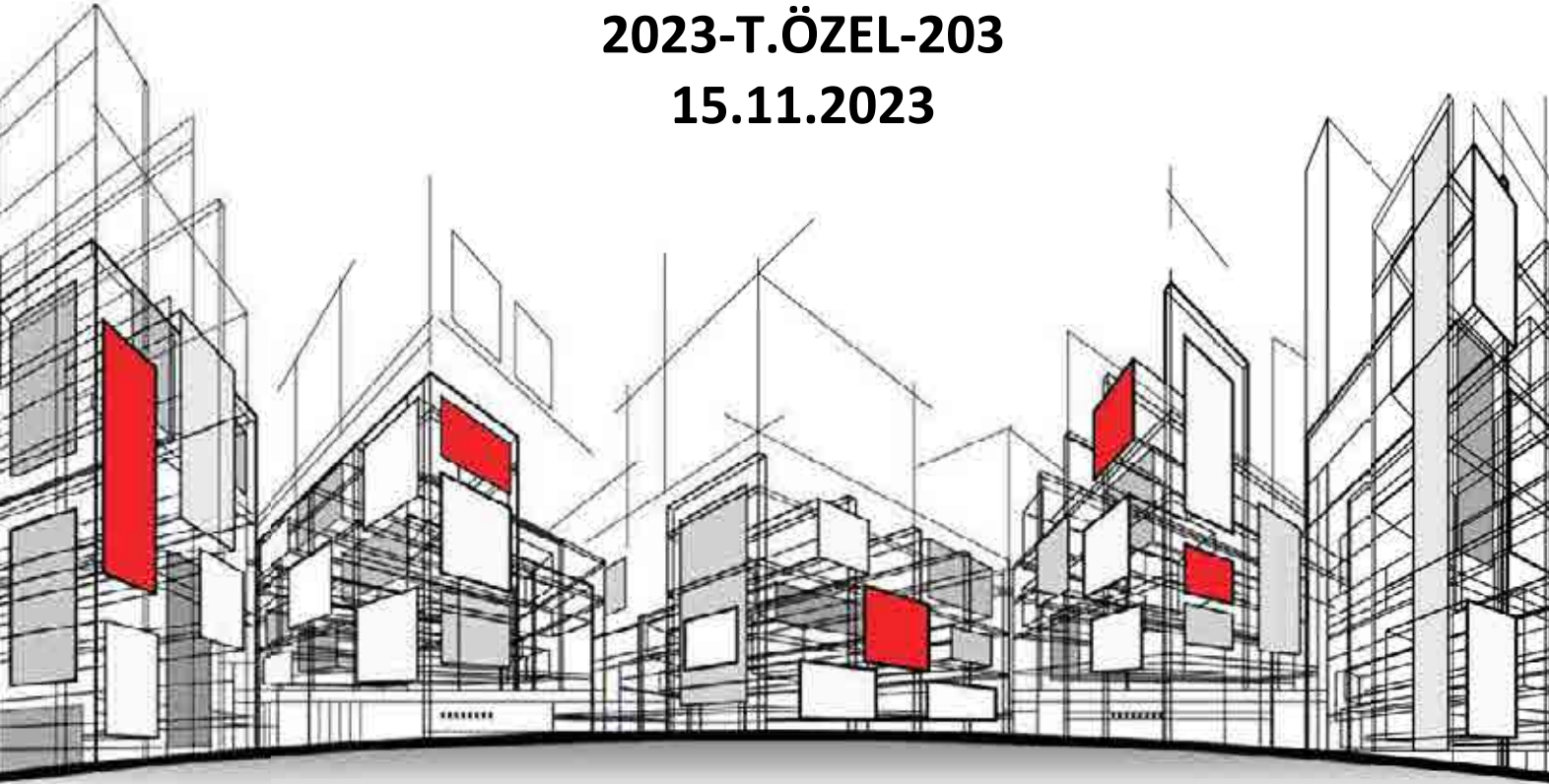


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

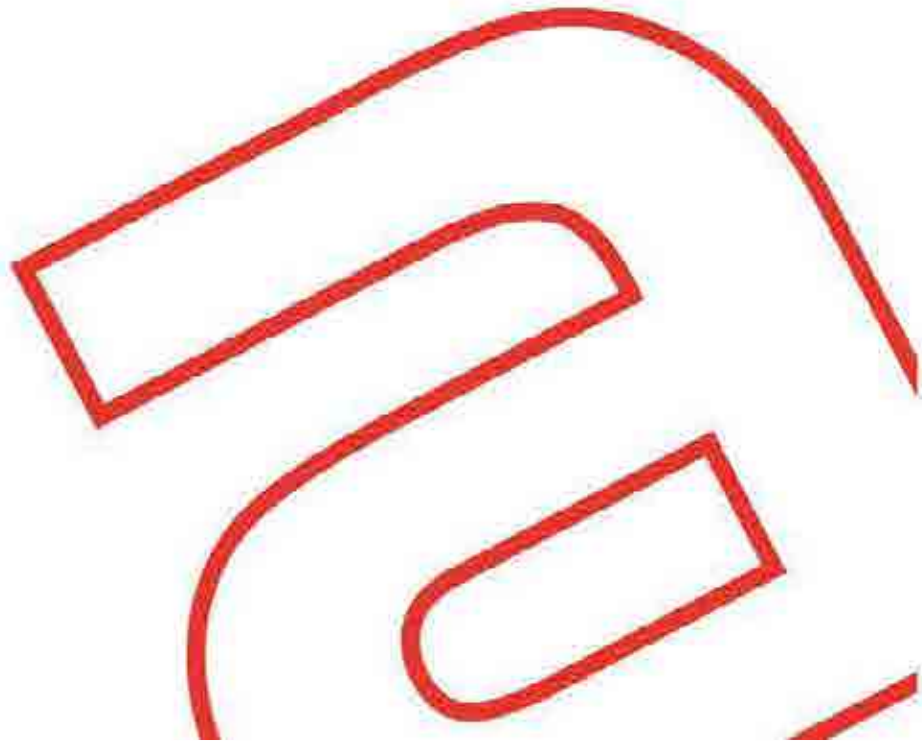
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE 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)

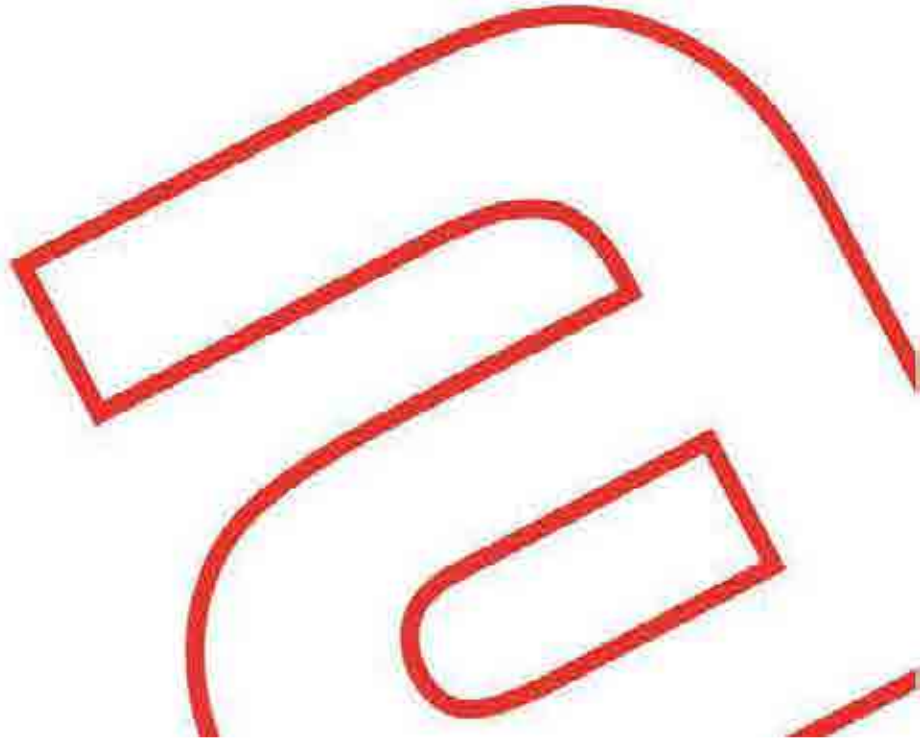
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

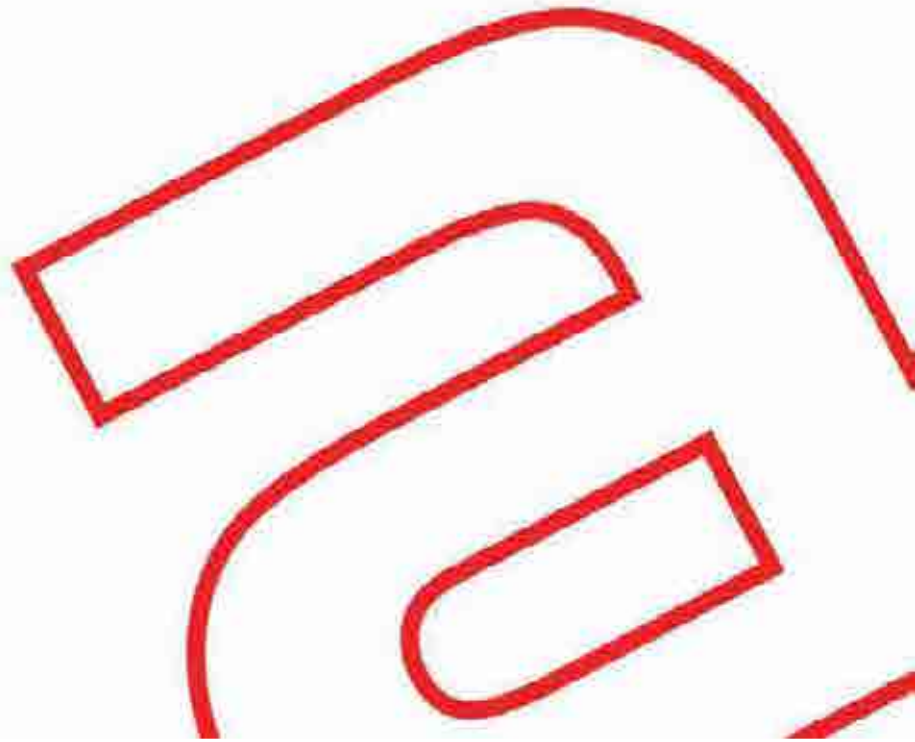


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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 edilmiştir.

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.

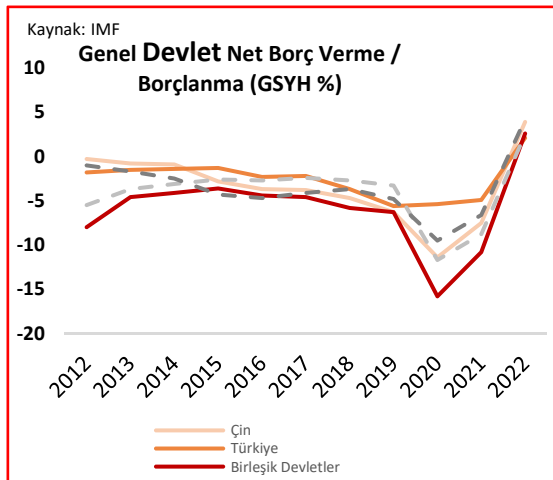
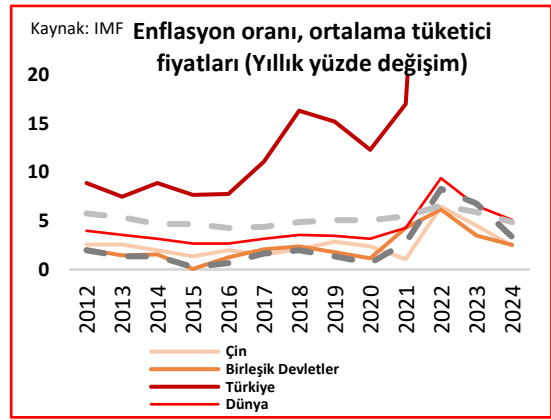
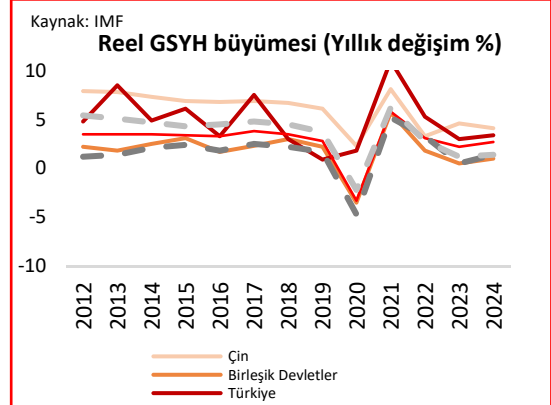
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum 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'nın 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 başarılabilir. 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

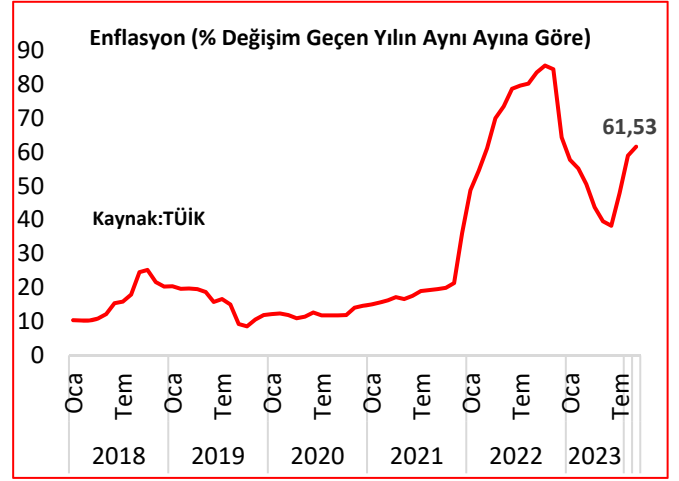
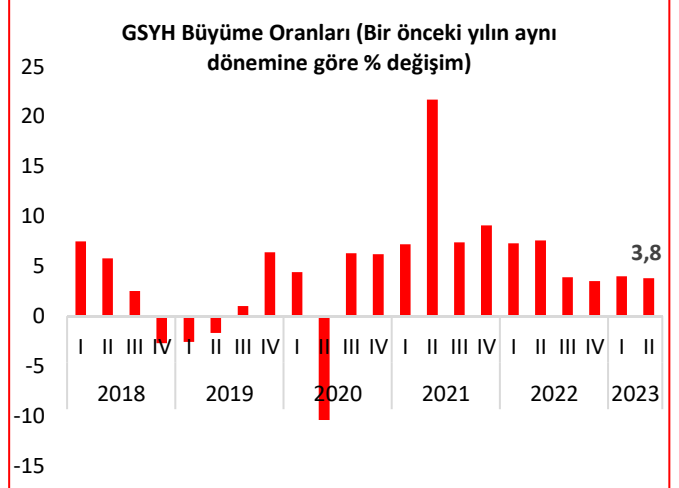
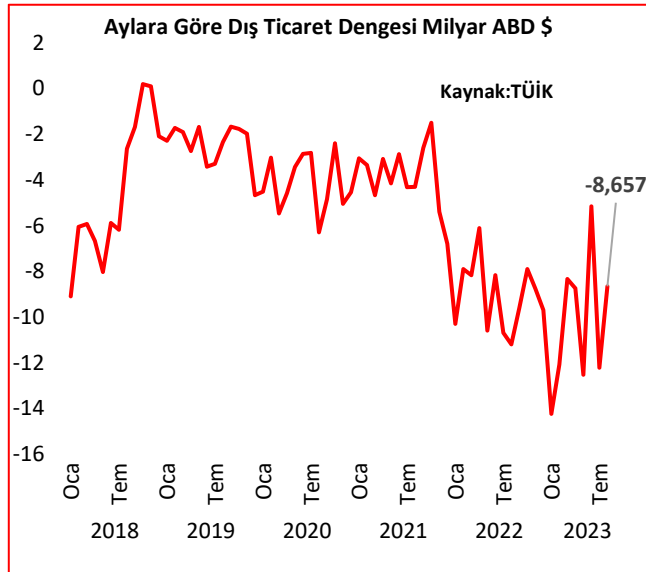
3.2 Türkiye Ekonomisi³

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 milyon dolara 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.

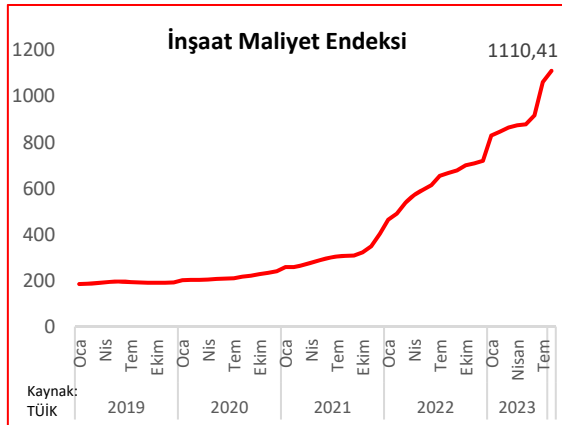
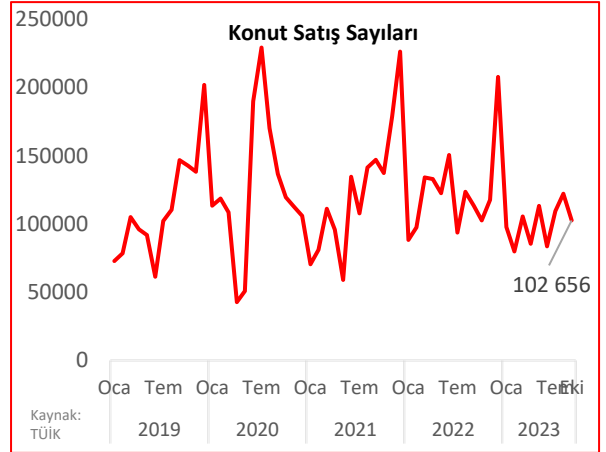
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı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

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9 olmuştur. Yabancılara 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.



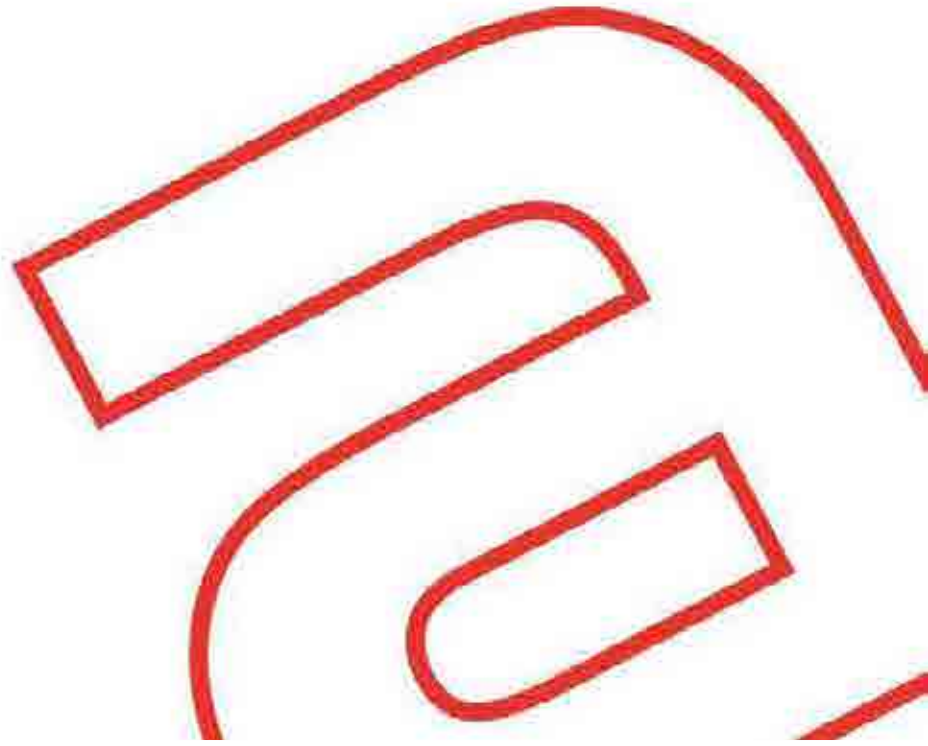
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27 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 parsellere giriş 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	<ul style="list-style-type: none">Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
Rehinler Bölümü	<ul style="list-style-type: none">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	<ul style="list-style-type: none">Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

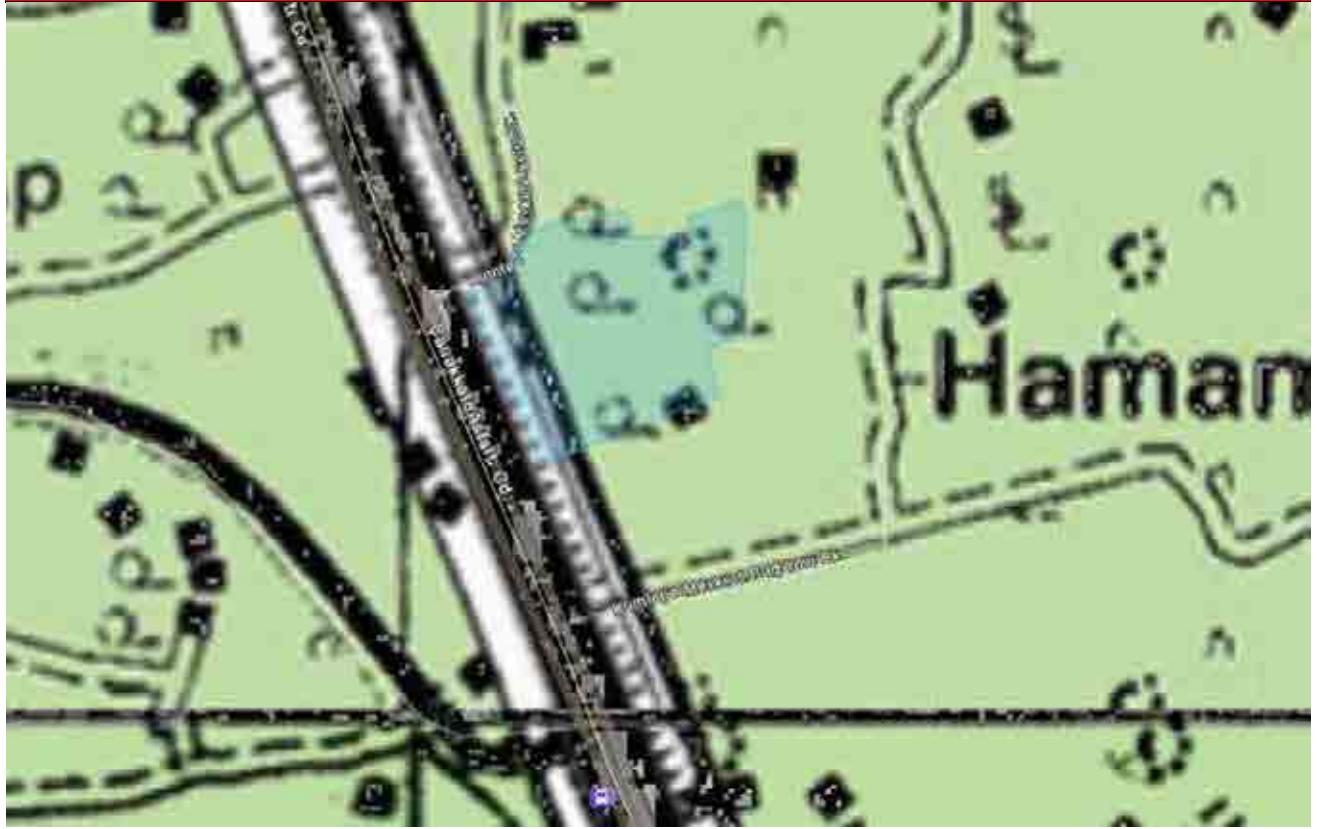
Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel:	87/37
İnceleme Tarih ve Saati:	18.10.2023- 09:40
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none">Diğer (Konusu: Asuman Göksel VİV kesilmiş) Tarih: 23/12/2022 Sayı: 690786 (23.12.2022 tarih, 38120 yevmiye)

Rehinler Bölümü	<ul style="list-style-type: none">Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
Şerhler Bölümü	<p>Şükran Adıyaman'ın hissesine ait şerh kayıtları;</p> <ul style="list-style-type: none">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 RIZAI 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.

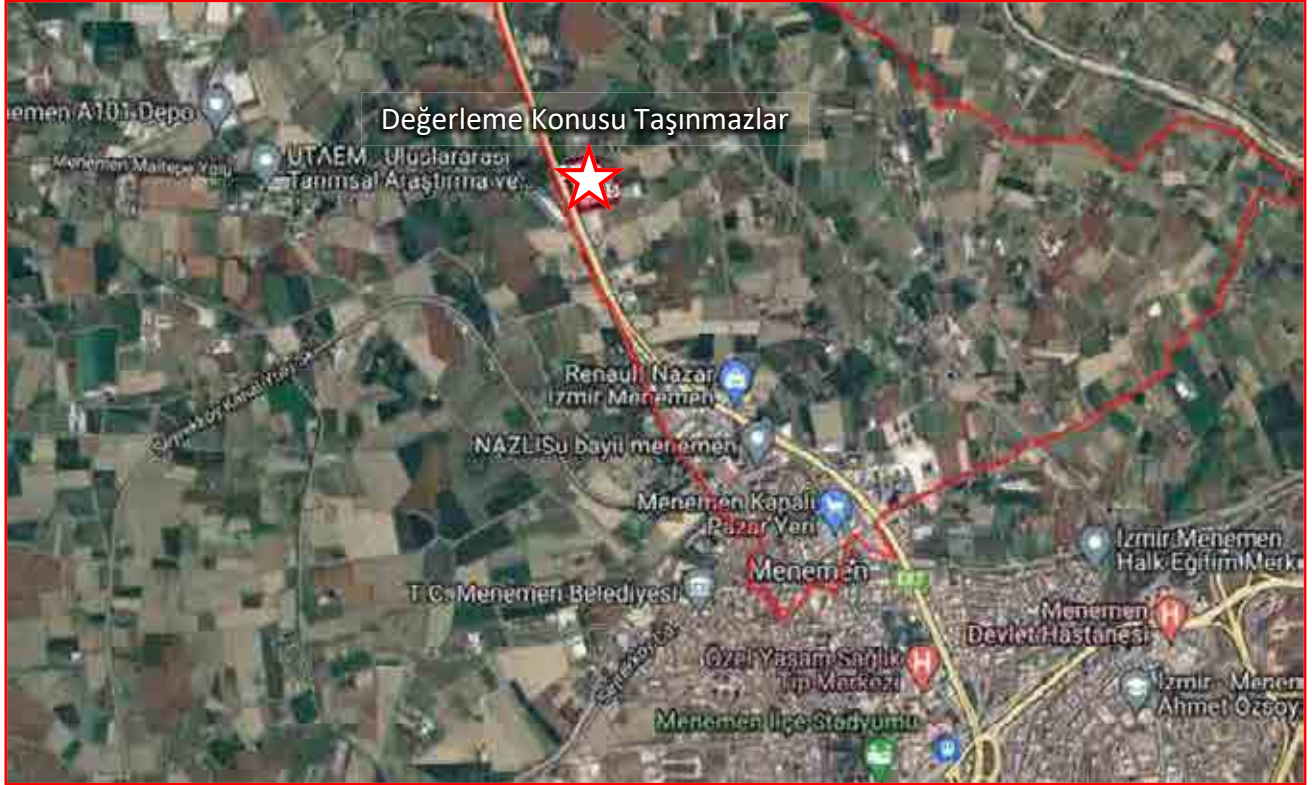


4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında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

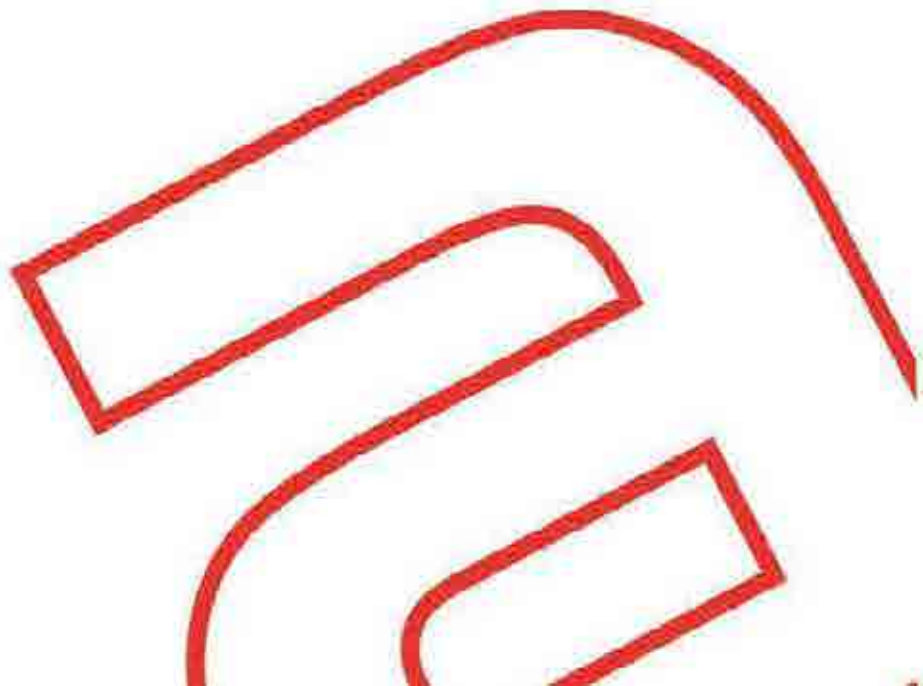
4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Menemen ilçesi, 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 unsur, 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 kullanımınıdır. 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.

- Değerleme 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 değerlendirilmesi 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 aynısını 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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

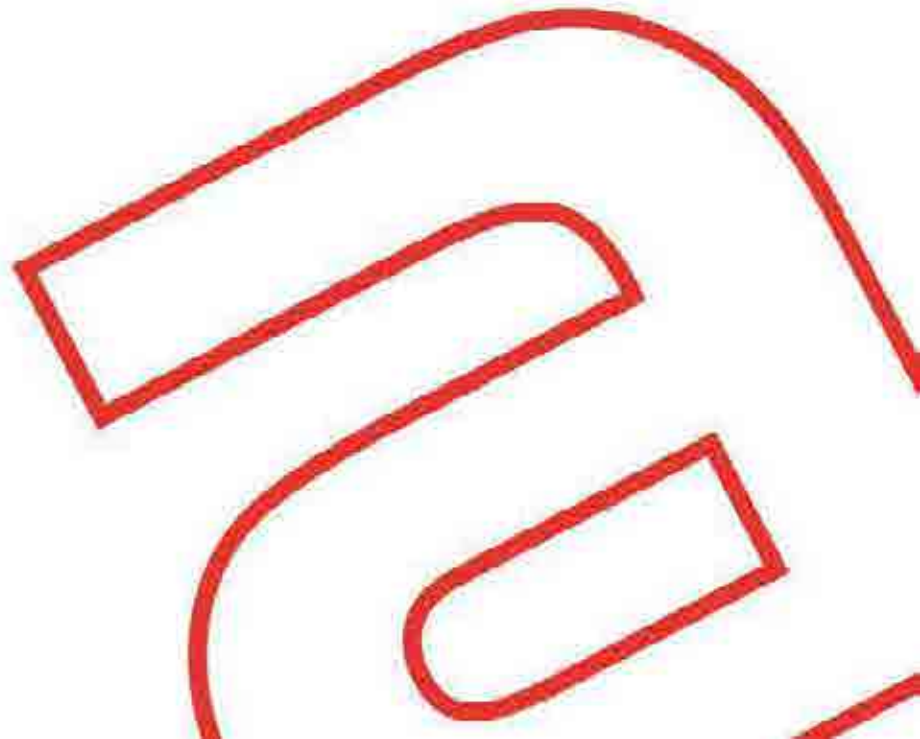
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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 Betonü	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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 piyasadaki 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

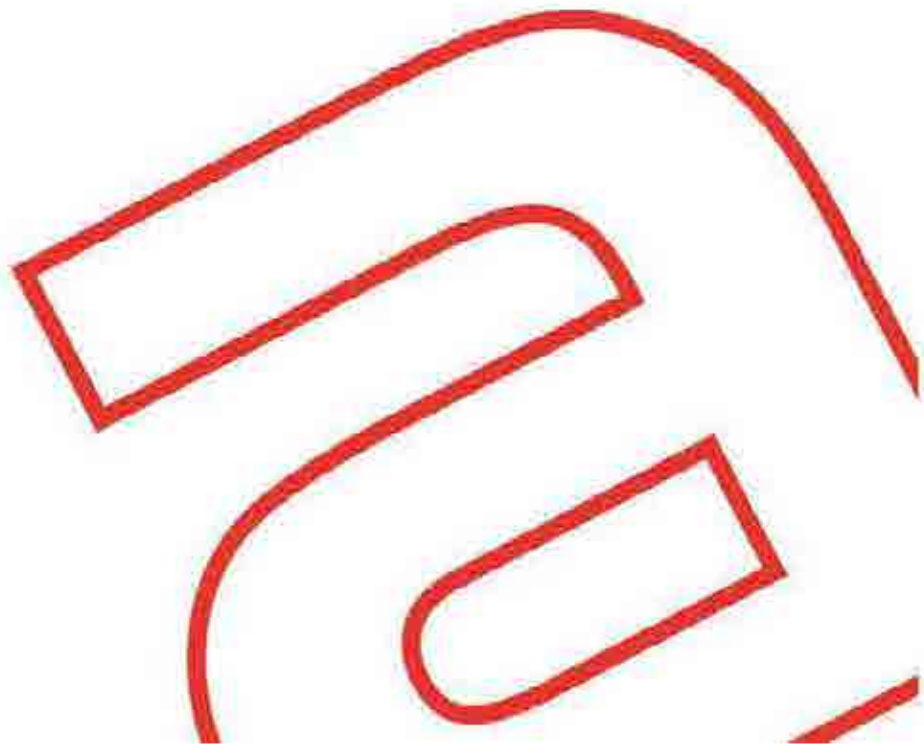
Değerleme konusu taşınmazların "Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." hissesine düşen toplam Yasal Durum Değeri **54.198.000-TL** ve Mevcut Durum Değeri **57.098.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> + Yoğunluğu çok olan İzmir-Çanakkale Yolu'na cepheli olmaları + İlçe merkezine yakın konumda yer almaları + Düz bir arazi yapısına sahip olmaları 	<ul style="list-style-type: none"> - 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
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

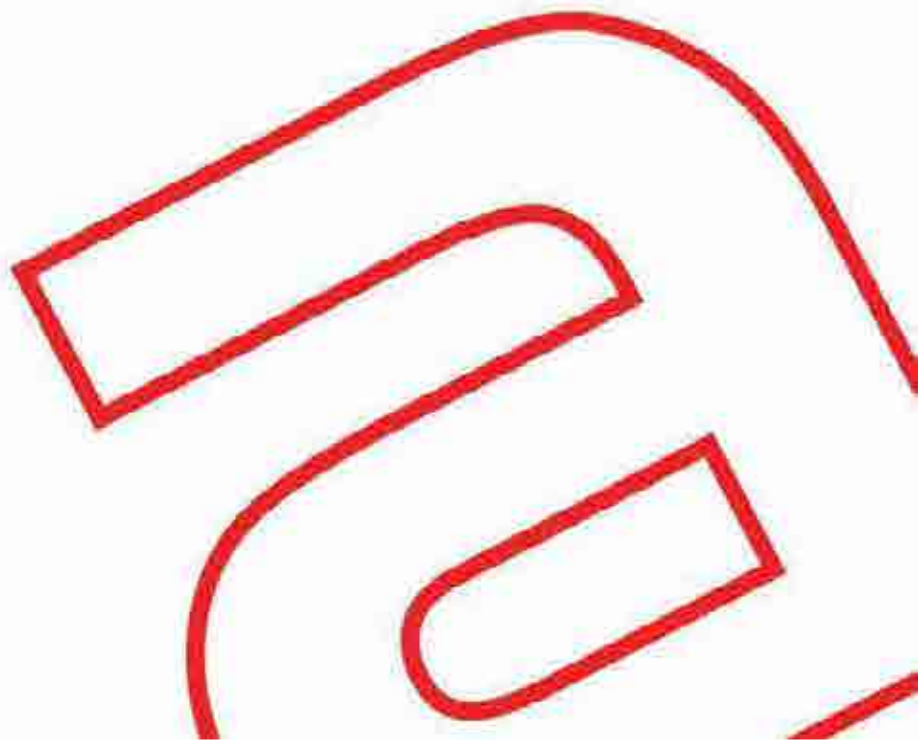
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

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

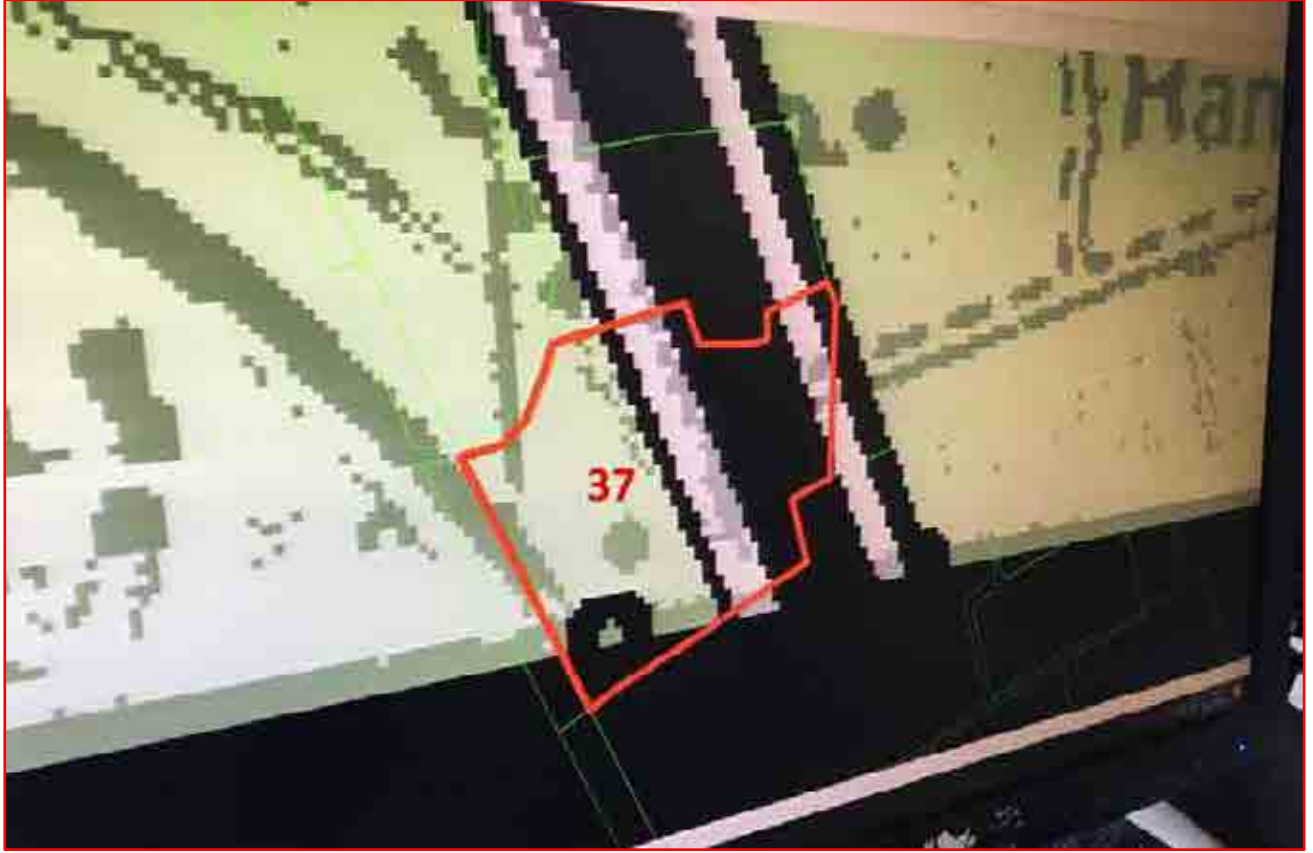




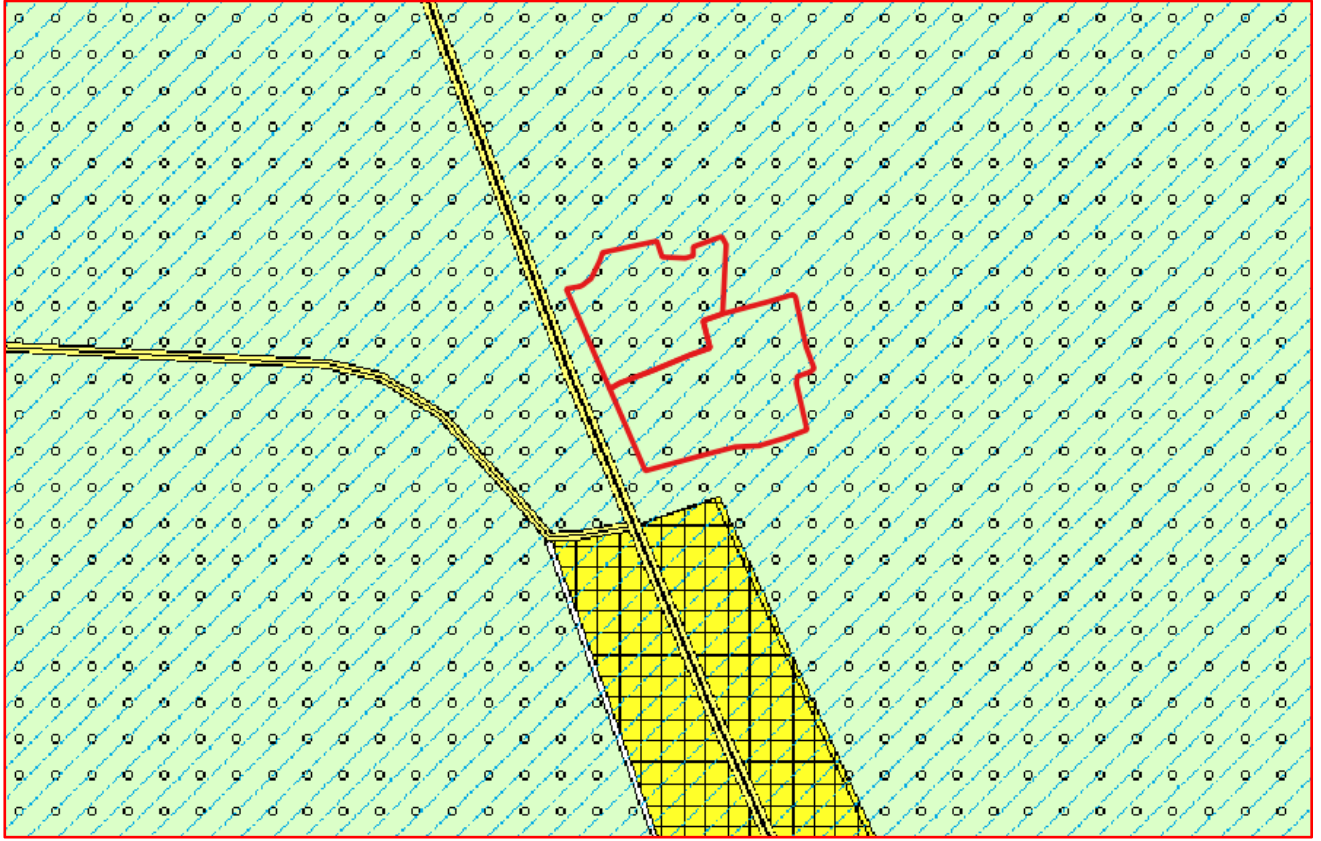


8.2. İmar Durumu

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 Yüzölçüm(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 Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(GN:2201342) KUYEYİ 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



Kayı 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 Yüzölçüm(m2):	15105.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Matrakte/Köy Adı:	MERMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blوک/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	28/2748	Arsa Pay/Payda:	
Kayı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	DAMI HAVİ BAĞ VE BAHÇE

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	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) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrokare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
65083016	(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	İhtiyati Tedbir: MENEMEN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 25/02/2021 tarih 2020/379 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: vasiyetname açılması (noter))	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 26-02-2021 10:33 - 4327	
Serh	İhtiyati Tedbir: MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 17/09/2021 tarih 2020/297 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: vasiyetnamenin iptali)	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 20-09-2021 08:41 - 20489	
Serh	İhtiyati Tedbir: MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/00/2022 tarih 2022/214 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılan ile (Açıklama: ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE RIZAI DEVİR VE	ŞÜKRAN ADIYAMAN		Menemen - 02-00-2022 12:20 - 23357	

2 / 3

	TEMLİKİN ONLENMESİ AÇISINDAN VE VASİYETNAMENİN 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

YATIRIMCI RAPORU

1. Genel Bilgiler

2. Yatırımın Tanımı

3. Yatırımın Amacı

4. Yatırımın Riskleri

5. Yatırımın Getirileri

6. Yatırımın Diğer Özellikleri

7. Yatırımın Sonuçları

8. Yatırımın Diğer Bilgileri

9. Yatırımın Diğer Bilgileri

10. Yatırımın Diğer Bilgileri

11. Yatırımın Diğer Bilgileri

12. Yatırımın Diğer Bilgileri

13. Yatırımın Diğer Bilgileri

14. Yatırımın Diğer Bilgileri

15. Yatırımın Diğer Bilgileri

16. Yatırımın Diğer Bilgileri

17. Yatırımın Diğer Bilgileri

18. Yatırımın Diğer Bilgileri

19. Yatırımın Diğer Bilgileri

20. Yatırımın Diğer Bilgileri

21. Yatırımın Diğer Bilgileri

22. Yatırımın Diğer Bilgileri

23. Yatırımın Diğer Bilgileri

24. Yatırımın Diğer Bilgileri

25. Yatırımın Diğer Bilgileri

26. Yatırımın Diğer Bilgileri

27. Yatırımın Diğer Bilgileri

28. Yatırımın Diğer Bilgileri

29. Yatırımın Diğer Bilgileri

30. Yatırımın Diğer Bilgileri

31. Yatırımın Diğer Bilgileri

32. Yatırımın Diğer Bilgileri

33. Yatırımın Diğer Bilgileri

34. Yatırımın Diğer Bilgileri

35. Yatırımın Diğer Bilgileri

36. Yatırımın Diğer Bilgileri

37. Yatırımın Diğer Bilgileri

38. Yatırımın Diğer Bilgileri

39. Yatırımın Diğer Bilgileri

40. Yatırımın Diğer Bilgileri

41. Yatırımın Diğer Bilgileri

42. Yatırımın Diğer Bilgileri

43. Yatırımın Diğer Bilgileri

44. Yatırımın Diğer Bilgileri

45. Yatırımın Diğer Bilgileri

46. Yatırımın Diğer Bilgileri

47. Yatırımın Diğer Bilgileri

48. Yatırımın Diğer Bilgileri

49. Yatırımın Diğer Bilgileri

50. Yatırımın Diğer Bilgileri

51. Yatırımın Diğer Bilgileri

52. Yatırımın Diğer Bilgileri

53. Yatırımın Diğer Bilgileri

54. Yatırımın Diğer Bilgileri

55. Yatırımın Diğer Bilgileri

56. Yatırımın Diğer Bilgileri

57. Yatırımın Diğer Bilgileri

58. Yatırımın Diğer Bilgileri

59. Yatırımın Diğer Bilgileri

60. Yatırımın Diğer Bilgileri

61. Yatırımın Diğer Bilgileri

62. Yatırımın Diğer Bilgileri

63. Yatırımın Diğer Bilgileri

64. Yatırımın Diğer Bilgileri

65. Yatırımın Diğer Bilgileri

66. Yatırımın Diğer Bilgileri

67. Yatırımın Diğer Bilgileri

68. Yatırımın Diğer Bilgileri

69. Yatırımın Diğer Bilgileri

70. Yatırımın Diğer Bilgileri

71. Yatırımın Diğer Bilgileri

72. Yatırımın Diğer Bilgileri

73. Yatırımın Diğer Bilgileri

74. Yatırımın Diğer Bilgileri

75. Yatırımın Diğer Bilgileri

76. Yatırımın Diğer Bilgileri

77. Yatırımın Diğer Bilgileri

78. Yatırımın Diğer Bilgileri

79. Yatırımın Diğer Bilgileri

80. Yatırımın Diğer Bilgileri

81. Yatırımın Diğer Bilgileri

82. Yatırımın Diğer Bilgileri

83. Yatırımın Diğer Bilgileri

84. Yatırımın Diğer Bilgileri

85. Yatırımın Diğer Bilgileri

86. Yatırımın Diğer Bilgileri

87. Yatırımın Diğer Bilgileri

88. Yatırımın Diğer Bilgileri

89. Yatırımın Diğer Bilgileri

90. Yatırımın Diğer Bilgileri

91. Yatırımın Diğer Bilgileri

92. Yatırımın Diğer Bilgileri

93. Yatırımın Diğer Bilgileri

94. Yatırımın Diğer Bilgileri

95. Yatırımın Diğer Bilgileri

96. Yatırımın Diğer Bilgileri

97. Yatırımın Diğer Bilgileri

98. Yatırımın Diğer Bilgileri

99. Yatırımın Diğer Bilgileri

100. Yatırımın Diğer Bilgileri

Blok 3

AHİB 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: hahibaydin@ahibmimod.ors.tr
www.ahibmimartik.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Blok 3

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

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

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

YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÖLEÇ PULUÇ			
AÇTEAHHİDİ				

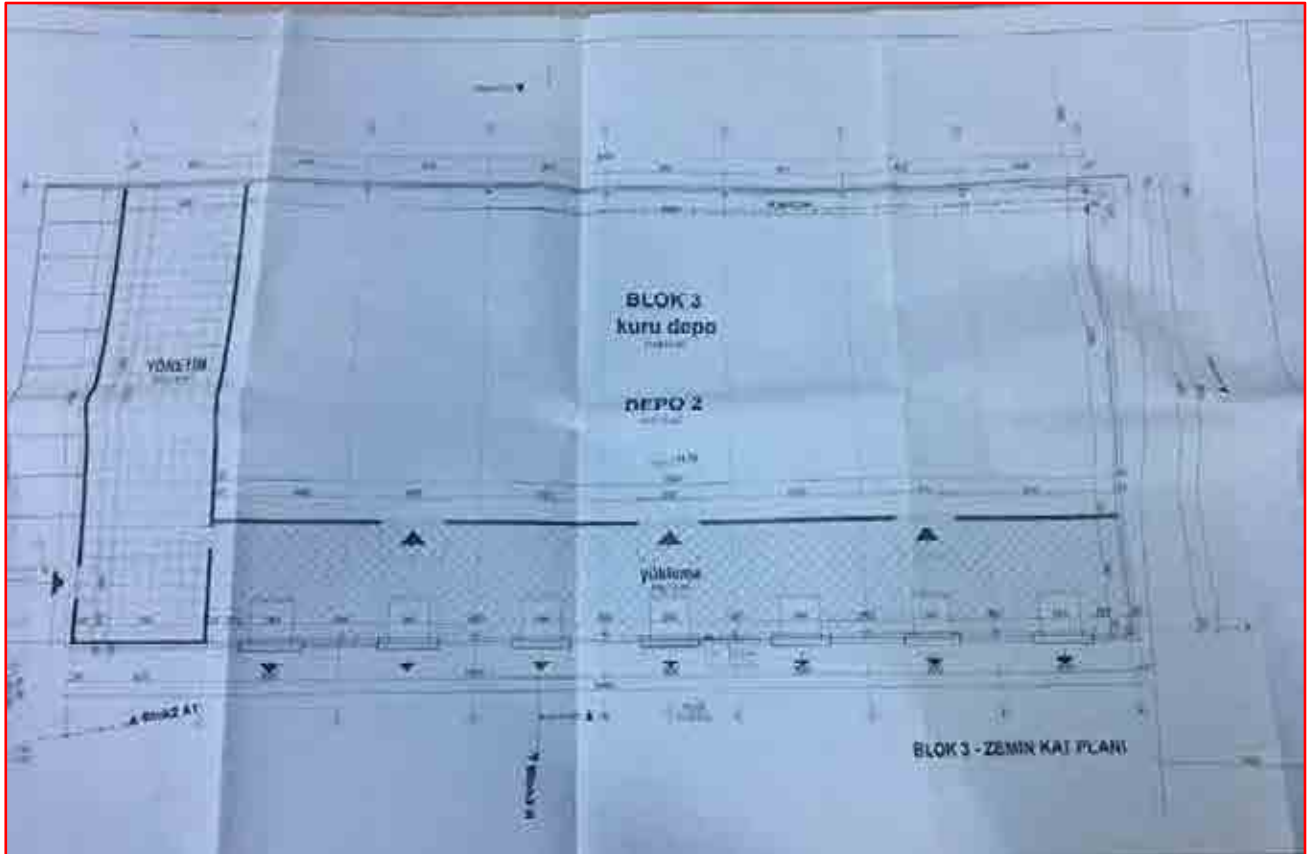
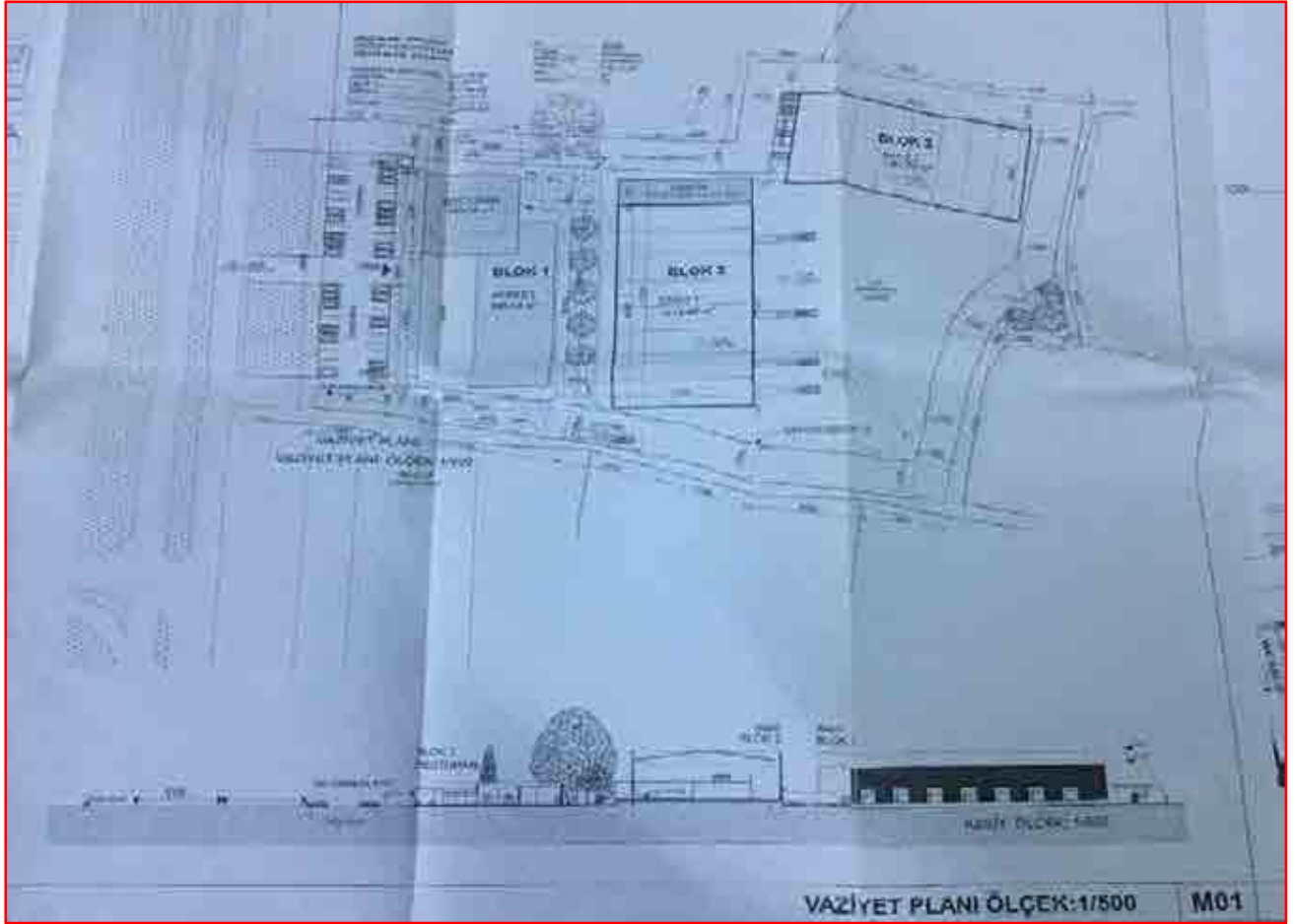
YAPILAT OLURU YERİN MİMARİ	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

MİMARLAR ODASIŞUBESİ

.....YAPI DENETİM ONAYI

CULLAMAÇI	İNŞ. TURU	İNŞ ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HİZ SINIFI ZOR KIR.KT.Sİ	ŞUBE KTS

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, COĞALTILAMAZ, 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: denizaydin@ahbmmimlar.com.tr
denizaydin@ahbmmimlar.com.tr
www.ahbmmimlarlik.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ.
D Blok 2

ARSANIN								
M	İL	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ VE SAYISI
	İZMİR	MENEMEN	MERMERLİ		K18-B1-1C	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. Barış AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
UNVANI	Y. Mimar	UNVANI		UNVANI		UNVANI	
ODA SİCİL NO	22405	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.888	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Bor. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

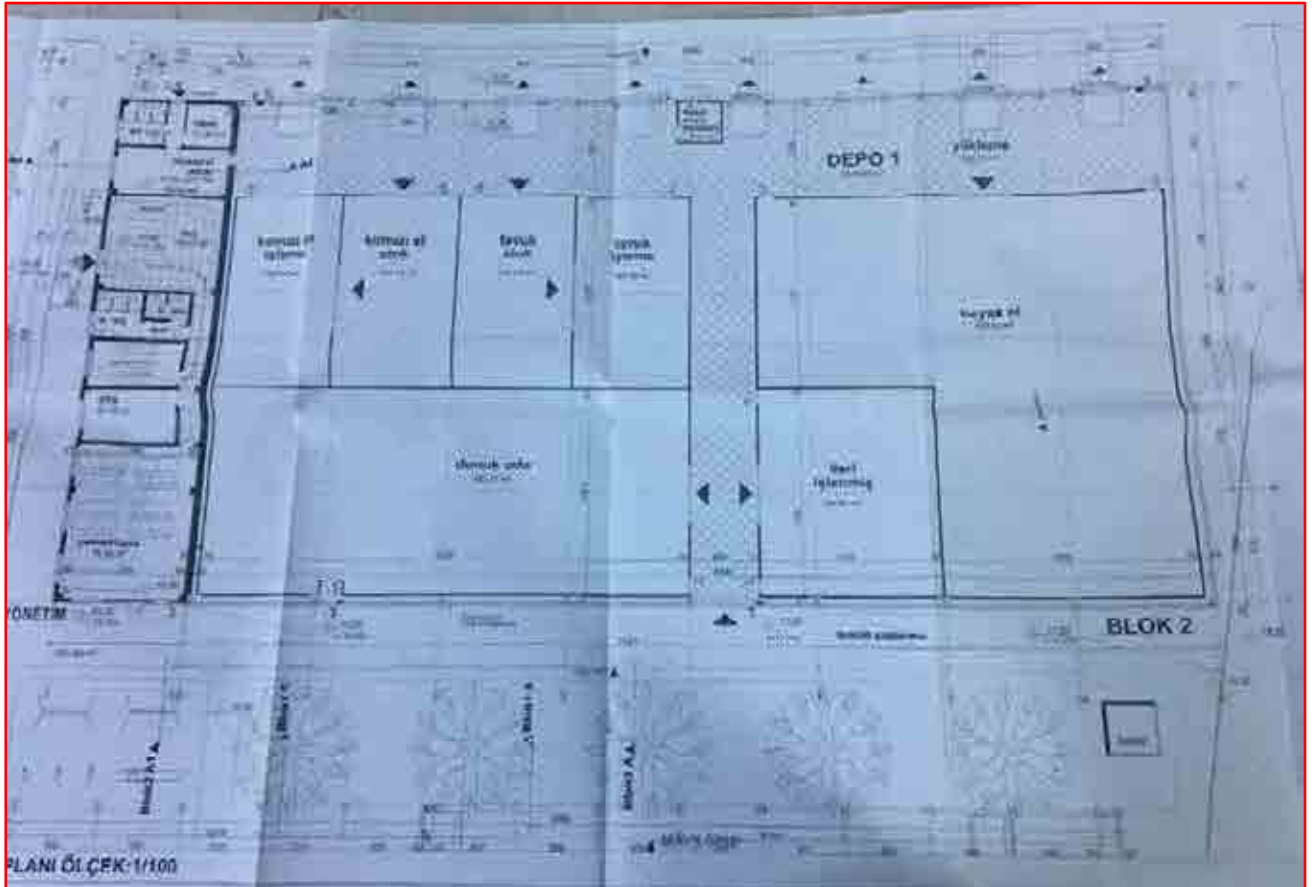
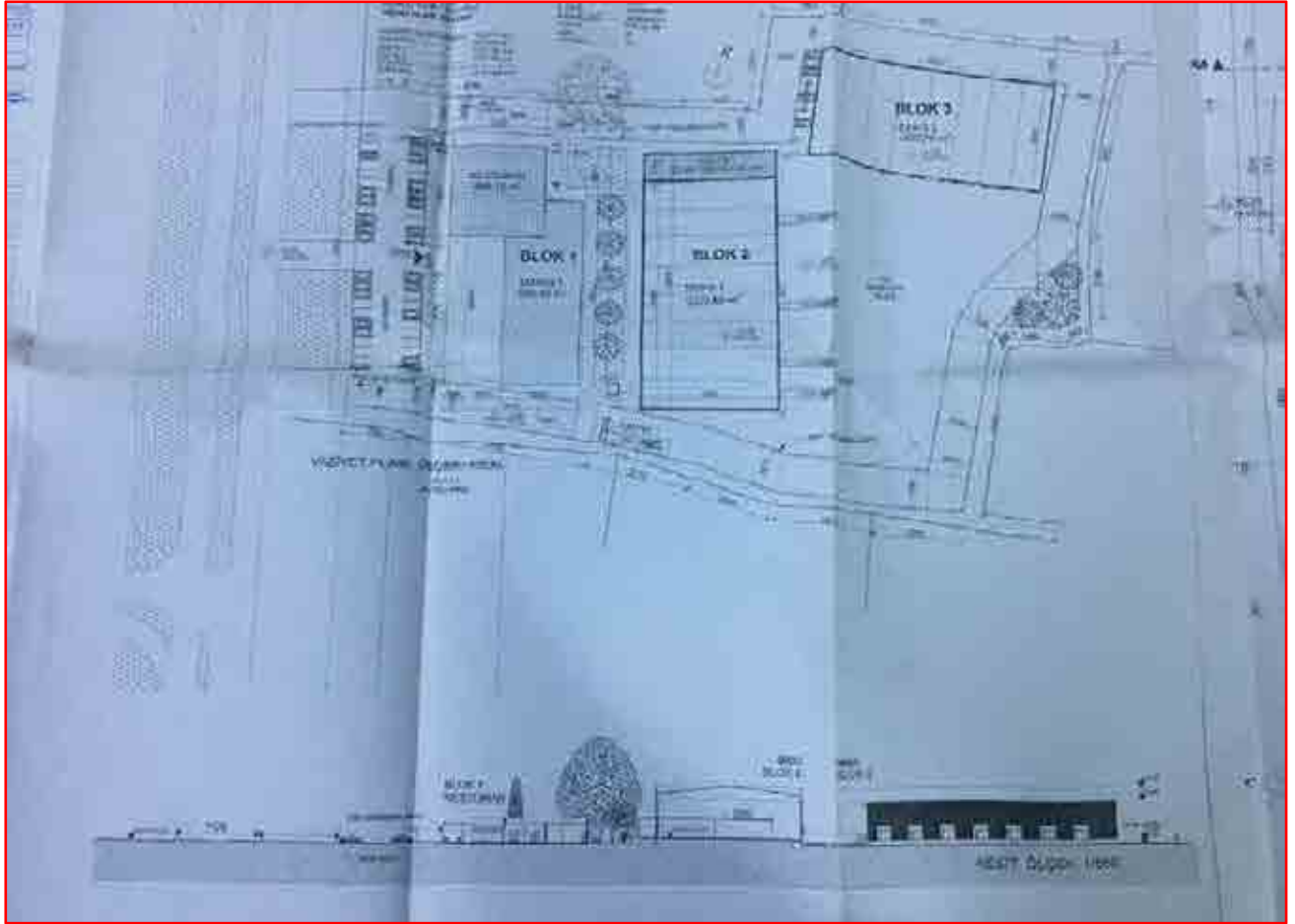
YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÜLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

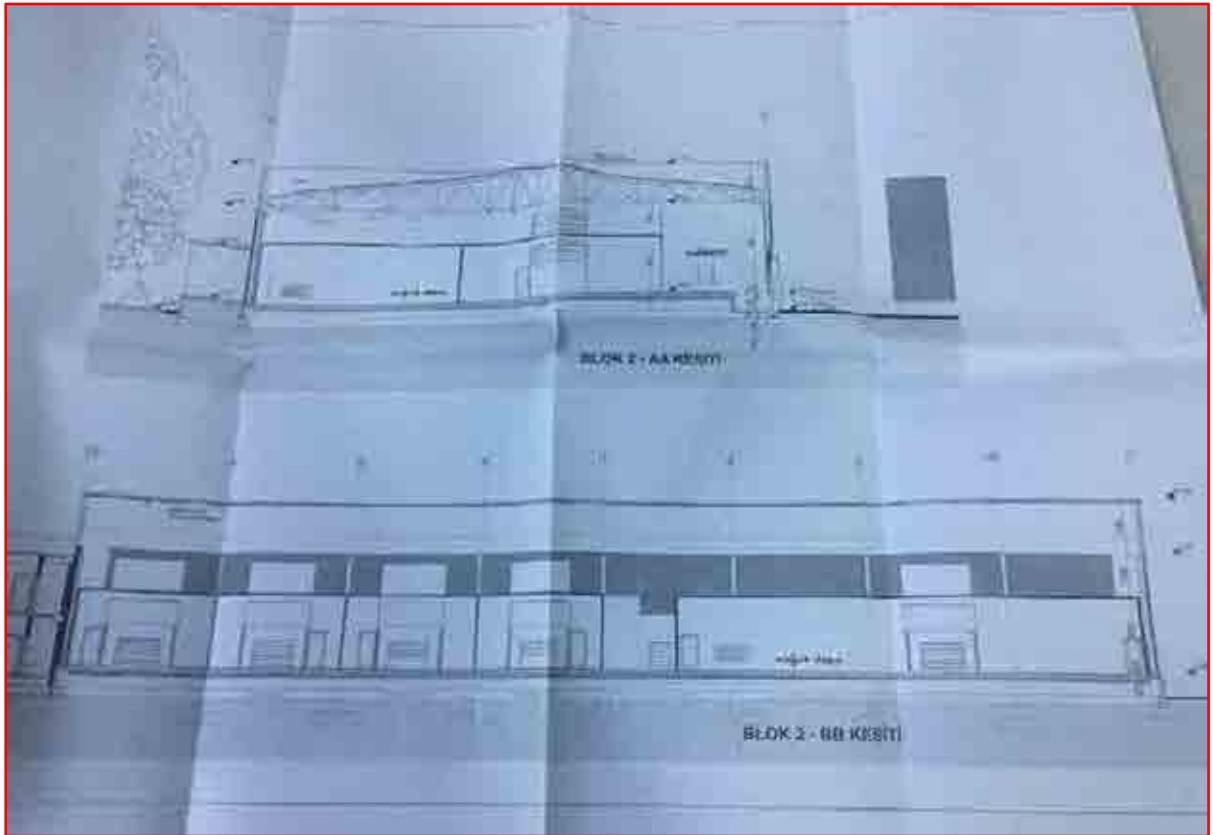
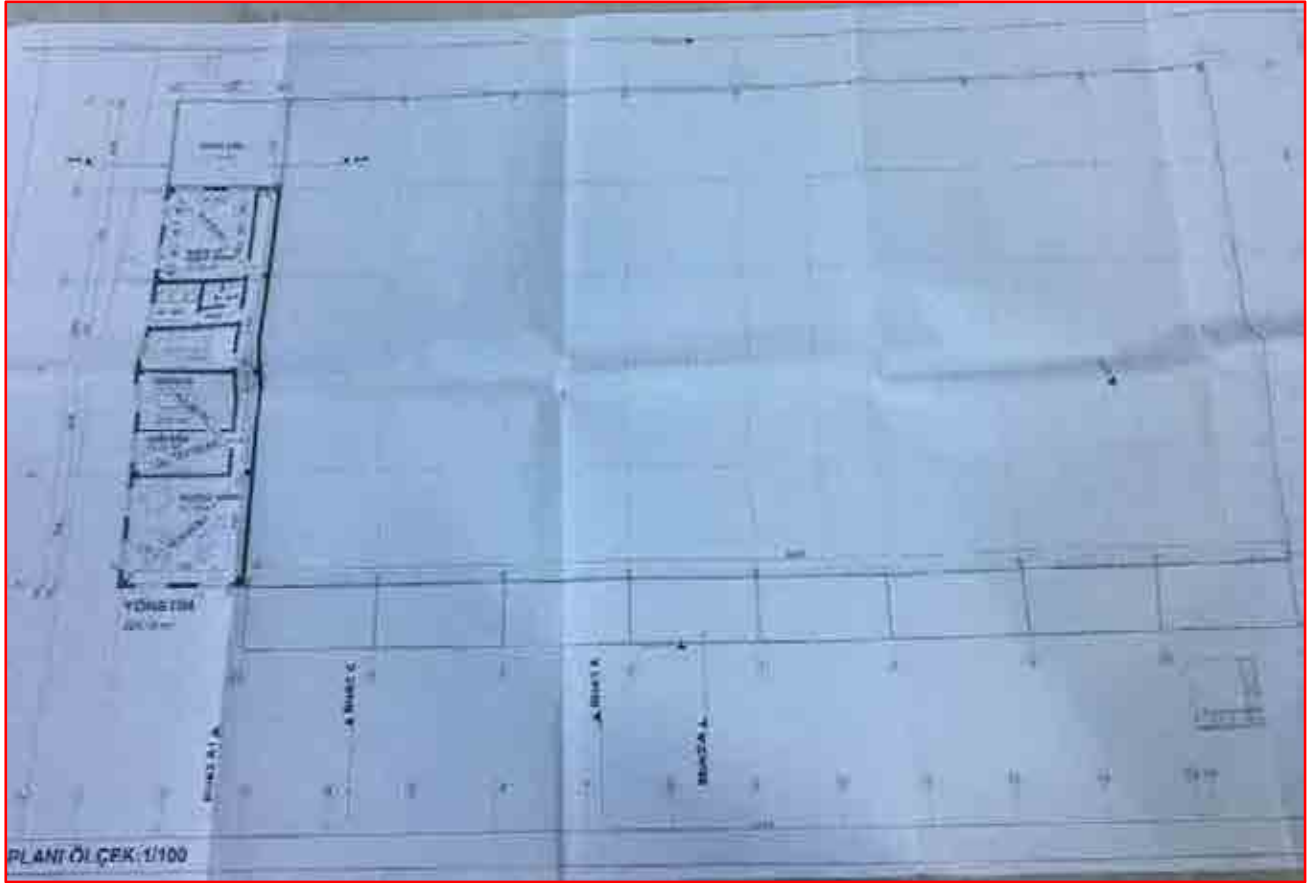
ADILAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	UNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

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	SUBE KTS

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.





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: banyaydinmimarlik.com.tr
bnyaydinmimarlik.com.tr
www.ahbmimarlik.com.tr

MİMARLIK LTD. ŞTİ.
Blok 1

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

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Banu AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÖN VANI	Y. Mimar	ÖN VANI		ÖN VANI		ÖN VANI	
ODA BİÇİL NO	22498	ODA BİÇİL NO		ODA BİÇİL NO		ODA BİÇİL NO	
BÜRO TESCİL NO	06.000	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

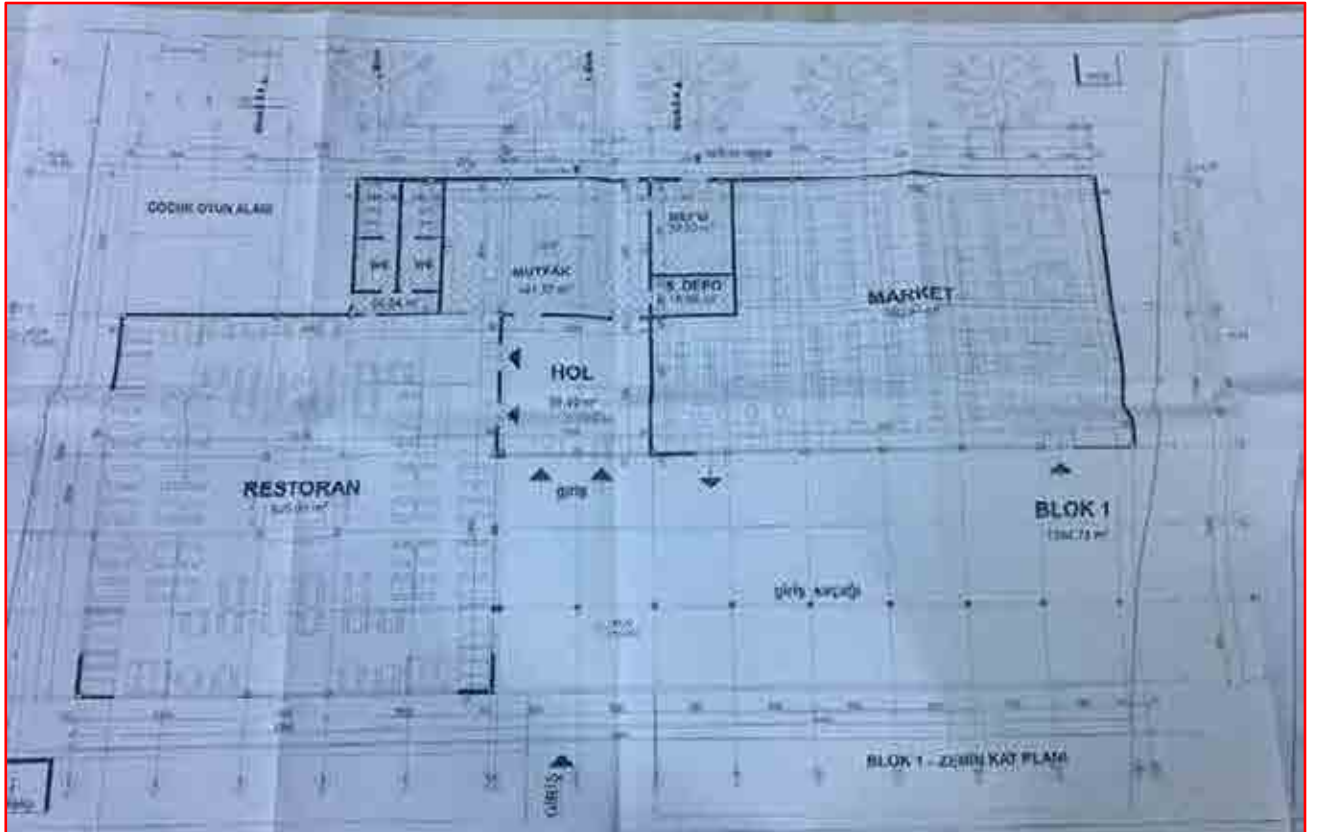
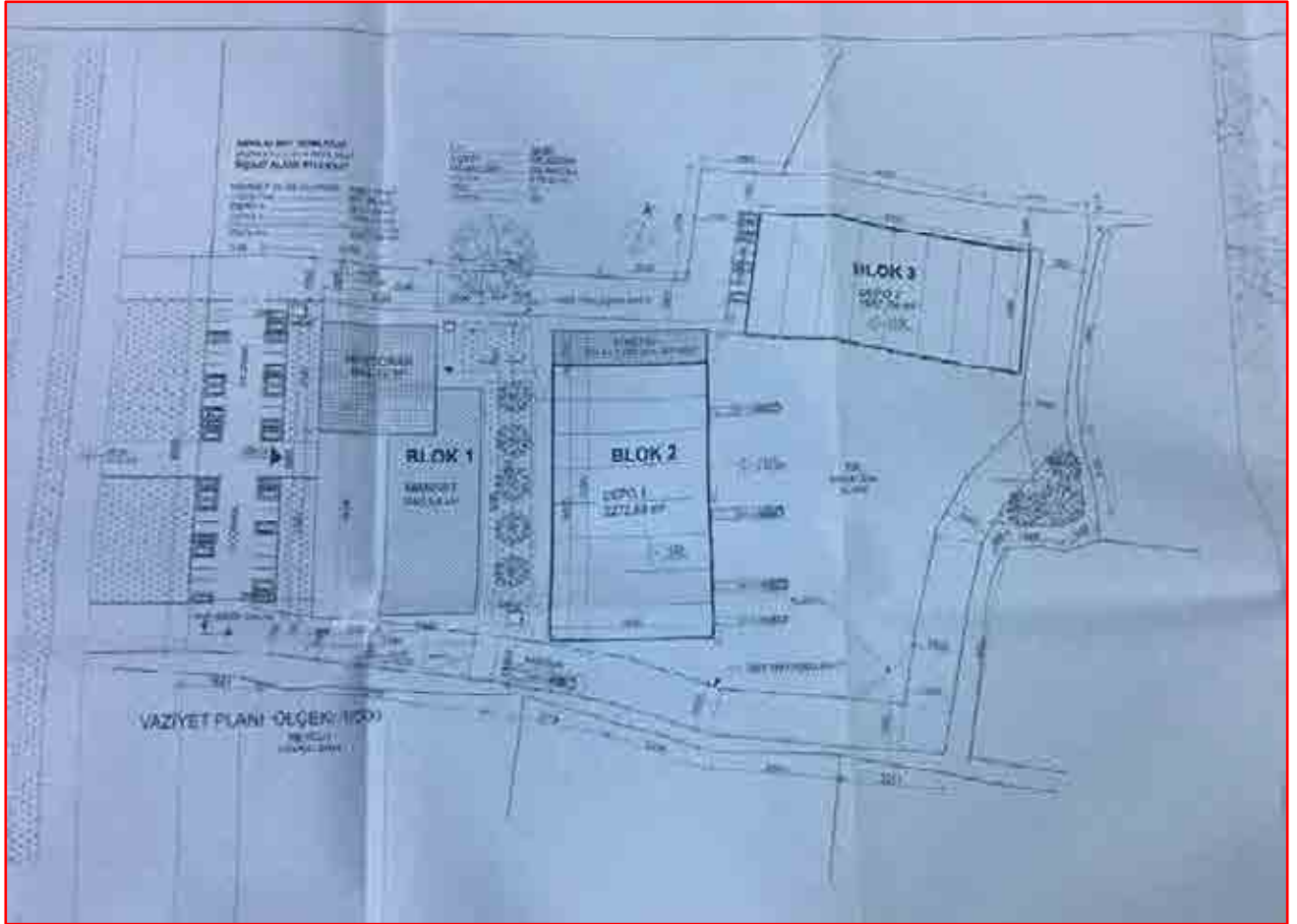
YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL.	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GULEÇ PULUÇ			
MÜTEAHHİDİ				

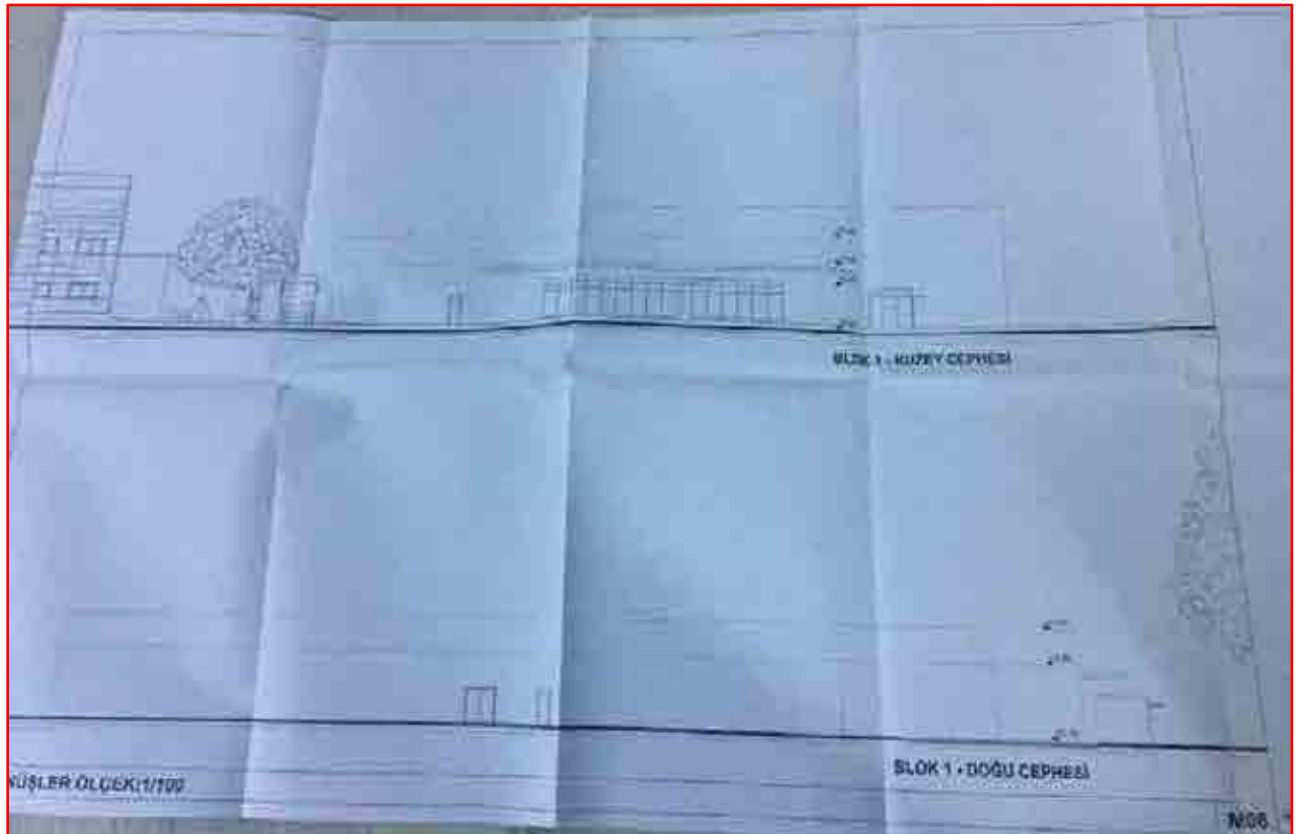
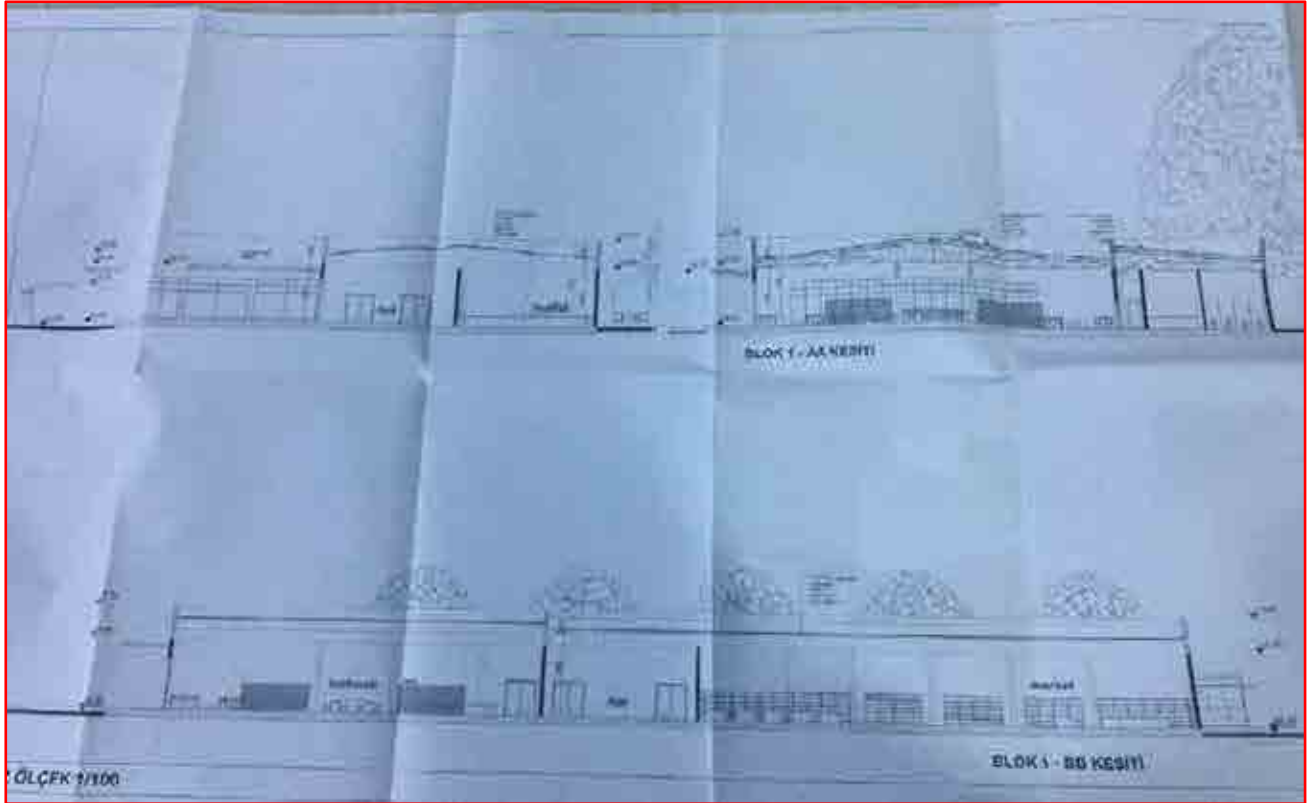
FADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÖN VANI	İMZA	ODA BİÇİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL.

MİMARLAR ODASI ŞUBESİ YAPI DENETİM ONAYI

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

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOCALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.





AHB AYDIN MİMARLIK
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNOVA/İZMİR
TEL: (0232) 342 69 72 FAKS: (0232) 388 92 16
BORNOVA V. D. 0100023660
e-posta: banu@ahbimmarlik.com.tr
banu@ahbimmarlik.com.tr
www.ahbimmarlik.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/MİMARİLER TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARINA SAHİPTİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Bıran AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y. Mimar	ÜNVANI		ÜNVANI		ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	22455	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	36.868	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Bom. 0100023660	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

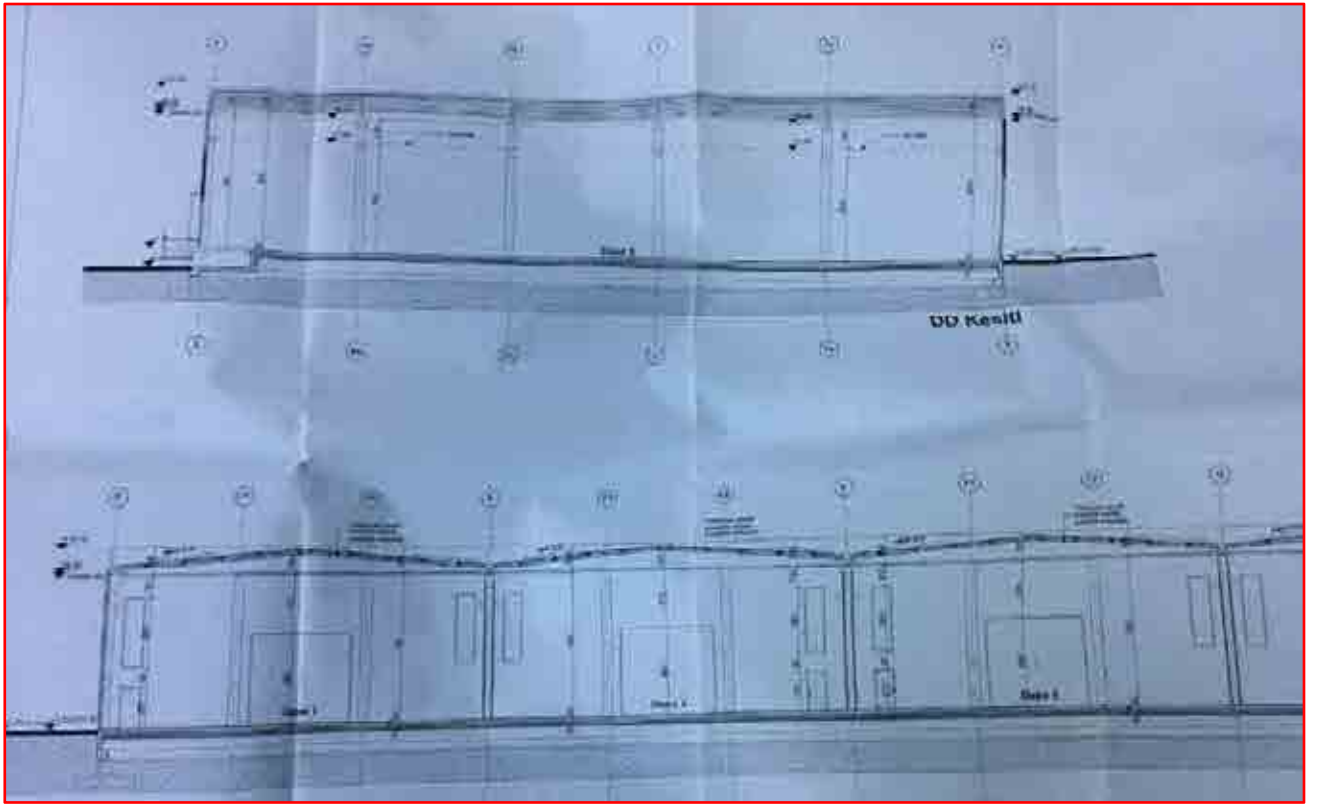
YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÖLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

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

MİMARLAR ODASIŞUBESİYAPI 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: bornova@ahbmimarlik.com.tr
bornova@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-d1-4C	87	35	

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASIZ MÜHÜRÜ BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALANMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİF İK HAKLARINA SAHIPTIRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Berrin AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y. Mimar	ÜNVANI		ÜNVANI		ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	32455	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.856	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

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

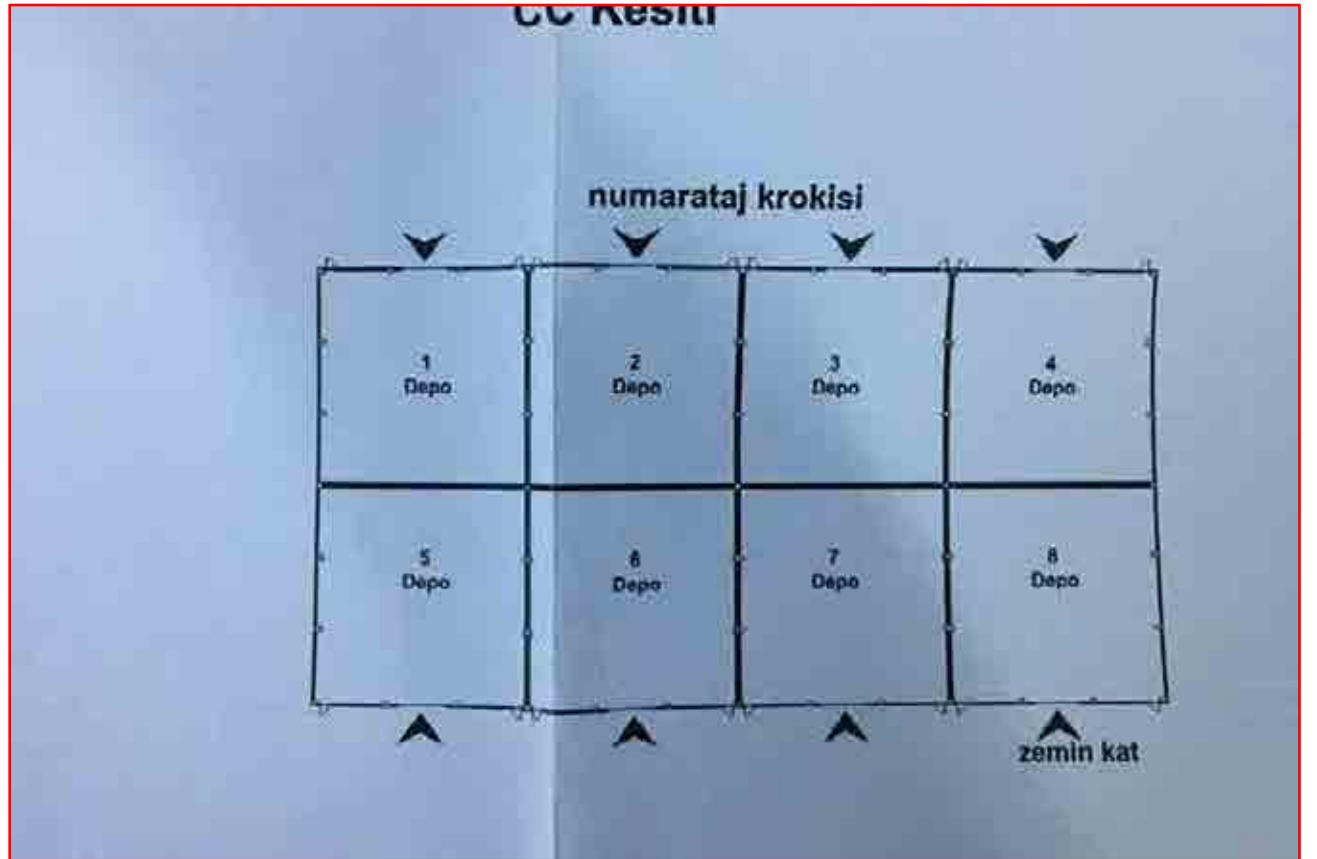
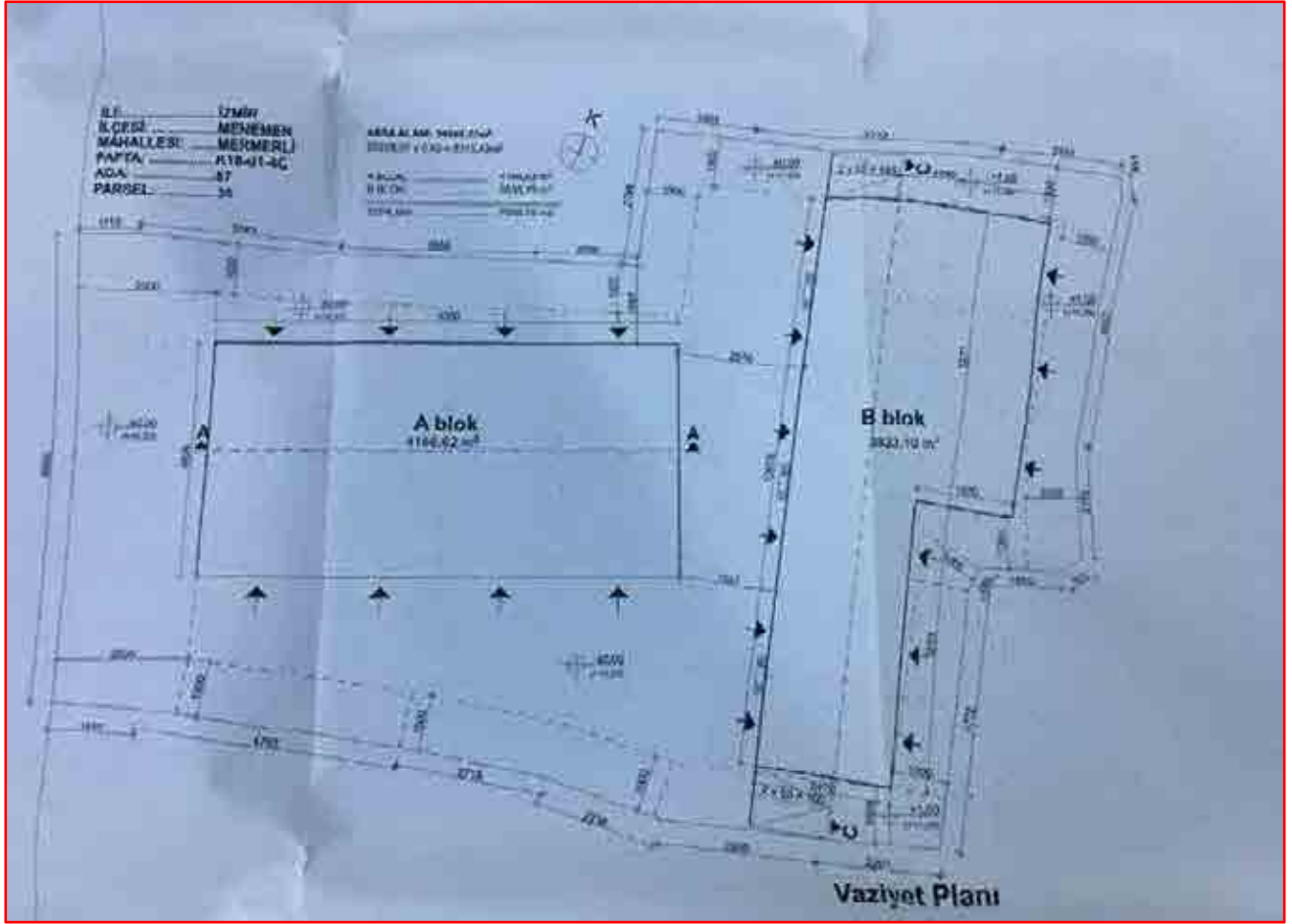
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL.

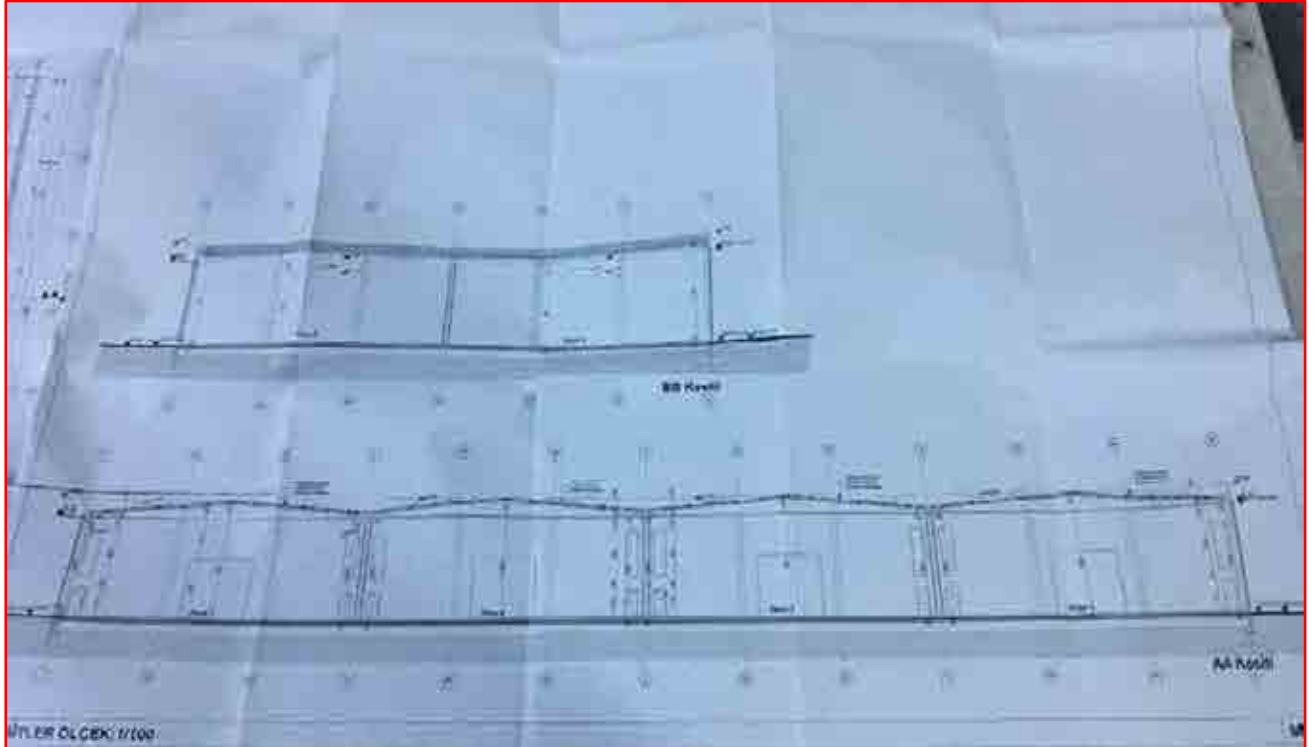
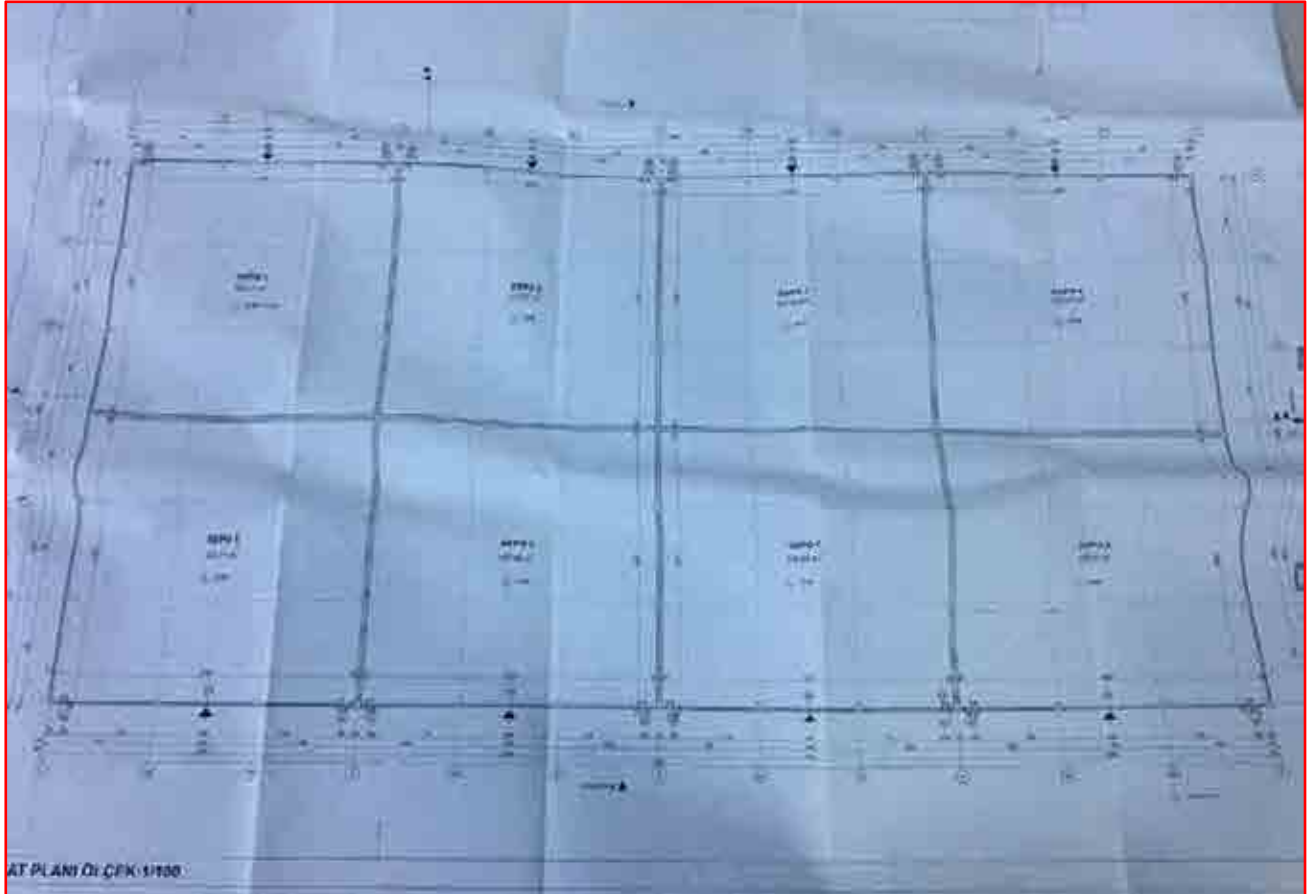
MİMARLAR ODASIŞUBESİ

.....YAPI DENETİM ONAYI

KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HİZ SINIFI ZOR.KIR.KT6	SUBE KTS.

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.





8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



SERTİFİKA CERTIFICATE

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	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2024 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
	07.02.2023/00 SoA Detayı SoA Detail	04.04.2023/00 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No.	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu Certification Period

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki QR kod okutulmuş veya "TURKAK BDS No" ile <https://bds.turkak.org.tr> bilgiler doğrultusunda sisteminden yapılabilir.
The Certificate Verification 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.



184 01



Zahid Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager





Bu belge YBM'nin belgelendirme faaliyetleri kapsamında, ilgili mevzuatın gerektirdiği şartlar altında hazırlanmıştır. Bu belge, YBM'nin belgelendirme faaliyetleri kapsamında hazırlanmıştır. Bu belge, YBM'nin belgelendirme faaliyetleri kapsamında hazırlanmıştır.

Yönelim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Ticaret Mah. Gül Sok. No:1, 34397 F.Ö.S. Beşiktaş/İstanbul. Tel: 0212 347 31 30
info@ybm.com.tr - www.ybm.com.tr

ybm
BELGELENDİRME
SERTİFİKA
CERTIFICATE

ADEN GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

ISO 27701:2019

KVKK'ya göre Kişisel Veri Yönetim Sistemi Standardına uygun bir sistem kurmuştur.
It's established that it is in compliance with the Privacy Information Management System Standard
according to the General Data Protection Regulation (GDPR).



TÜRKAK BGS NO
YS-8DE1-1A05



1-1594(0)

Bu belge TürkAk Belgelendirme Kurumu tarafından üretilmiştir ve geçerlidir.
This certificate is issued and valid only when generated by the TURKAK system.
This certificate is not valid if it is not generated by the TURKAK system.

K 1012 Sertifika No Certificate No	04.04.2023 İlk Yayın Tarihi Initial Date	03.04.2024 Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00 SOA Detayı SoA Detail	04.04.2023/00 Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	04.04.2023-03.04.2026 Belgelendirme Periyodu* Certification Period

ISO 27001 Sertifika No / Certificate No.: 1315

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu / Certification Period: 04.04.2023-03.04.2026

Sertifika Doğrulama İlemi: mobil cihazlar aracılığıyla, belge üzerindeki barkod okutulacak veya "TÜRKAK BGS No"
ile <https://bgs.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.
The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or
by using the "TURKAK BGS No" and the <https://bgs.turkak.org.tr> document verification system.
*ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olmamalıdır. ISO 27701 sertifikasyon periyodu en az
beşer ila altı ISO 27001 sertifikasyon periyodu.

Zöhtü Özdemir
GENEL MÜDÜR
General Manager

Aden



Yatırım Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Tülay Mah. 222 Sok. No: 1 / 3 Kat: 1 O.G.S. Beşiktaş / İstanbul
No: 0212 547 31 00 / 0212 547 70 00 021254731000 www.ybm.com.tr

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in (Yönetmelik) 11'inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4'üncü maddesi kapsamında geçen "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır

Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şişli/Beşiktaş Merkezli Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@hso1.kep.tr
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile Brezlenmiştir.
Evrak tescimi <https://ehultra.bddk.org.tr/ebyssorgu> adresinden A30Z-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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmemeleri 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,

Büyükdere Yolu 8. İta No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 1920000, Faks: (312) 3820000, İnternet: www.aden.gov.tr
Nispetiye Mah. Akademiçeşme Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345000
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72003 De-1166-4567-ba19-344-0-161640003
<http://www.muhasebe.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi İçin: Dav Başkan UZUNALIOĞULLU
BAŞUZMAN
uzun@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

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION

<small>This certificate is valid from year to year without the intervention of the Regulator at the Institution and is not a contract. (1/2020/001) 2/06/2021</small>



8.8. Lisans Belgeleri



SPL
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



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: 2019-01.1036

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/B 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

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



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  www.adenderleme.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

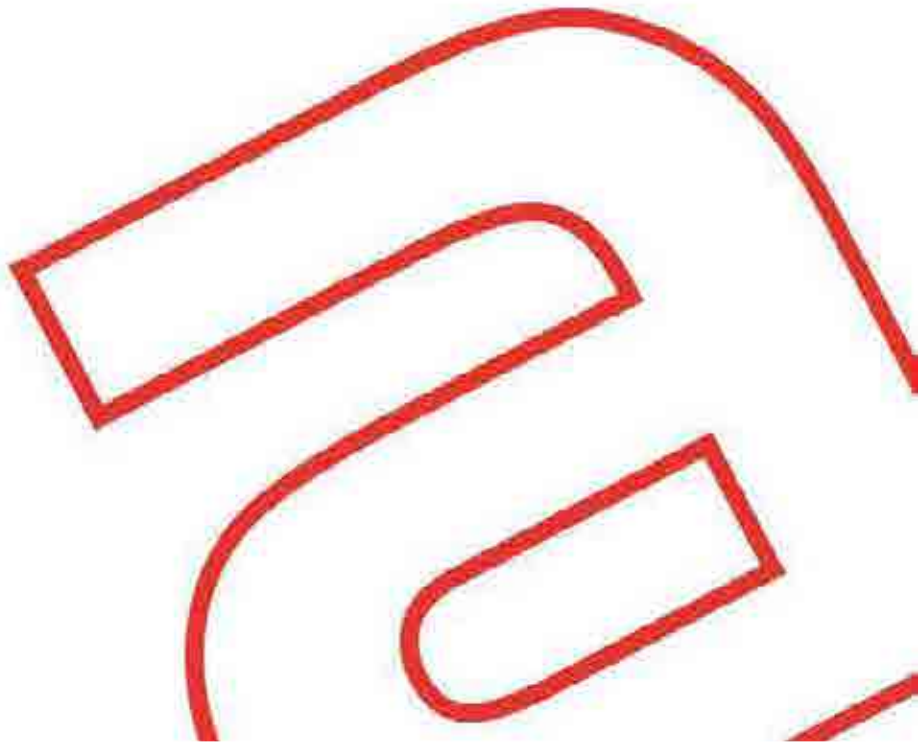
- 43 -

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 yardıma 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

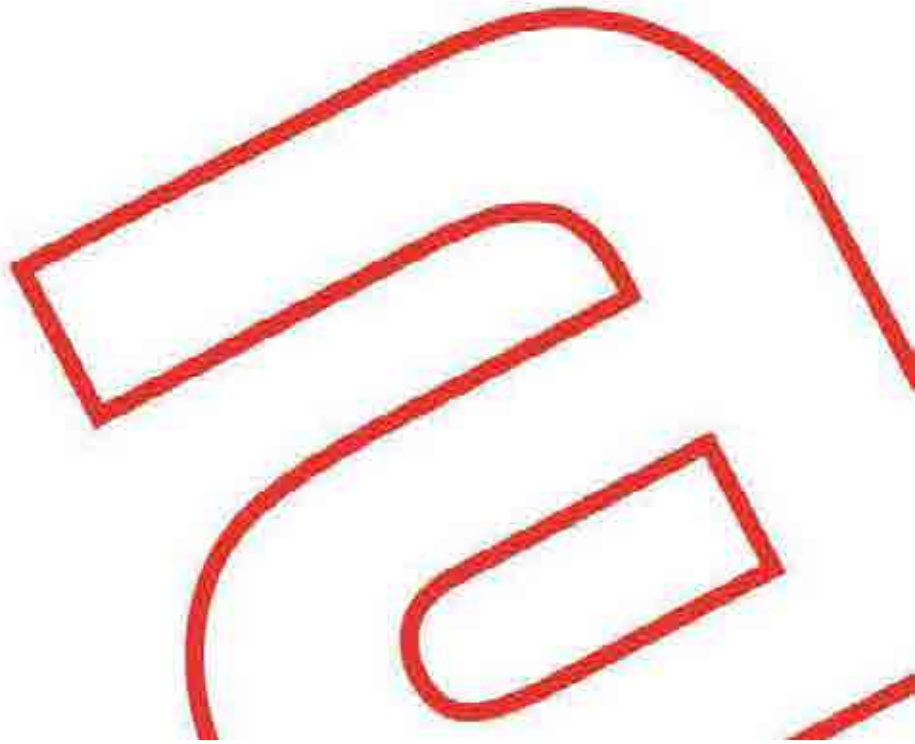
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi C1cert 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

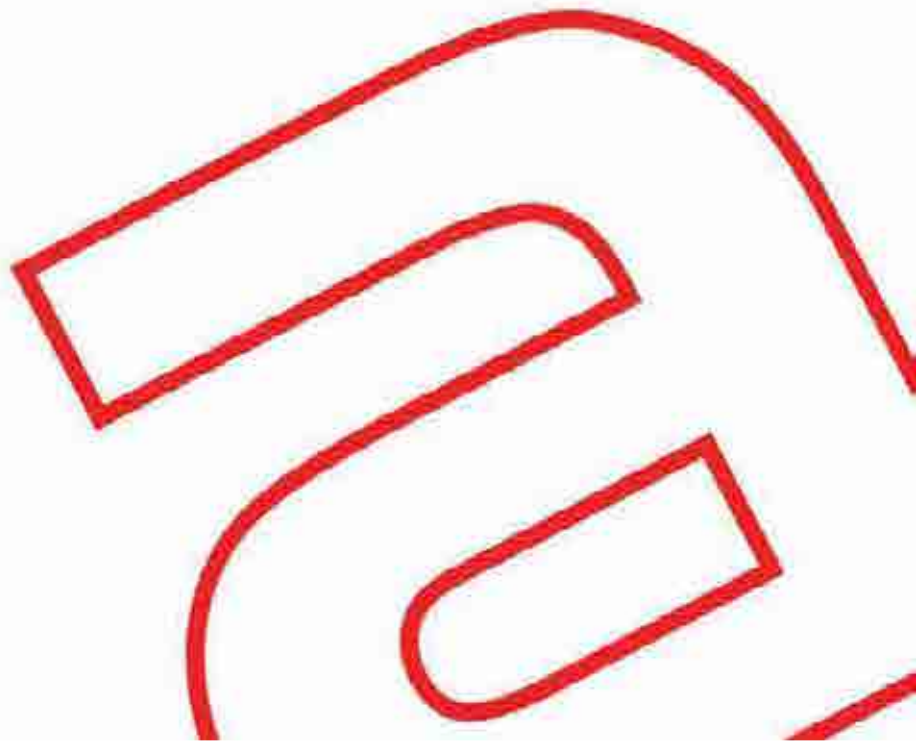


2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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 tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

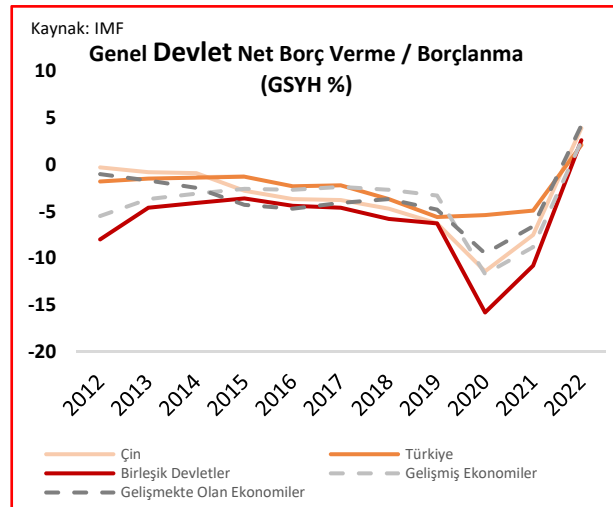
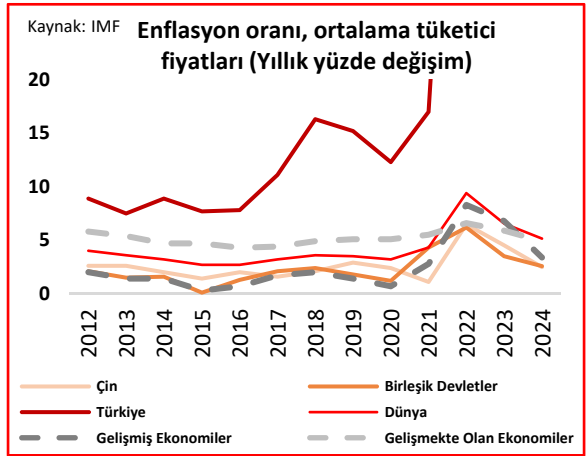
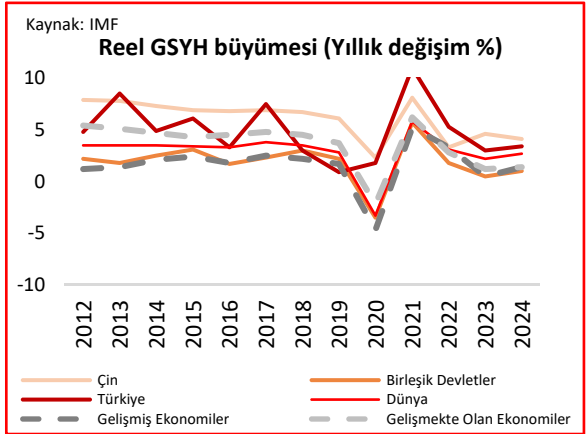
3.1 Dünya Ekonomisi²

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 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 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 başarılabilir. 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.

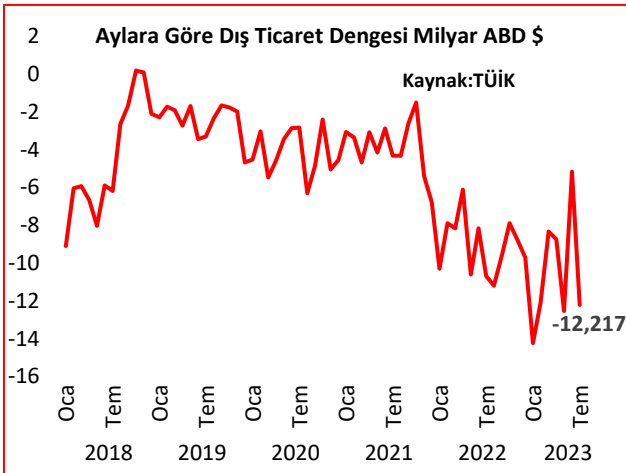
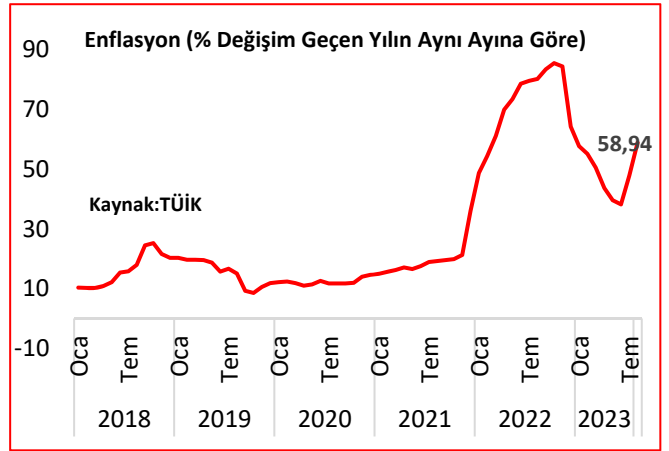
²IMF, World Bank, OECD

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 ithalatta 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.

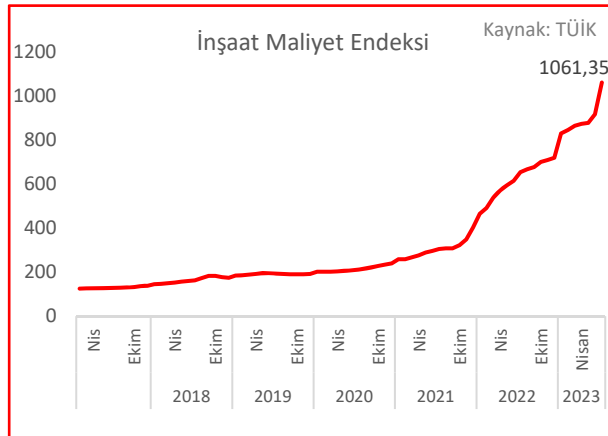
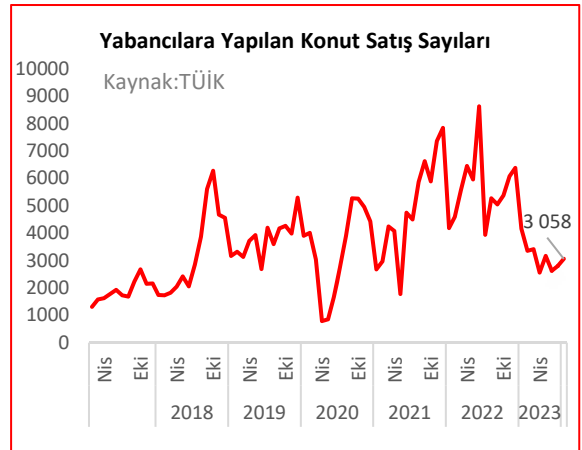
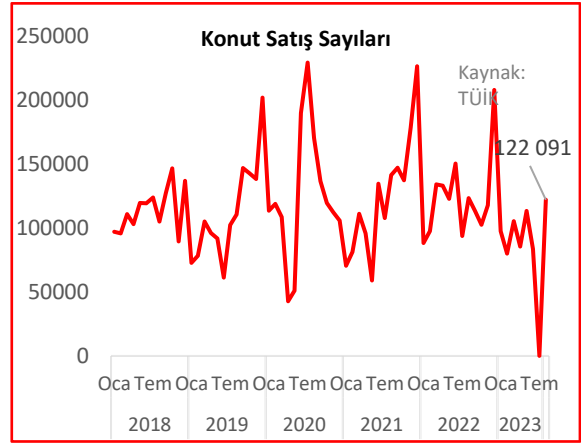
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 azalış göstererek 16 bin 375 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı 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.



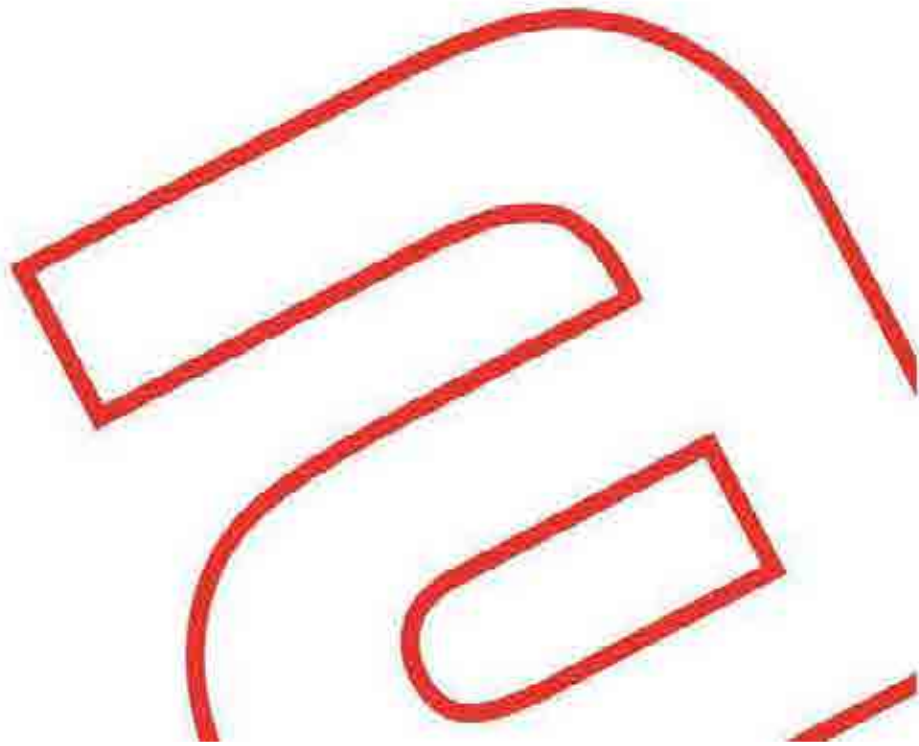
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı.

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 İlişkin 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.

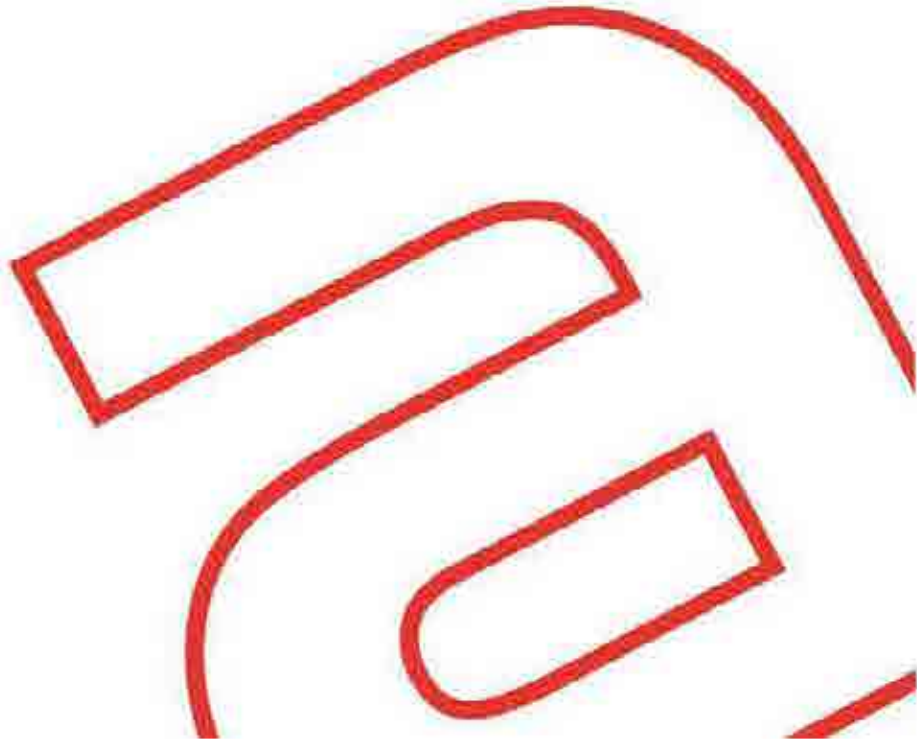
4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu 174 ada 2 parsel no.lu taşınmaz Taşköprü Merkeze ~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 Yoluna giriş yapılarak taşınmaza ulaşım sağlanır. Taşköprü Yolunda 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Sonuç olarak;

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

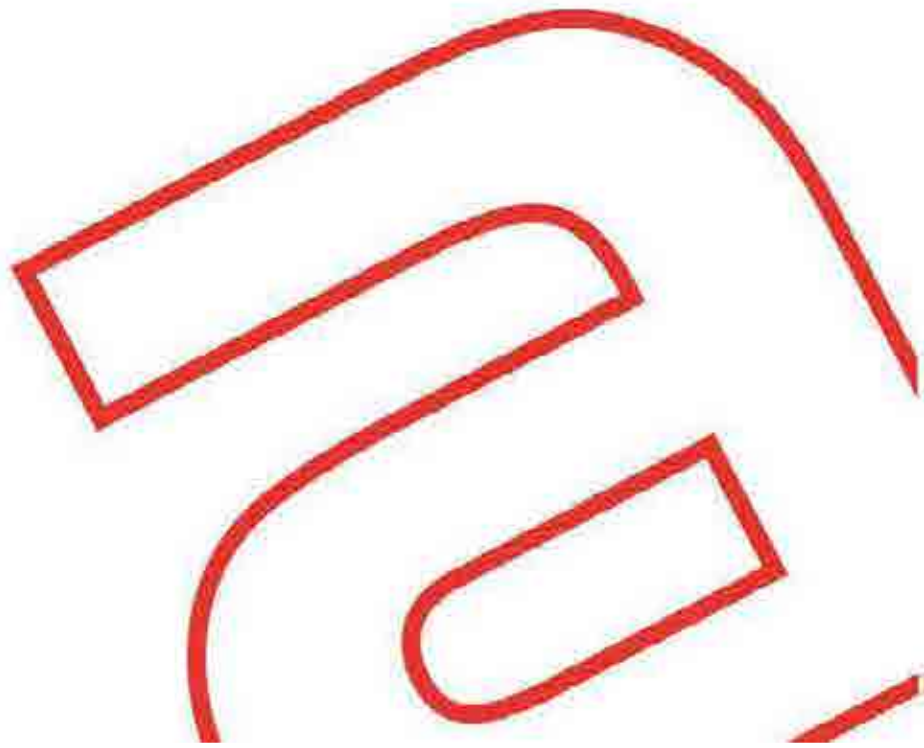
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu 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 yöntemle 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

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 kiralanan 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
---------------------	-------------------

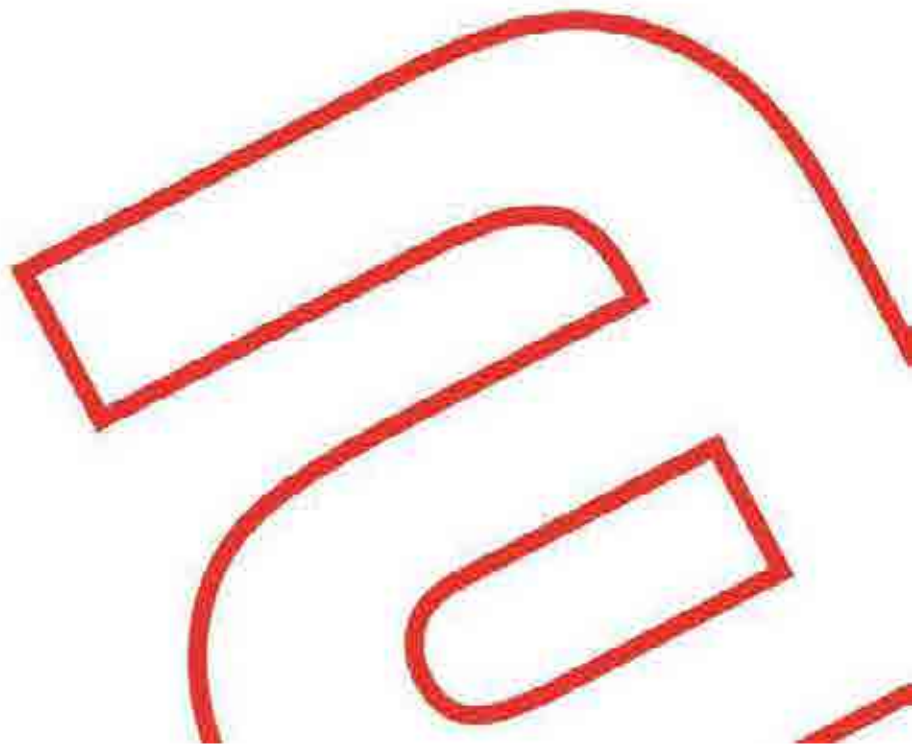
6.4. SWOT Analizi

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

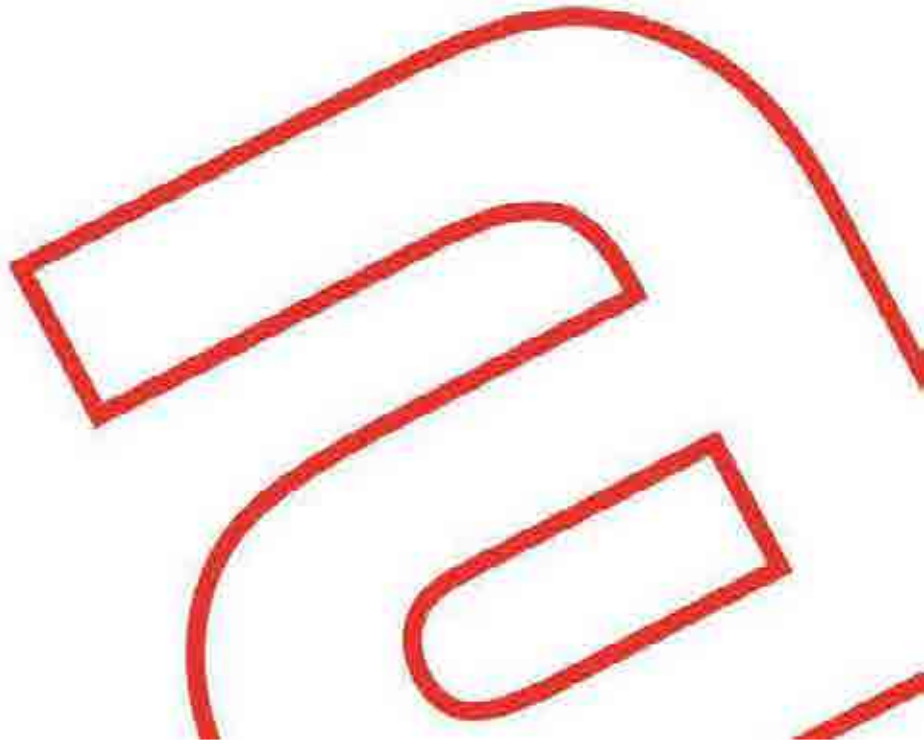
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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 OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-10-2023 09:39

webtapu
TAKSİTLE TAŞINILAR

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/Panxel:	154/2
Taşınmaz Kimlik No:	104343960	AT Yüzölçümü(m2):	13538,26
İl/İlçe:	YALOVA/ÇİĞİ TLJKÖY	Bağınmaz Bölüm Niteği:	
Kırsal Adı:	ÇİĞİKKÖY	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KULUÇ Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Ova	Blök/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/17	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteği:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrokare	Toplam Metrokare	Edinme Sebabi Tarih Yevmiye	Terkün Sebabi 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) IIRqPEF4v3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 2 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 - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parcel:	174/2
Taahhüt Kimlik No:	104344387	Al Yüzölçümü(m2):	5003.54
İl/İlçe:	YAI OVA/ÇİFTİ İKİÖY	Bölgesiz Bölüm Nitelik:	
Karım Adı:	Çiftlikköy	Bölgesiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Muhalle/Köy Adı:	KILIC Köyü	Bölgesiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Köyövarı	Block/Kat/Çinç/BÖNo:	
LHR/Sayfa No:	4/364	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	Tarih

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İlize) Gösteri No	Malik	CI Bilgi No	İlize Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	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

8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

CI|cert

SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

Bu Sertifika, - This Certificate

Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,
for the scope of activities,

Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullandığı 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/15105 İlk Belgelendirme Tarihi - *First Registration Date*: 28.01.2022
Yayın Tarihi/No - *Issue Date/No*: 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - *Expiry Date*: 27.01.2025

Onay / Approval

F. Capuzoglu.


TÜRKAK BDS NO
YS-FA0F-F89B


TÜRKAK
AB-0094-YS

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

CI/15105/2022 Yayın Tarihi: 05.01.2022 Rev.0 - İmza Tarihi: 13.01.2022

8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 25.10.2018 tarih ve 8063 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankaların Değerleme Hizmeti 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 gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

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

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


Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır
Mehmet SARI
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Setiyeçi 1/2 Merkez Esentepe Şişli/İSTANBUL
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@ts01.kcp.tr
Elektronik Ağ: <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 ALOZ-DPOC-32YV kodu ile yapılabilir.

8.6. SPK Listeye Alınma



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

Sayı :36231672-415.01-E.3482
Konu :Listeye alınma başvurusu hk. 26.03.2018

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun 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 değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerlendirme 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, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, söz konusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme 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 06550 ANKARA, Tel: (312) 2820000, Faks: (312) 2820001, İnternet: www.aden.gov.tr
Harbiye Mah. Ankara Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3342000, Faks: (212) 3342008
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72689De-116b-4525-bc19-46-044048963
<https://spk.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi için: Eski Bina ULUSALÖZEL
BAŞUZMAN
www.spk.gov.tr

1/2

8.8. Lisans Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407853

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

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 Lütfullah MAZMANCI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Atilla Köksal

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

T.C.
KADIKÖY 29.NOTERLİĞİ
Değerleme Sk. No:13 Kat:2/6
Mıncıbağrı/Kadıköy/İSTANBUL
T: 0216 380 3519 Fax: 0216 374 07 89

06 Nisan 2017

No : 400577

Tarih : 31.07.2007

SURET

ASLININ AYNI DİR

KADIKÖY 29.NOTERİ

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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



İMZA YETKİLİ
KATİP
EVRİM TAZEGÜL

Ahmet KARABIYIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

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: 54208353060 - 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

D e ğ e r l e m e

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

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

19.04.2024

SERMAYE PİYASASI KURULU

Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156
06530, Çankaya/Ankara

Şirketimiz Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Rapor Tarihi	Rapor Numarası
15.11.2023	2022-T.ÖZEL-203
09.11.2023	2022-T.ÖZEL-204

Saygılarımızla,

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Mustafa L. MAZMANCI

Genel Müdür Yardımcısı

