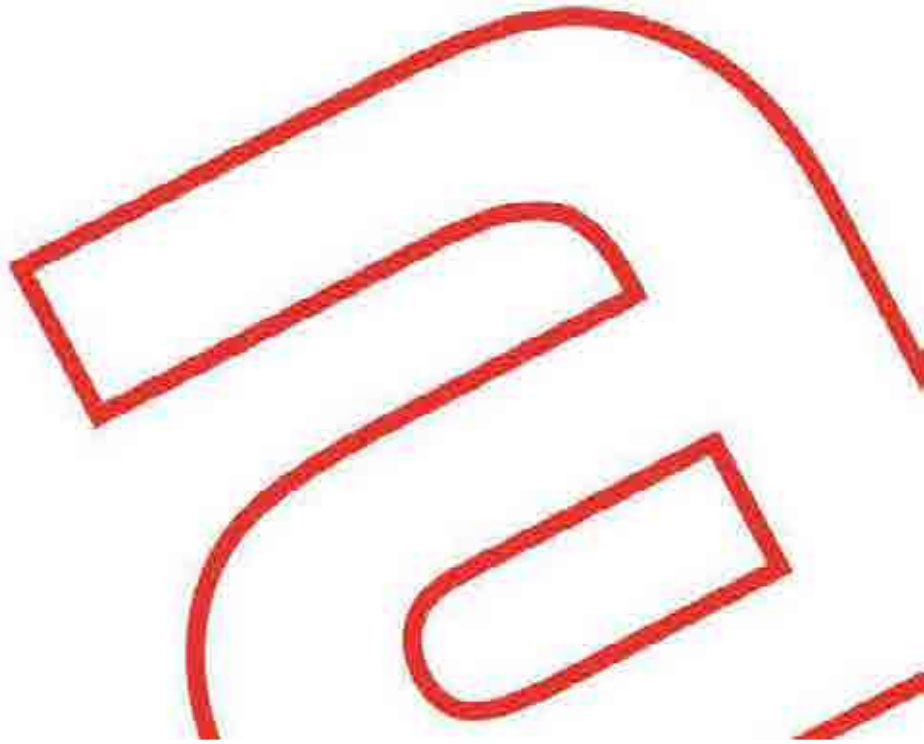
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	09.11.2023	
Kur Bilgisi (Satış):	09.11.2023- TCMB verilerine göre 1 Euro = 30,5179 TL, 1 USD = 28,5272 TL'dir.	
ÖZET TABLO		
		TL
		USD
Takdir Edilen Toplam Yasal ve Mevcut Pazar Değeri (KDV Hariç)		29.215.000
		1.024.110

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Uluslararası İlişkiler Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Ahmet KARABIYIK Harita Mühendisi Lisans No: 400577

8. BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

8.1. Fotoğraflar

154 ADA 2 PARSEL





174 ADA 2 PARSEL





8.2. İmar Durumu



8.3. Resmi Belgeler

Bu belge toplam 2 sayfadan oluşmaktadır. Bilgi amaçlıdır.

Tarih: 18-10-2023 09:39

webtapu
Ticaret Sicili No: 271100

Kayıd Oluşturan: AHMET ALTUNKUM (HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Arsa/Taşınmaz	Ada/Panetel:	154/2
Taşınmaz Kiriş No:	104343960	AT Yüzölçümü(m2):	13538,26
İl/İlçe:	YALOVA/ÇİFT LİKKÖY	Bağınmaz Bölümü Niteliği:	
Kurum Adı:	Çiftlik Köyü	Bağınmaz Bölümü Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇ Köyü	Bağınmaz Bölümü Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ova	Blök/Kat/Çatı/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	1/17	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Taşınmaz Niteliği:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra Sıra No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekaresi	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkün Sebebi Tarih Yevmiye
743565288	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	13538,26	13538,26	Satış 18-04-2023 3596	

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) lIRqPEF4v3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYTADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-10-2023 09:39



Kaydı Oluşturan: AHMET ALTUNKUM (HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel:	174/2
Taşınmaz Kimlik No:	104344387	Al Yüzölçümü(m2):	5003.54
İl/ilçe:	YAI OVA/ÇİFTİ İKKÖY	Başmraz Bölüm Nitelik:	
Karum Adı:	Çiftlikköy	Başmraz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇ Köyü	Başmraz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyövanı	Dok/Kat/Çarp/BÖNo:	
Lar/Sayfa No:	4/364	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarhu

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İlize) Gösteri No	Malik	Li Öalığı No	İlize Payı/ Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
475136428	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	5003.54	5003.54	Satış 04-03-2019 1332	

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vs8Qmhljpd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

CERTİFİKA • CERTIFICATE • CERTIFICATE • CERTIFICATE

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

E. Capurcuoglu



TÜRKAK BGS NO
YS-FAOF-F89B



AF-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.
The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert 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

CIBELP/202 Yayın Tarihi: 06.03.2012 Rev G - Yen Tarih: 13.03.2022

8.5. BDDK Yetkilendirme

T.C.
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETİLEME 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 Alınları ve Bankaların 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 gayrimenkul bağli 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, mevzuatla aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir.

Diğer taraftan, gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, değerlendirme raporlarının hiçbir haksızlıkta 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 Setiyeçi 14 Merkezli Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kep : bddk@ts01.kep.tr
Elektronik Ad: http://www.bddk.org.tr/

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak reytili https://ehitlen.bddk.org.tr/ebysorgu adresinden AJOZ-DPOC-İZYV kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DANIŞMANLIK A.Ş.
İçerenköy Mah. Eski Üsküdar Yolu Cad.
Ümut 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 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta (KEP) adresinin temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi gerektiği,

Etiler Yolu 8. km No:156 06000 ANKARA, Tel: (312) 2820000, Faks: (312) 2820000, İnternet: <http://www.aden.gov.tr>
Harbiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34367 İSTANBUL, Tel: (212) 3342000, Faks: (212) 3342000
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72000-Cm-116b-4b2b-bc19-bb-04a0-4b9b0
<http://spk.muh.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

Belge için: Etiler Yolu-ULUSALOĞLU BAŞUZMAN www@spk.gov.tr

1/2

1

8000, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8001, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8002, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8003, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8004, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8005, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8006, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8007, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8008, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8009, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8010, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8011, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8012, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8013, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8014, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8015, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8016, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8017, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8018, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8019, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8020, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8021, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8022, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8023, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8024, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8025, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8026, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8027, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8028, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8029, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8030, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8031, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8032, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8033, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8034, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8035, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8036, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8037, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8038, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8039, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8040, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8041, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8042, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8043, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8044, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8045, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8046, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8047, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8048, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8049, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8050, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8051, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8052, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8053, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8054, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8055, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8056, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8057, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8058, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8059, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8060, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8061, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8062, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8063, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8064, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8065, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8066, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8067, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8068, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8069, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8070, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8071, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8072, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8073, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8074, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8075, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8076, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8077, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8078, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8079, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8080, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8081, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8082, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8083, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8084, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8085, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8086, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8087, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8088, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8089, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8090, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8091, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8092, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8093, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8094, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8095, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8096, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8097, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8098, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8099, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI
8100, REGISTRUL DE COMERTIUL AL ROMANIEI

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: 832859

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

This certificate is valid from the date of issue to the date of expiry of the registration of the firm with RICS. It is not a certificate of practice.

8.8. Lisans Belgeleri

	
Tarih : 18.01.2018	No : 407853
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutnaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca	
Hüseyin Barış ALIR	
Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
	
Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ	Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR
	

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 Lütfüllah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



[Signature]

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

T.C.
KADIKÖY 29.NOTERLİĞİ
Değerleme Sk No 13 Kat 2/4
Kırcıbağlar/Kadıköy/İSTANBUL
H. 0216 390 35 19 Fax: 0216 374 07 89

06 Nisan 2017

No : 400577

Tarih : 31.07.2007

SURET

ASLININ AYNIDIR

KADIKÖY 29.NOTERİ

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



İMZA YETKİLİ
KATİP
EVRİM TAZEGÜL

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Çubukcu

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
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: 372/6156704 - Lisans No: 40/853)

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



Sinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.07.2019

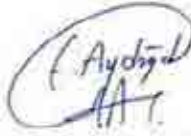
Belge No: 2019-01.1340

Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401623)

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: 03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

Sayın Ahmet KARABIYIK

(T.C. Kimlik No: 54208355080 - Lisans No: 400577)

Germiye 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 KARSİ
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

aden

Değerleme

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



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

aden
Dental
ADEN DENTIMEN TULDES VE RAN, A.S.
Koryutskaya St., Ruzhicevskiy Dv., Dneprovskaya St. Metrost.
Pr. 2/121 20/21, Kaldiyaly - Istanbul
Tel.: 0212 380 23 37 Fax: 0212 380 23 37
Erenkoy V.O. 007 064 55 27 Tlx.No. 127261-5
Merids No: 000706455270637