

	DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 5355 SA. YAZI. BEL. HİS.	VKN	3244
Serh	HACİZ: 10/09/2003 YEV:3851 B.30.405.580,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 10/09/2003 GÜN 9953 SA. YAZI. BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 10-09-2003 00:00 - 3851
Serh	15/09/2006 Y.6888 B.2.241,69 YTL. ŞİŞLİ 4. ICRA MD. 13/09/2006 2006/15155-E SAY. BEL. HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 15-09-2006 00:00 - 6888
Serh	20/11/2006 Y.8372 B.3.152,000,00 YTL. SSK İZMİR S.İ.L.MD. 14/11/2006-356365 SA.Y. BEL. HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 20-11-2006 00:00 - 8372
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 21/07/2009 tarih 12206 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 05-08-2009 00:05 - 7940
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 05/03/2010 tarih 4315 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 28.750.031,15 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 12-03-2010 15:27 - 2354
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 01/11/2013 tarih 2013/2813 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 156900,16 TL bedel ile Alacaklı : BEMSAN TEMİZLİK HARFIYAT BETON MAK. İNS. SAN. TIC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 11-11-2013 14:02 - 12218
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/11/2013 tarih 2013/2615 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 43902 TL bedel ile Alacaklı : lehine haciz işlemiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 27-11-2013 08:24 - 12989
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA	MENEMEN	Menemen -

3 / 12

	MÜDÜRLÜĞÜ nın 07/02/2014 tarih 2009/2356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 54776,58 TL bedel ile Alacaklı : RECEP BAŞARAN lehine haciz işlemiştir.	BELEDİYESİ VKN	12-02-2014 09:19 - 1774
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 13/05/2014 tarih 2013/2592 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 571339,06 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlemiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 15-05-2014 15:12 - 5868
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 04/06/2014 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 11747,7 TL bedel ile Alacaklı : KAMIL ESER lehine haciz işlemiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 09-06-2014 14:52 - 6827
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 25/06/2014 tarih 2013/2006 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 33883,08 TL bedel ile Alacaklı : ERKAN BARKALI lehine haciz işlemiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 26-06-2014 13:13 - 7603
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nın 31/10/2014 tarih 14466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9725749,63 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 03-11-2014 10:17 - 13016
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 04/11/2015 tarih 12192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 34228575,35 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 05-11-2015 11:15 - 13386
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 24/11/2015 tarih 2013/2592 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 763363,52 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 27-11-2015 15:54 - 14673

4 / 12

	MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.			
Serh	İcralı Haciz : ALIĞA İCRA VE İFLAS MÜDÜRLÜĞÜ'nin 24/11/2015 tarih 2015/6909 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 33205.06 TL bedel ile Alacaklı : ŞEHMUS AKAN lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-11-2015 16:47 - 16700
Serh	Kamu Haczi : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 26/01/2016 tarih 2016/521 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 4260000 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 01-02-2016 15:51 - 1387
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ'nin 31/05/2016 tarih 2015/2589 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 237479.55 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET KAYA lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-06-2016 11:38 - 8326
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 10/06/2016 tarih 7340 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 47932229.36 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-06-2016 16:41 - 8911
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ'nin 26/09/2016 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 11747.70 TL bedel ile Alacaklı : kamil eser lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 28-09-2016 10:14 - 13901
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 10/11/2016 tarih 12749 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 5712269.16 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-11-2016 15:06 - 16410
Serh	İcralı Haciz : ALIĞA İCRA DAİRESİ'nin 21/11/2016 tarih 2016/2650 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 7185.97 TL bedel ile Alacaklı : gurbet kızgı lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2016 16:49 - 17306

5 / 12

Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 23/01/2017 tarih 898 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 6462852.17 TL (Alacaklı : MENEMEN VERGİ DAİRESİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:08 - 962
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 23/01/2017 tarih 900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 6462852.17 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:13 - 964
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 18/08/2017 tarih 9665 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 36227563.31 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 21-08-2017 16:01 - 13110
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ'nin 04/08/2017 tarih 2010/1009 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 481829.76 TL bedel ile Alacaklı : Lebibe KAYA/ Mustafa KAYA/Meih KAYA/Niğün KAYA lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-09-2017 12:30 - 13701
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN BELEDİYESİ'nin 23/11/2017 tarih 14155 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2017 11:10 - 18395
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 23/11/2017 tarih 14154 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-11-2017 11:11 - 18396
Serh	Kamu Haczi : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 10/12/2018 tarih 499768 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 4192758.36 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-12-2018 10:55 - 18869
Serh	İcralı Haciz : İZMİR 2 İCRA DAİRESİ'nin 20/09/2019 tarih 2016/17880 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 25233.53	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-09-2019 16:52 - 14274

6 / 12

	TL. bedel ile Alacaklı : YUNUS NADI AFŞAR OĞLU VE ORTAĞI KOMANDİT ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.			
Serh	İcralı Haciz : ANKARA İCRA DAİRESİ nin 28/11/2019 tarih 2019/14553 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3541448.01 TL. bedel ile Alacaklı : BELEDİYE-İŞ SENDİKASI lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 29-11-2019 17:02 - 19254
Serh	İcralı Haciz : ALIĞA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/07/2020 tarih 2020/1646 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 303098.35 TL. bedel ile Alacaklı : ALATTİN ARSLAN lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-07-2020 14:21 - 12450
Serh	İcralı Haciz : Aliğa İcra Dairesi nin 13/11/2020 tarih 2020/2868 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3945.75 TL. bedel ile Alacaklı : Serhat Şahin lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 13-11-2020 10:02 - 21923
Serh	İcralı Haciz : ALIĞA İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/12/2020 tarih 2020/3658 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 64310.13 TL. bedel ile Alacaklı : HALİL İBRAHİM BULUT lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 11-12-2020 15:02 - 24135
Serh	İcralı Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 19/01/2021 tarih 2020/2764 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2878235.17 TL. bedel ile Alacaklı : Gsd Faktoring Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 19-01-2021 13:18 - 1136
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 21/01/2021 tarih 2020/2764 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2880530.46 TL. bedel ile	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 22-01-2021 11:48 - 1482

7 / 12

	Alacaklı : GSD FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.			
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/01/2021 tarih 2020/2764 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2885120.53 TL. bedel ile Alacaklı : GSD FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-01-2021 10:09 - 1833
Serh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/235 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 632972.56 TL. (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-02-2021 13:51 - 2563
Serh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/234 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 299635.97 TL. (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 05-02-2021 14:10 - 2566
Serh	İhtiyati Haciz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 05/02/2021 tarih 2021/231 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 400000 TL. (Alacaklı : YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-02-2021 10:01 - 2628
Serh	İhtiyati Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2021 tarih 2021/230 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 600149.55 TL. (Alacaklı : YAPI VE KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-02-2021 10:47 - 2643
Serh	İhtiyati Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 05/02/2021 tarih 2021/233 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 101033.71 TL.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 09-02-2021 10:31 - 2756

8 / 12

	(Alacaklı: YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)			
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/05/2021 tarih 2020/2764 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2830901.04 TL bedel ile Alacaklı : GSD FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-05-2021 11:24 - 5954
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/05/2021 tarih 2020/1208 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 545613.25 TL bedel ile Alacaklı : MEÇE İNŞAAT TEMİZLİK HAYVANCILIK YEMEK MÜHENDİSLİK TAŞIMACILIK İTHALAT İHRACAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 18-05-2021 11:46 - 9903
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/06/2021 tarih 2021/498 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6256618.81 TL bedel ile Alacaklı : KARAKAYALAR PETROL İŞLETMELERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-06-2021 17:01 - 15938
Serh	İhtiyati Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 06/08/2021 tarih 2021/1547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile Borç : 488365.24 TL (Alacaklı : Güvence Hesabı)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-08-2021 11:50 - 16461
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/08/2021 tarih 2021/498 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6281175.24 TL bedel ile Alacaklı : karakayalar petrol işletmeleri sanayi ve ticaret limited şirketi lehine	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 12-08-2021 13:51 - 16982

9 / 12

	haciz işlenmiştir.			
Serh	İcralı Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 13/08/2021 tarih 2021/1461 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 918902.53 TL bedel ile Alacaklı : Glas Turizm Gayrimenkul İnşaat Lojistik Oto Kiralama Temizlik Ve Katı Atık Toplama Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-08-2021 09:00 - 17371
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/08/2021 tarih 2021/1345 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 593893.17 TL bedel ile Alacaklı : ANADOLUBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 27-08-2021 16:46 - 18602
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 27/08/2021 tarih 2021/1345 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 499429.61 TL bedel ile Alacaklı : ANADOLUBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 31-08-2021 11:47 - 18658
Serh	İcralı Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/09/2021 tarih 2021/1645 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1291900 TL bedel ile Alacaklı : HASAN KARAKAYA, KARAKAYALAR PETROL İŞLETMELERİ SAN.VE TIC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 16-09-2021 11:31 - 20196
Serh	İcralı Haciz : Menemen İcra Dairesi nin 17/09/2021 tarih 2021/1645 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 2861620.50 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Karakaya, Karakayalar Petrol İşletmeleri San Ve Tic	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 17-09-2021 13:56 - 20381

10 / 12

	Ltd Şti lehine haciz işlenmiştir:			
Serh	İcra/Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/09/2021 tarih 2020/996 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 810480.92 TL bedel ile Alacaklı : ARES PEYZAJ TEMİZLİK İNŞAAT BİLGİSAYAR OTOMASYON GIDA TEKSTİL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 20-09-2021 17:23 - 20586
Serh	İcra/Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 06/10/2021 tarih 2021/1030 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3641510.23 TL bedel ile Alacaklı : İNOVASYON TEKNİK ASANS YÜRÜYEN MERD.İNŞ.ELEKT.ELEKTRONİK ATIK YÖN.TURİZ.OTO KİRA.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 06-10-2021 13:48 - 22171
Serh	İcra/Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/11/2021 tarih 2019/3340 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 35437.18 TL bedel ile Alacaklı : HİRA SÜS BİTKİLERİ PEYZAJ İNŞAAT VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 03-11-2021 17:07 - 25083

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

11 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mir	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKOFLAR BANKASI T.A.Ö. VKN:9220034970	Hayır	40000000000.00 ETL	akdi	1/0	fbk	Menemen - 28-06-2004 00:00 - 3897
İpotekin Konaklığu Hakkındaki Bilgi						
Tasınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev	Terkin Sebabi Tarih Yev	
Menemen - KAZIMPAŞA Mah. - (Akhf) - 5174 Ada - 1 Parsel	20/243	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	40000000000.00 ETL	Menemen - 28-06-2004 00:00 - 3897		

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LbH706PvWsp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



12 / 12

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	5454/1
Tapınmaz Kimlik No:	14609283	AT Yüzölçümü(m2):	11981.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SALHANE	Blok/Kat/Genç/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1257	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
Serh	MENEMEN 1.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nin 24/05/2019 tarih 2019/290 ESAS sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kararlaşırma Kanununun 31/b maddesi gereğince serh (irtifak hakkına yönelik) (Şablon: 2942 Sayılı Kararlaşırma Kanununun 31/b Maddesine göre serh (İRTIFAK).)	(SN:8205302) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8796013397	Menemen - 27.05-2019 10:07 - 8221	-
Beyan	2942 Sayılı Kararlaşırma Kanununun 7. maddesine göre belirlenir. (Şablon: 2942 Sayılı Kararlaşırma Kanununun 7. Maddesine göre	(SN:7945905) TÜRKİYE	Menemen - 05-09-2017 13:36 -	-

1 / 3

	Belirleme			
		ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474	13478	
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN HAVAI DAİMİ İRTIFAK HAKKI 07.03.1967 -615 YEV.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yerliye	Terkin Sebebi-Tarih-Yerliye
336900160	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11981.00	11981.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 05.04-2016 5026	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. VKN:9220034970	Hayır	400000000000.00 ETL	akdi	1/0	İtk	Menemen - 29-06-2004 00:00 - 3897
İpotekle Konulan Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarihi - Yev	
Menemen - KAZIMPAŞA Mah. - (AKTİF) - 5454 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	400000000000.00 ETL	Menemen - 29-06-2004 00:00 - 3897		

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



4- Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

- *Tapu kayıtlarına göre söz konusu taşınmazlar “Arsa” vasfındadır.
- * Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak Menemen Tapu Müdürlüğünde ve Menemen Belediyesinde arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile kullanıma dair herhangi bir evrak bulunmamaktadır.
- * Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel emsal 0.50 yapılaşma şartlarına sahip sanayi, 5454 ada 1 parsel ise emsal 0.40 yapılaşma şartlarına sahip olup sanayi bölgesinde yer almakta olduğu öğrenilmiştir. Yaklaşık netcad ölçümlerine göre; 1107 m² kuzey cepheden yola terki, yaklaşık 680 m² güney cepheden ihdas bulunduğu Menemen Belediyesinden şifahi olarak öğrenilmiştir.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kapiliyeti,

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

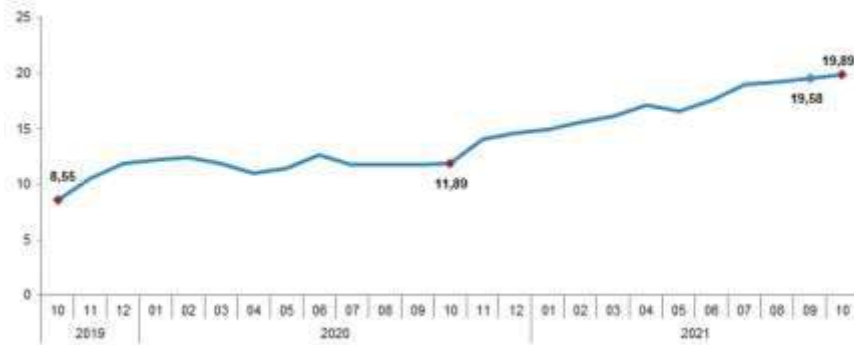
Nüfus;



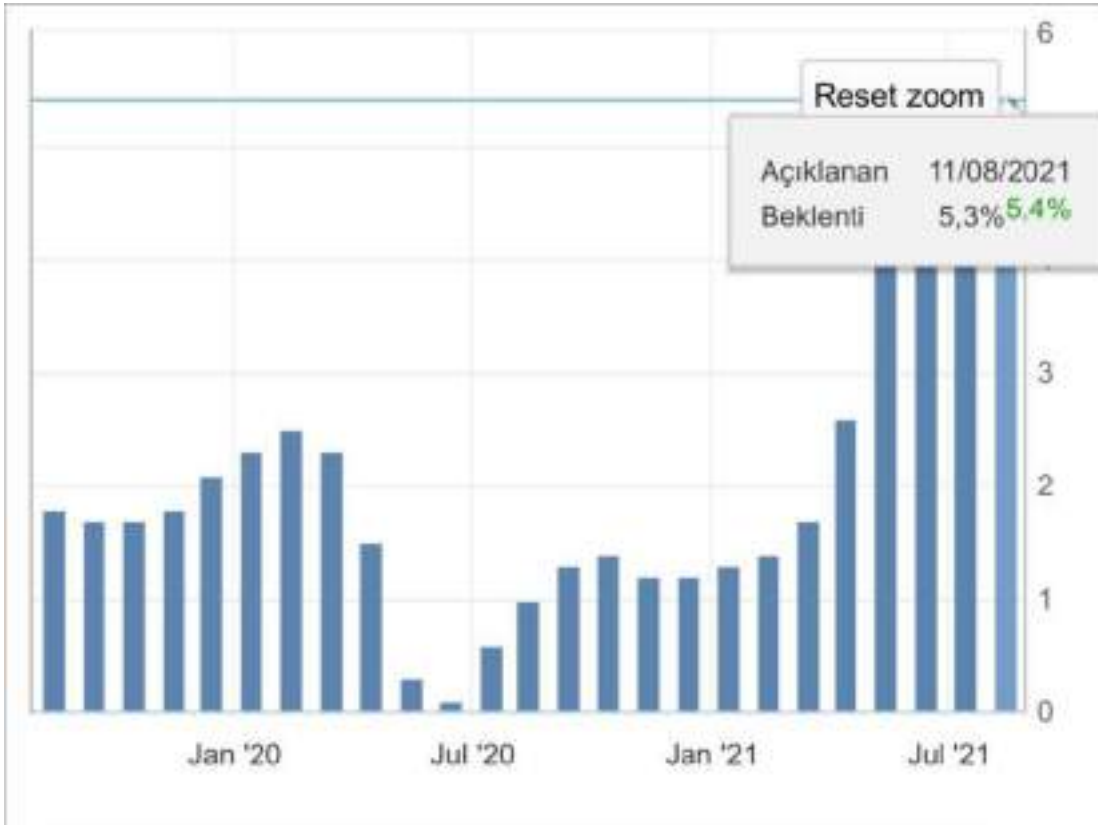
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

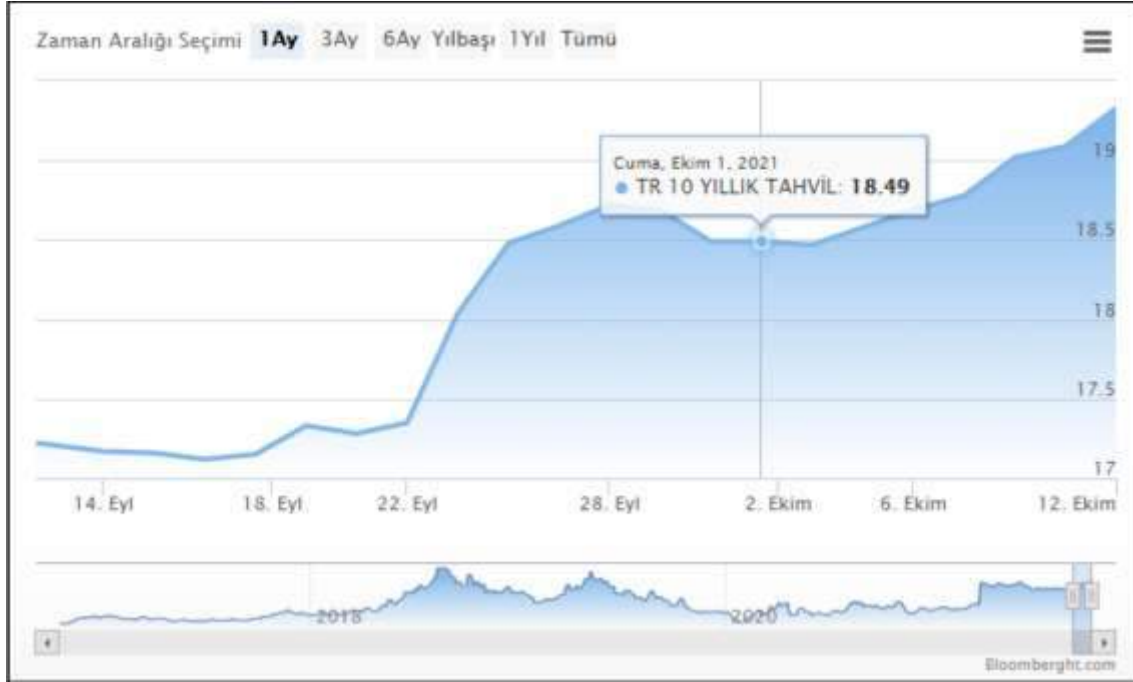
GSYİH/Büyüme Endeksleri;



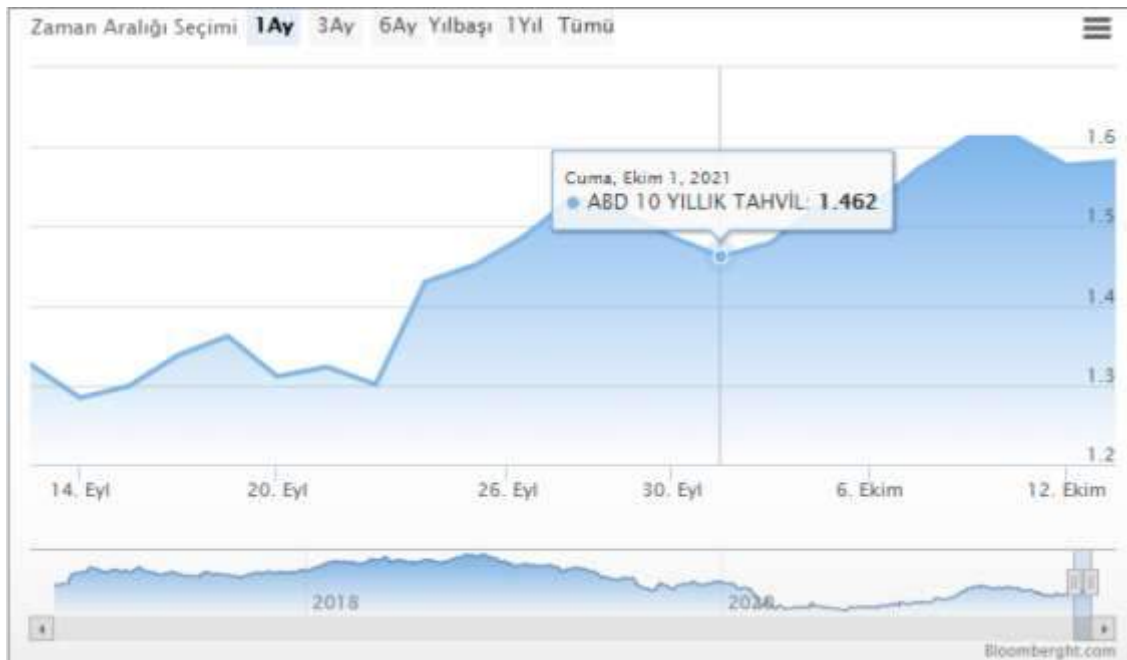
GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve

destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

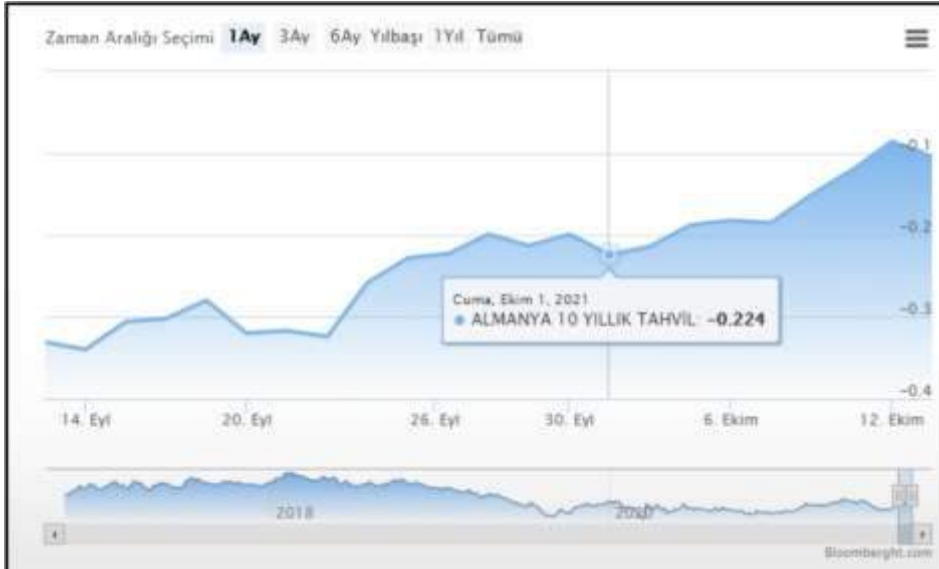
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

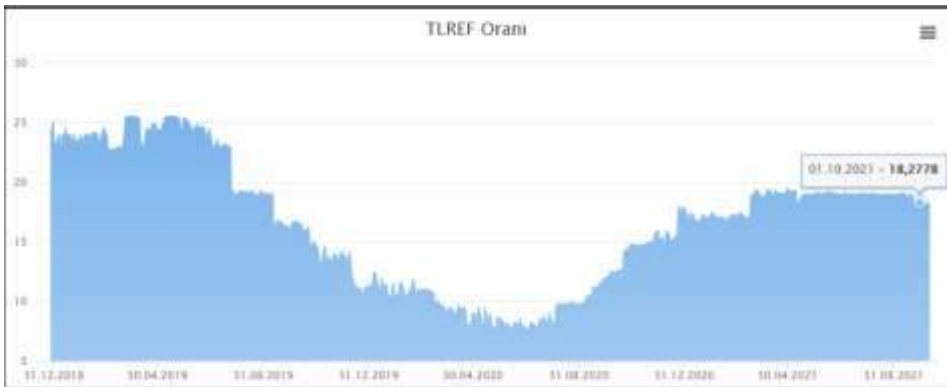


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

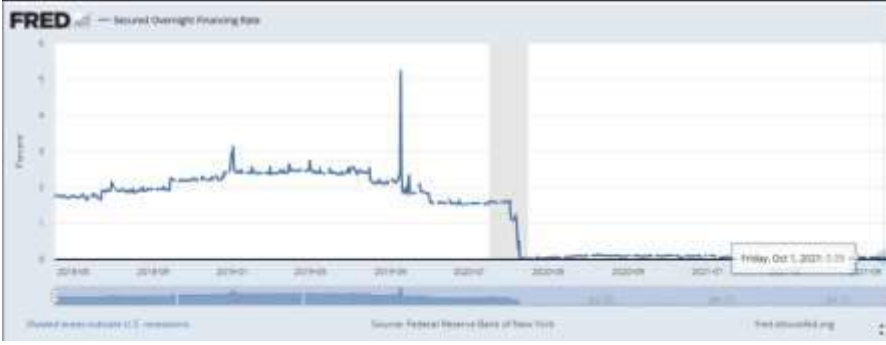


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

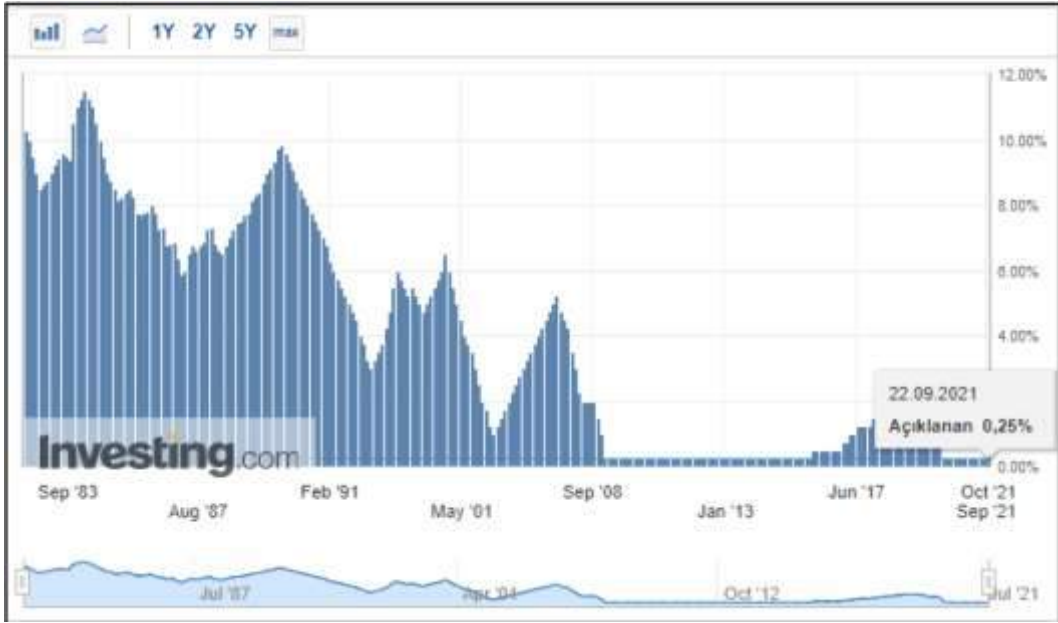


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir.

Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kabiliyeti

Söz konusu gayrimenkul, Manisa ili, Menemen İlçesine bağlı Kazımpaşa Mahallesinde, Sanayi amaçlı kullanılan tesisler, ikamet amaçlı kullanılan konutlar ve hali hazırda boş vasıfta bulunan arsaların yoğun olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Ulaşım durumu
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Yola terki ve ihdas durumu
- Mevcut ekonomik göstergeler

6.1. Taşınmazların Yeri, Konumu

Taşınmazlar; İzmir ili, Menemen ilçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 Ada, 1 Parsel ve 5454 ada 1 parsel numaralarında kayıtlı arsalardır. Değerleme konusu taşınmazların yerini gösteren konum krokisi rapor eklerinde mevcuttur.

Taşınmazlar Menemen ilçe merkezine ~1.5 km , İzmir Çanakkale Yoluna ~2km uzaklıkta yer almaktadır. Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel Seyrekköy caddesine cepheli durumdadır.



6.2. Taşınmazların Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel 1701 m² arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. 5454 ada 1 parsel ise 11981 m² arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların sanayi alanı imarı bulunduğu Menemen Belediyesi İmar Servisinden şifahi olarak öğrenilmiştir.

6.3. Taşınmazların Mahal Özellikleri

Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel 1701 m² arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. 5454 ada 1 parsel ise 11981 m² arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların sanayi alanı imarı bulunduğu Menemen Belediyesi İmar Servisinden şifahi olarak öğrenilmiştir. Taşınmazların mahallinde yapılan gözlemlerde çevrelerinin tel örgü ile çevrili olduğu 5454 ada 1 parselin eğimli bir yapıya diğer parselin uzaktan yapılan gözleme göre düz bir yapıya sahip olduğu tespit edilmiştir.

Fiyat Araştırma Raporu

*** 1-ÖZ TÜFEKÇİ EMLAK: 0537 871 77 65**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre şerefyesi yüksek olan benzer lejanta sahip 100 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 150.000.-TL~1500.TL/m2

*** 2-STARTKEY EMLAK: 0 (533) 335 33 13**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza göre şerefyesi yüksek bölgede konut lejanta sahip 2017 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 6.250.000.-TL~3098.TL/m2

*** 3- ZEYNEP ERYILMAZ: 0 (531) 273 62 70**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede 234 ada 1 parselde konumlu taşınmaza göre şerefyesi daha yüksek konuma sahip, benzer lejanta sahip 16.035 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 25.000.000.-TL~1559.TL/m2

*** 4-TURAN EMLAK: 0 (535) 703 69 19**

Konu taşınmaz ile aynı bölgede taşınmaza şerefyesi yüksek lejanta sahip 3.289 m2 olduğu beyan edilen taşınmazın satış fiyatı 4.500.000.-TL~1.368.TL/m2

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1500	3098	1559	1368
	Pazarlık Payı	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	-15%	-30%	-10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-40%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-20%	-10%	0%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		972	1279	982	997

7- Değerleme ve Sonuç

Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik Şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin Şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve arŐı-pazar ile olan irtibatı, yzlm, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü mŐet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

5174 Ada 1 Parsel: $1701 \text{ m}^2 \times 20/243 = 140 \text{ m}^2$ hisse $\times 1200 \text{ TL/m}^2 = \sim 170.000 \text{ TL}$

5454 Ada 1 Parsel: $11981 \text{ m}^2 \times 970 \text{ TL/m}^2 = \sim 11.620.000 \text{ TL}$

Tapuda İzmir ili, Menemen ilçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 nolu parsele; 170.000 TL, 5454 ada 1 parsele 11.620.000 TL olmak üzere tarafımızdan toplam 11.790.000 TL değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize sayęı ile sunarız.

Ayhan TOPALOğLU
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

RESİMLER:
5174 ada parsel





5454 ada 1 parcel

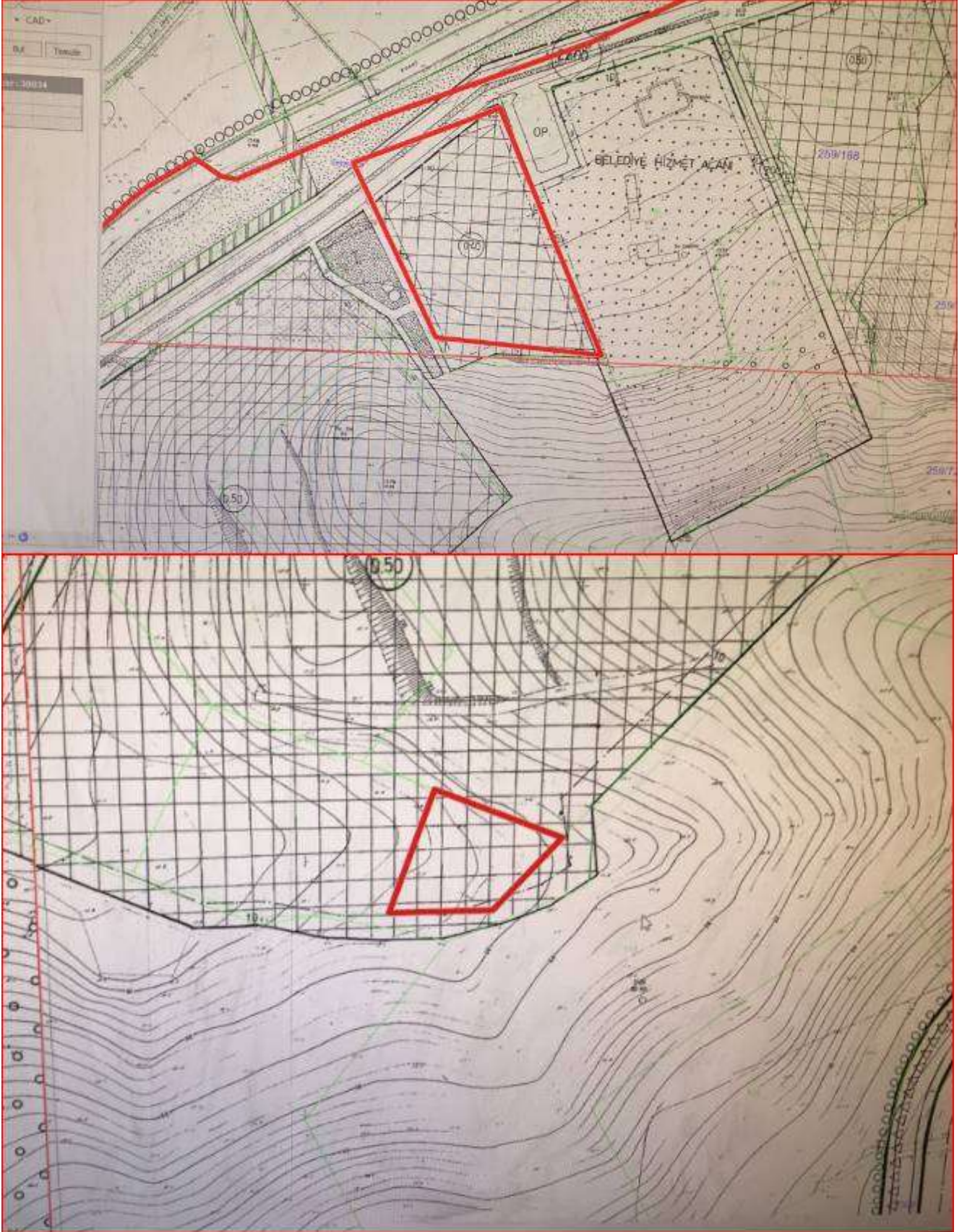




Kroki



İmar Durum



UZMAN LİSANS BELGELERİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**
(Uygulama Daire Başkanlığı III)Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıkları kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: 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, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
BOĞAZIÇI MAH. MİLAS / MUĞLA
227 ADA, 109 PARSEL ARSA

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2021_0017

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
 - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
 - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
 - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
 - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
 - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Değerleme ve Sonuç
8. Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Talep Yazısı	:26.10.2021 Tarihli ekspertiz talebiniz.
Gayrimenkulün Adresi	: BOĞAZIÇI MAH. 227 ADA 109 PARSEL MİLAS /MUĞLA
Ekspertiz Tarihi	: 15.11.2021
Ekspertizin Konusu	: Muğla ili, Milas ilçesi,227 Ada, 109 Parsel güncel satış değerinin tespiti.
Rapor Tarihi	: 18.11.2021

* Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır.Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri***227 Ada, 109 Parsel arsa***

İli : Muğla
İlçesi : Milas
Bucağı : ---
Mahallesi : Boğaziçi
Sokağı : ---
Mevkii : Hisar-mersinlikuyu
Pafta No : N19-D-07-B-1-D
Ada No : 227
Parsel No : 109
Yüzölçümü : 14,072.75 m²
Niteliği : Tarla
Blok No :
Kat No :
Bağ. Böl. No :
Arsa Payı : 1/1
Vasfı :
Sahibi : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-TAM
Yevmiye No : 17741
Cilt No : 34
Sahife No : 3303
Tapu Tarihi : 19.10.2006

3- Taşınmazın Tapu Tetkiki

Tapu kayıtları verilen taşınmazın 18.11.2021 tarihinde TAKBİS sisteminden alınan TAKYİDAT belgesine göre; taşınmaz üzerinde aşağıda bilgisi verilen takyidat kaydı bulunmaktadır.

Beyan: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan 14.09.2021-27440

4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 227 Ada, 109 Parsel numaralı taşınmaz "Tarla" vasfındadır.

*Taşınmaz, AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır.

* Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak Milas Tapu Müdürlüğünde ve Milas Belediyesinde tarla vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeni ile kullanıma dair herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

* Taşınmazın yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastro paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaz, 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planına göre Tarım Alanı içerisinde kalmaktadır.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

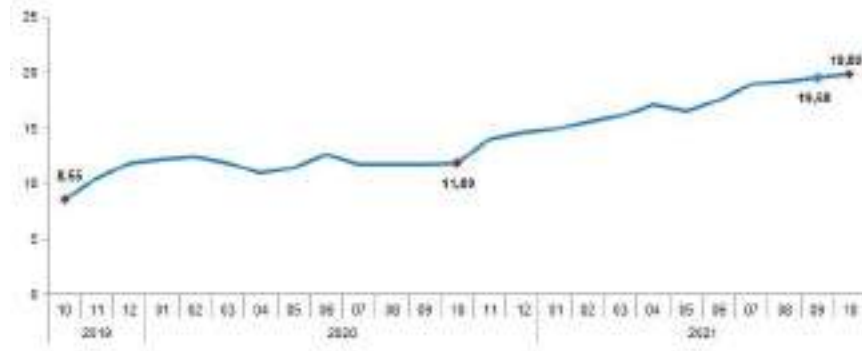
Nüfus;



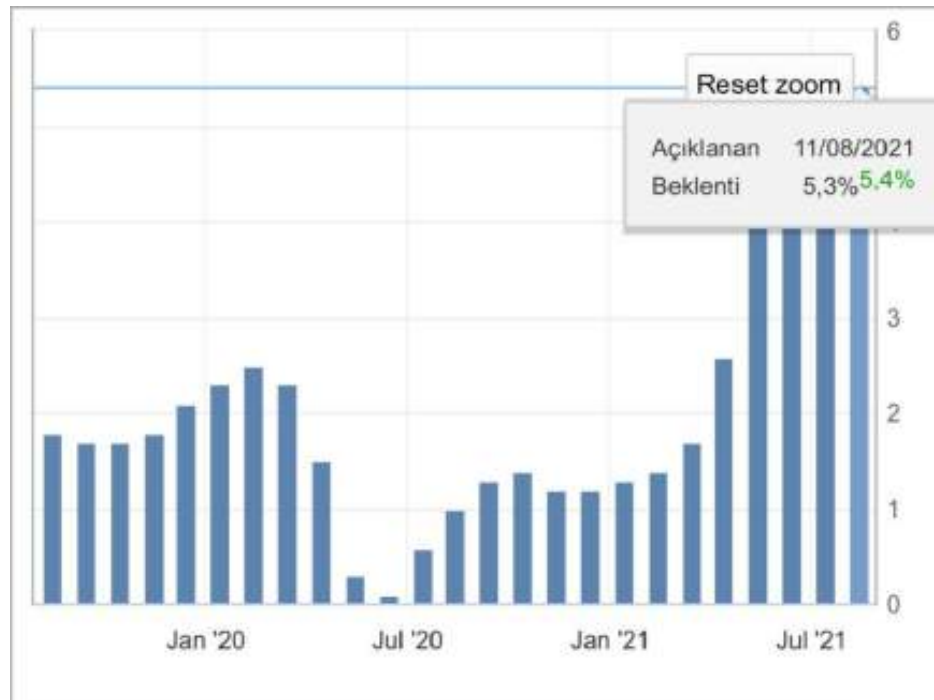
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021

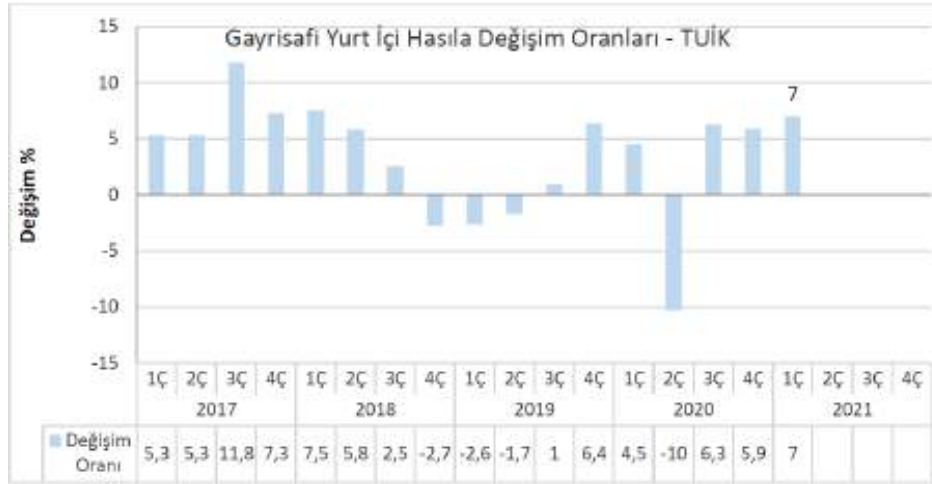


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TUİK)



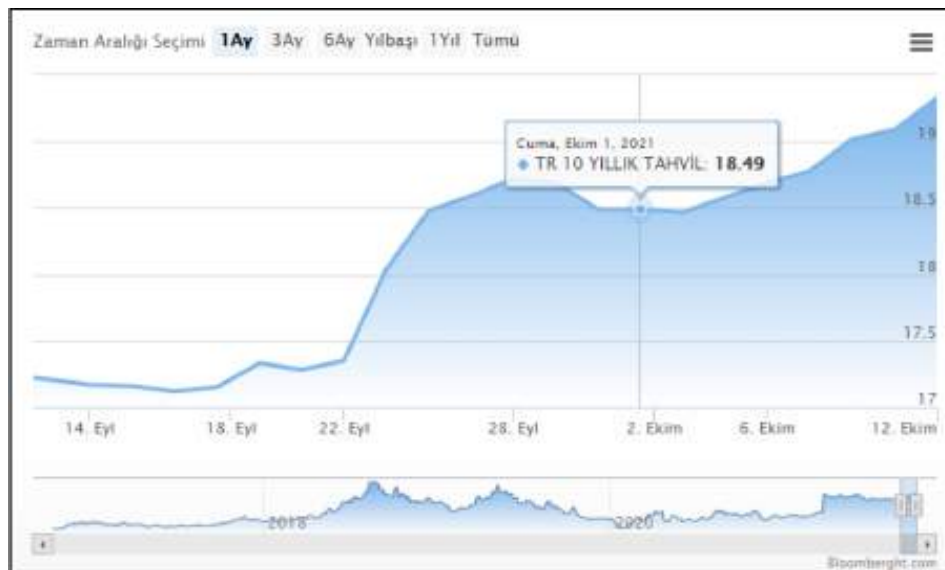
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

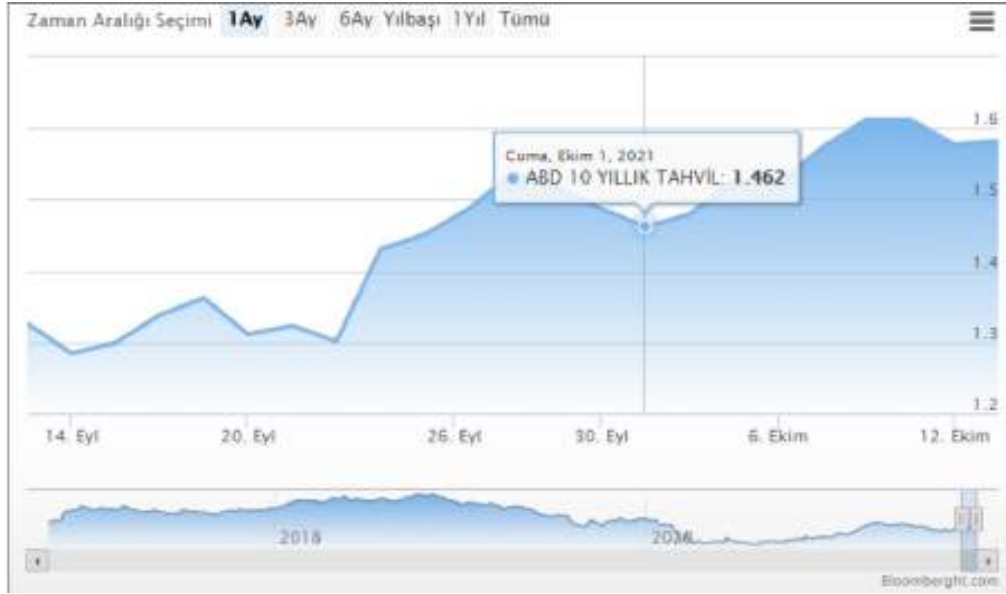


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

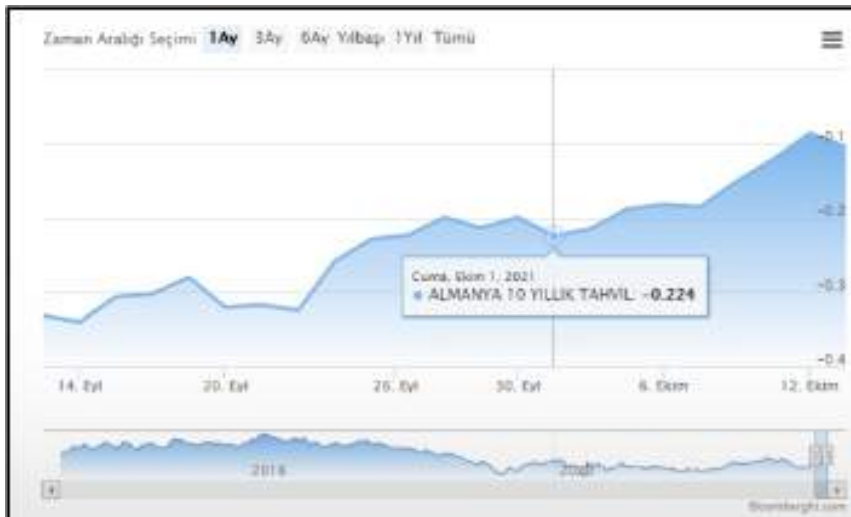
TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

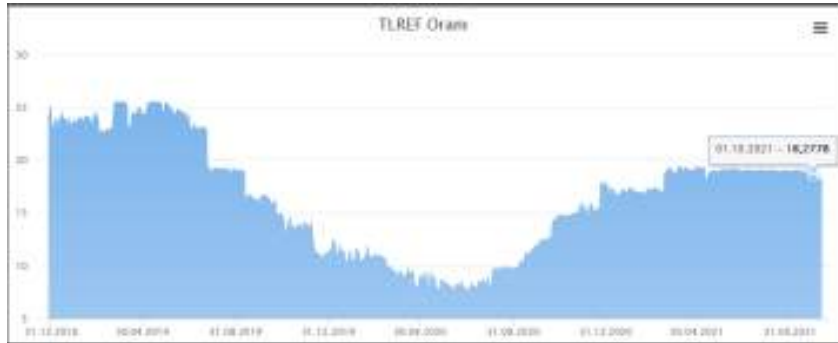


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

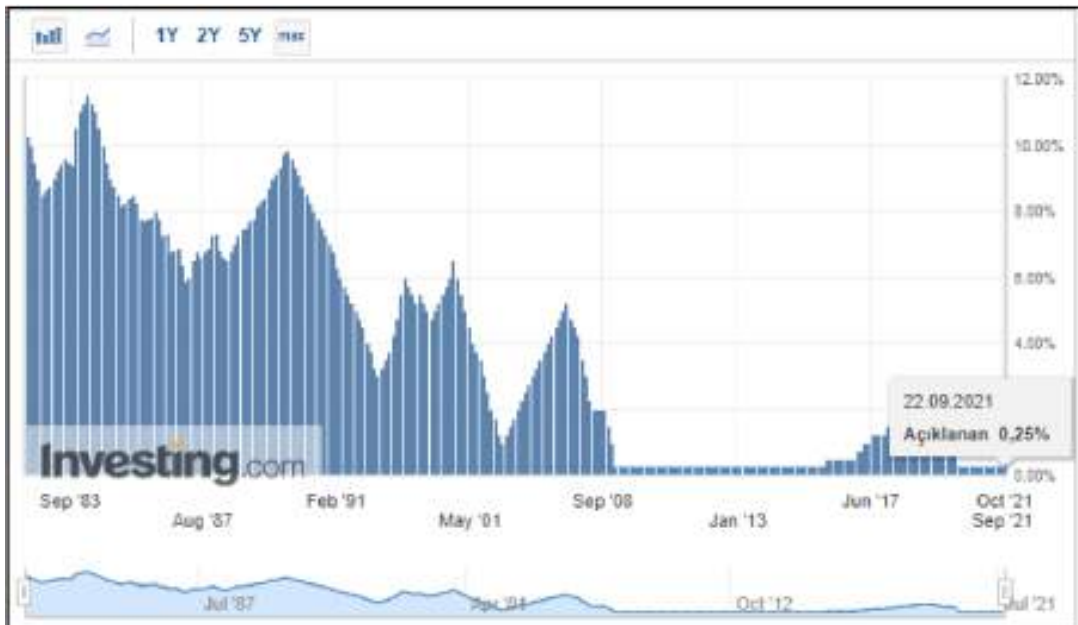


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor fazi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla

birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kapiliyeti

Söz konusu gayrimenkul, Muğla ili, Milas İlçesine bağlı Boğaziçi Mahallesiinde, tarım amaçlı kullanılan araziler ve yazlık konut fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmaz satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Binanın inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Toplu taşıma araçlarıyla ulaşım ve ulaşılabilirliğin rahat olması,
- Taşınmazın alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması gibi faktörler değerini etkilemektedir.

6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu

Taşınmaz; Muğla ili, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada, 109 Parsel numaralı arsadır. Taşınmaz Milas İlçesinin merkezine ~20 km, Boğaziçi mahalle merkezine ise ~1 km mesafeli konumdadır. Taşınmaz Tuzla Gölüne komşu durumdadır.

Kroki: 37.188459,27.57649



6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

Taşınmaz 14072,75 m² yüz ölçümlü tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz tarım alanı imarlıdır. Konu mülkün kuzeybatı yönünde ~80 m yol cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz Tuzla Gölüne cephelidir.

6.3.Taşınmazların Mahal Özellikleri

Rapora konu taşınmaz 14072,75 m² yüz ölçümlü tarla vasıflı olup, üzerinde herhangi ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz 1/25000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında Tarım Alanı imarlıdır. Taşınmaz Tuzla Gölüne cephelidir. Konu mülk fiziksel olarak dörtgen şeklindedir.

7- Değerleme ve Sonuç

EMSALLER

SAHİBİNDEN FATİH BEY:0532 731 13 45

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede göle cepheli 3900 m2 tarla vasıflı parselin 3.900.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.Parsele istenilen bedel tarafımızca yüksek bulunmuştur (Metrekare birim fiyatı≈~1000.TL.)

KARAKOYUN EMLAK:0252 527 22 28

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 12850 m2 tarla vasıflı parselin 3.850.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı≈~300.TL.)

ATLAS YATIRIM :0532 295 21 20

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 7000 m2 tarla vasıflı parselin 4.850.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı≈~690.TL.)

CENTRUY 21 EMLAK:0542 626 98 94

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede 15750 m2 tarla vasıflı parselin 3.270.000 TL. bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı≈~210TL.)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım- Satım Yönelik Düzeltilme		Birim Fiyatı (TL/m ²)	1000	300	690	210
		Pazarlık Payı	-40%	-10%	-10%	-10%
		Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
		Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
		Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
		Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler		Konum	-20%	0%	-20%	25%
		Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
		Yüz Ölçümü	0%	0%	0%	0%
		Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
		Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer			480	270	495	235

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkulün arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşaa tarzları, inşaa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanılşılılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

Tapuda Muğla ili, Milas ilçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 ada 109 nolu parseline ;

14072.75 m2 x235.TL/m2~3.310.000.TL

Arsa bedeli olmak üzere tarafımızdan toplam 3.310.000.TL değer tahmin ve takdir edilmiştir

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Ayhan TOPALOĞLU
Değerleme Uzmanı

Şeref EMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

RESİMLER:





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-11-2021-14:29



Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel	227/109
Tapınmaz Kimlik No:	88265716	AT Yüzölçümü(m2):	14872,75
İl/İlçe:	MUGLA/MİLAS	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Katınım Adı:	Mİlas	Bağınmaz Bölüm Bölümlü Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BOGAZICI Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	HİSAR-MERİNLİKÜYÜ	Blok/Kat/Gölg.BDNo:	
Çift/Sayfa No:	24/2000	Arsa Payı/Sayda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yerineye	Terkin Sebepi-Tarih Yerineye
Beyan	Diğer (Konusu: Doğal Sık-Kesin Kesilmeyecek Hassas Alan) Tarifi - Sayı - (Şüphesiz diğer)	(SIN:20/2870) TABIAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	Mİlas - 14-09-2021 16:11 - 27440	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisseli) Sözlü No	Malik	El Bölüğü No	Hisseli Payı/Payda	Mersankare	Toplam Mersankare	Edinme Sebepi Tarihi-Yerineye	Terkin Sebepi-Tarih Yerineye
359149982	(SIN 8047420) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	-	1/1	14872,75	14872,75	Ticaret Şirketlerine Arsa Sermayesi Konulması 19-10-2018 57/41	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nq30frx_7uY kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1421

1421

80226

227

109

Search







SORUMLU DEĞERLEME UZMANI VE DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGELERİ



BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Ocak 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Aytan Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: 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, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret,
124/3

SİNCAN /ANKARA

EKSPERTİZ RAPORU

EKSPERTİZ RAPOR NO:20220147

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulün Hukuki Durumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
- 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.16- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2022 tarihinde, 20220147rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; tapu kütüğünde Ankara İli, Sincan İlçesi, Ücret Mahallesi, 124 ada 3 parsel numaralı "Tarla", vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün mülkiyeti Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’ye ait 124 ada 3 parsel numaralı taşınmaz üzerinde günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Yusuf YAYLALI tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Şeref EMEN tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler rapor ekinde verilmektedir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.12.2022 tarihinde taşınmazın mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 31.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu rapor; Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.’nin şifahi talebine istinaden şirketimiz tarafından 25.12.2022 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

BÖLÜM 2- ŞİRKET MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş Akfen Holding'in %98.85 sahip olduğu en eski iştirakidir ve şirketin en önemli parçalarından biridir. Başlangıçta endüstriyel tesislerin fizibilite ve mühendislik hizmetlerini gerçekleştirmek için kurulan şirket, verdiği hizmetlerin yelpazesini endüstriyel tesislerin imalatı, kuruluşu ve montajı hizmetleri ile genişletmiştir. Şirket bugüne kadar üstyapı, altyapı, çevre koruma ve komple havaalanı inşaatlarının yapımı da dahil bir çok projeyi başarıyla tamamlamıştır. Akfen'in inşaat tecrübesi grup faaliyetlerine önemli katkılar sağlamaktadır. 20 yıldan fazla bir sürede Akfen toplamda 1.93 milyar ABD Doları tutarında inşaat projesini tamamlamıştır.

Başlıca projeler, havaalanı terminalleri ve bağlı altyapı inşaatları, doğalgaz boru hatları/dağıtım sistemleri, hastaneler, okullar, endüstriyel santraller, hidroelektrik/termal sektörlerde enerji projeleri, su dağıtım, kanalizasyon sistemleri ve atık su arıtma hizmetleridir.

Çoğunlukla bu projelerde taraflar, güçlü ilişkiler yaratan ve önemli ortaklarla Akfen'in ününü sağlamlaştırmasını sağlayan ulusal veya bölgesel hükümetler veya başlıca yerel sanayi gruplarıdır.

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, tapu kütüğünde Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, 124 ada 3 parsel "Tarla" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün mülkiyeti Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ait 124 ada 3 parsel "Tarla" vasfı ile kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami

3.2- GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	Ankara
İlçesi	Sincan
Mahallesi	Temelli-Ücret Mahallesi
Sokağı	--
Mevkii	Seki harman
Pafta	--
Ada	124
Parsel	3
Niteliği	Tarla
Alanı	29819,22 m ²
Sahibi	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.
Yevmiye	3033
Cilt	21
Sahife	2047
Tapu Tarihi	27.01.2016

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

25.12.2022 tarihinde Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Taşınmaza ait tapu kayıt belgeleri.

3.5-GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU

Taşınmaz tarla vasıflı olup, herhangi bir imar planı içerisinde yer almamaktadır.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

Taşınmaz tarla vasıflı olup, Tapu Genel Müdürlüğü sisteminden alınan güncel tapu kayıtlarında herhangi olumsuz bir kayıta rastlanmamıştır.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapılaşma olmamasından dolayı 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Rapora konu taşınmaz Ankara ili Sincan ilçesi, Temelli-Ücret Mahallesi kadastro yoluna cepheli konumdadır. Söz Konusu taşınmaz hali hazırda boş olarak beklemektedir. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Geometrik olarak yamuk bir yapıya sahip olan taşınmaz, topoğrafik olarak eğimli bölgede yer almaktadırlar.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurtdışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi haline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla ilçe haline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır. Sincan, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut, kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup, daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı dağının batı uzantıları, doğusunun Ayaş Dağının uzantıları hakimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²'dir. İlçe ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ile hayvancılık karşılırsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır. Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1.Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan

Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurtiçi ve yurtdışı merkezli Fabrika bulunmaktadır. Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır. Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihi çağlarda önem kazanmış, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan Şen, Canlı İnsanların Yurdu anlamına gelmektedir.

4.2-MEVcut EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Tüketici Fiyat Endeksi, Ekim 2022

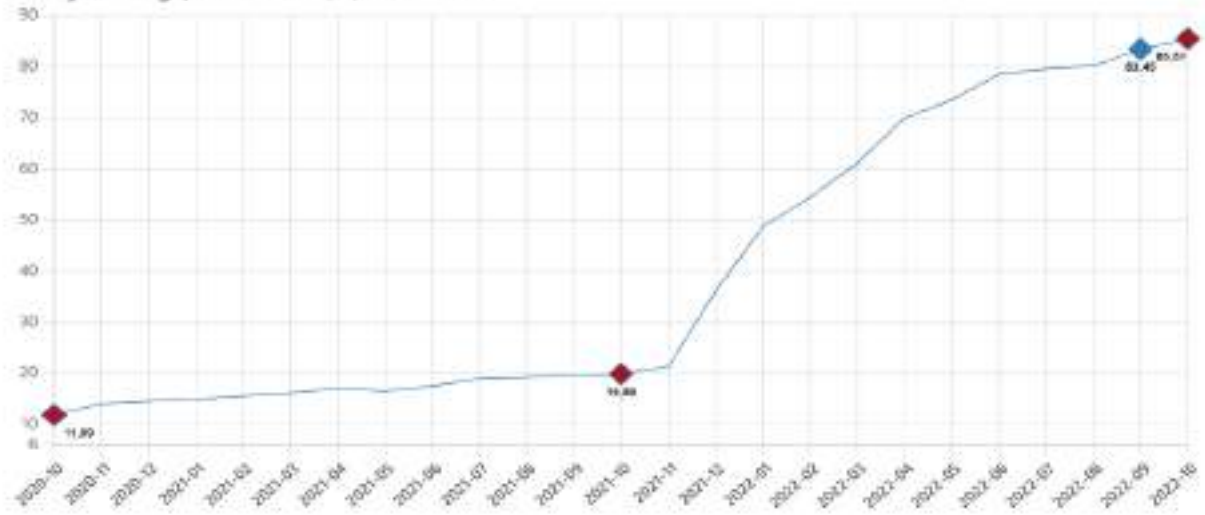
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %85,51, aylık %3,54 oldu

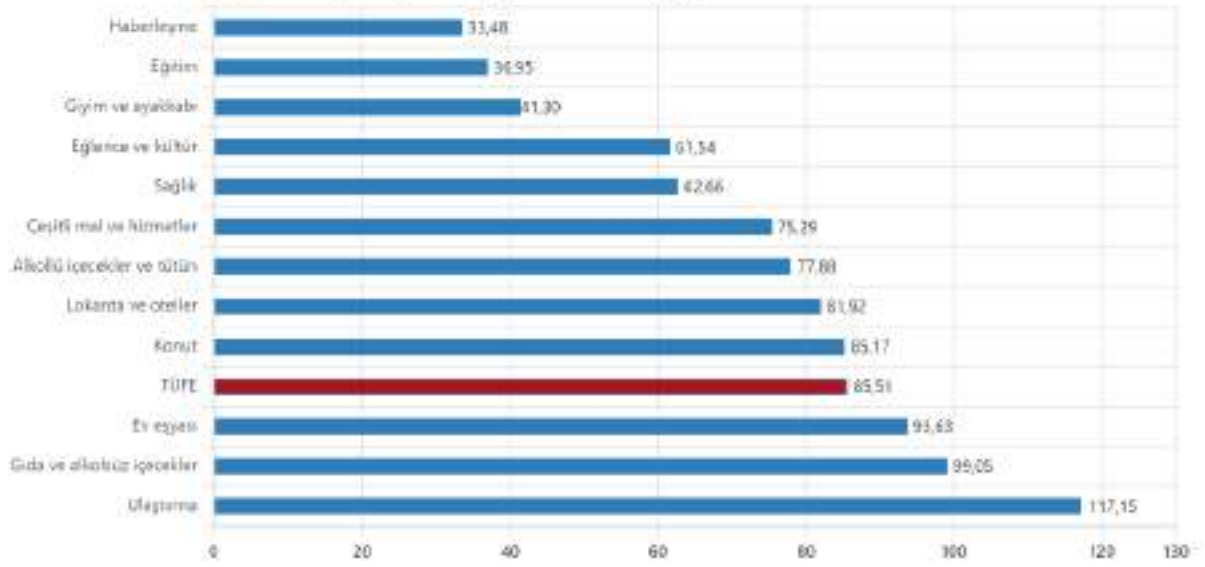
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %57,80, bir önceki yılın aynı ayına göre %85,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,26 olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2022

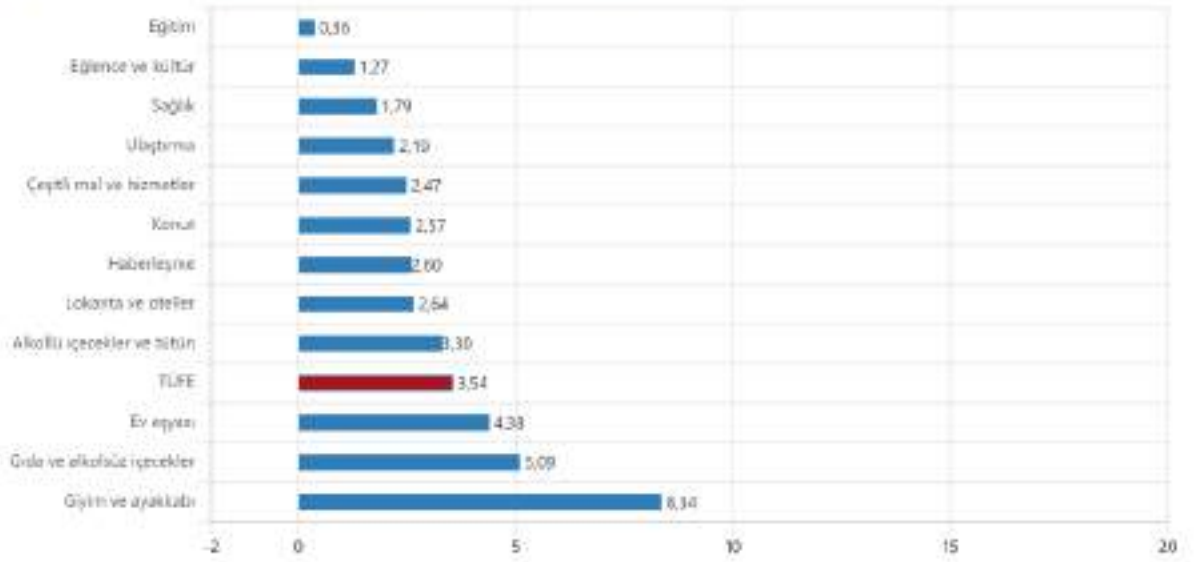
	Ekim 2022	Ekim 2021	Ekim 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,54	2,39	2,13
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	57,80	15,75	10,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	85,51	19,89	11,89
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	65,26	17,09	11,74

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022



TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Ekim 2022

Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,36 ile eğitim oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %8,34 ile giyim ve ayakkabı oldu (*ana harcama gruplarına göre endeksler, ağırlıklar ve değişim oranları Ek Tablo-1'dedir*).

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Ekim 2022

Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %7,8 azaldı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %7,5, daire sayısı %15,3, yüzölçümü %7,8 azaldı.

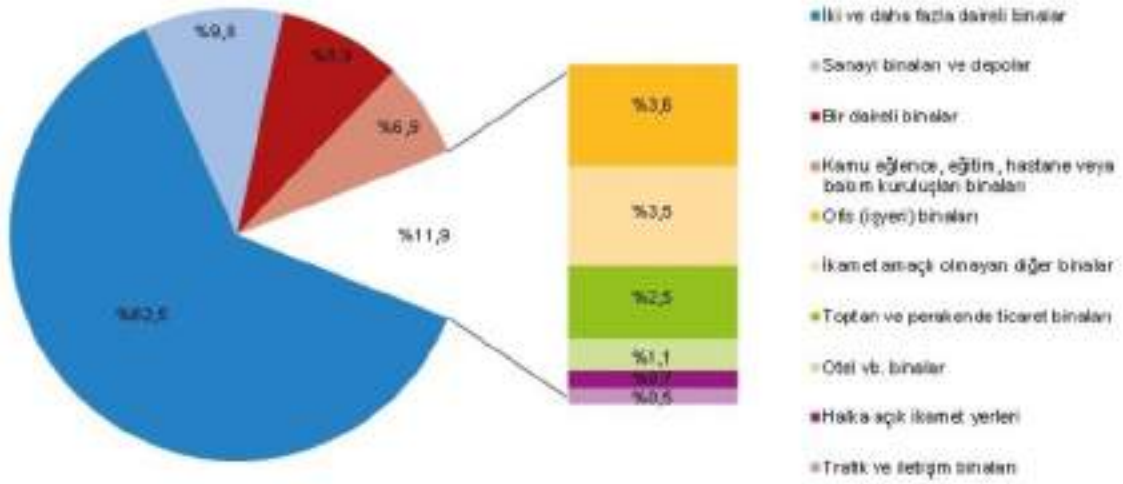
Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 241	72,7	555 397	73,7	112 742 419	53,7
	I	14 167	3,9	80 799	5,2	17 624 368	-9,6
	II	19 635	119,3	137 846	207,4	27 502 546	142,6
	III	25 327	132,5	141 072	154,6	27 876 209	99,2
2021	IV	37 112	66,9	195 680	37,2	39 739 295	39,3
		138 309	43,7	721 257	29,9	150 847 787	33,8
	I	33 622	137,3	174 741	116,3	34 392 027	95,1
	II	30 537	55,5	157 526	14,3	31 819 478	15,7
2022	III	30 451	20,2	149 415	5,9	33 346 251	19,6
	IV	43 699	17,7	239 577	22,4	51 290 831	29,1
	I	26 168	-22,2	128 157	-26,7	27 093 662	-21,2
	II	28 249	-7,5	133 424	-15,3	29 328 196	-7,8

Yapı ruhsat verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, II. Çeyrek 2022

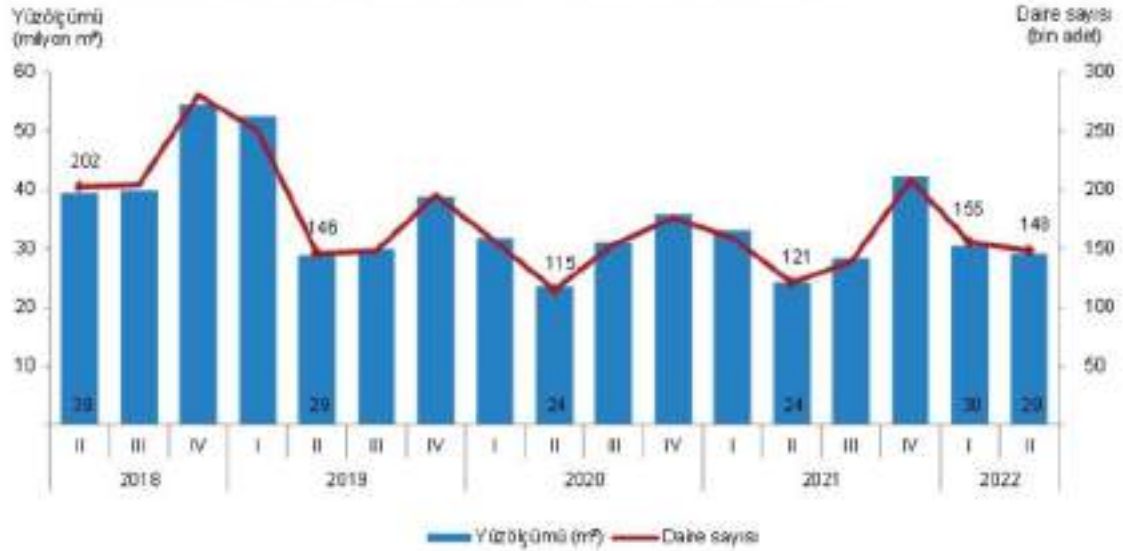


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %20,1 arttı

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %22,6, daire sayısı %22,5 ve yüzölçümü %20,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2022



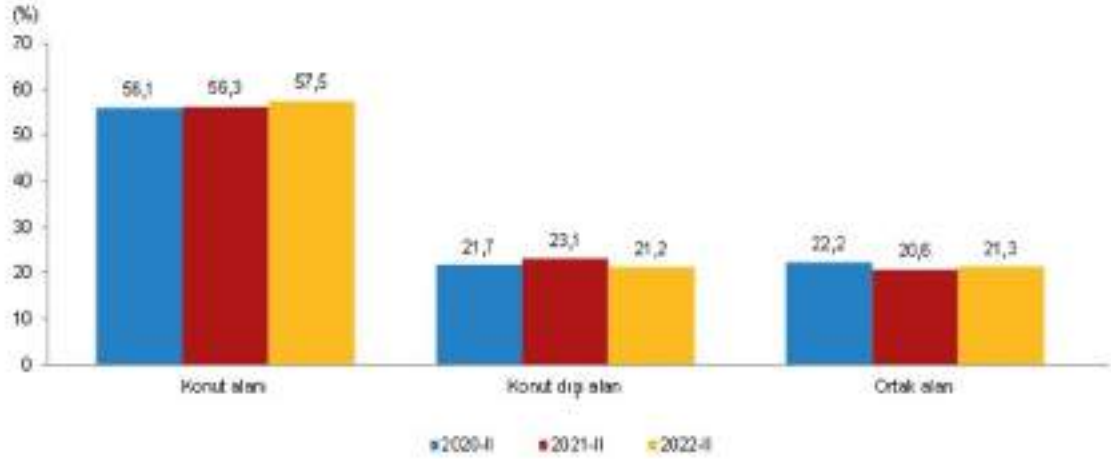
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 865	-17,1	600 096	-18,8	122 229 101	-18,6
	I	18 603	-41,0	156 024	-37,5	31 822 153	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 113	8,9	153 628	3,8	31 025 314	3,7
	IV	23 657	0,6	175 471	-10,1	35 805 215	-7,6
2021		92 182	18,4	627 082	4,5	127 797 120	4,6
	I	20 979	12,8	159 129	2,0	33 042 616	3,8
	II	18 511	27,7	120 979	5,2	24 294 365	3,0
	III	21 954	4,0	138 723	-9,7	28 294 402	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 251	18,7	42 155 737	17,8
2022	I	22 481	7,2	155 343	-2,4	30 429 637	-7,9
	II	22 691	22,6	148 207	22,5	29 189 015	20,1

Toplam yüzölçümün %57,5'i konut alanı olarak gerçekleşti

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 29,2 milyon m² iken; bunun 16,8 milyon m²'si konut, 6,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,2 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

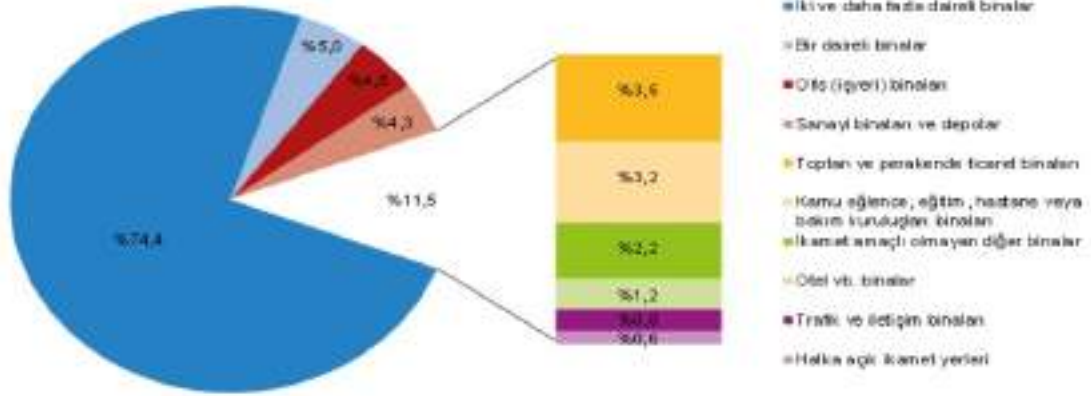
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, II. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %74,4 ile iki ve daha fazla dairesel binaların oldu

Belediyeler tarafından 2022 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,7 milyon m² ile iki ve daha fazla dairesel ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,4 milyon m² ile bir dairesel ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2022



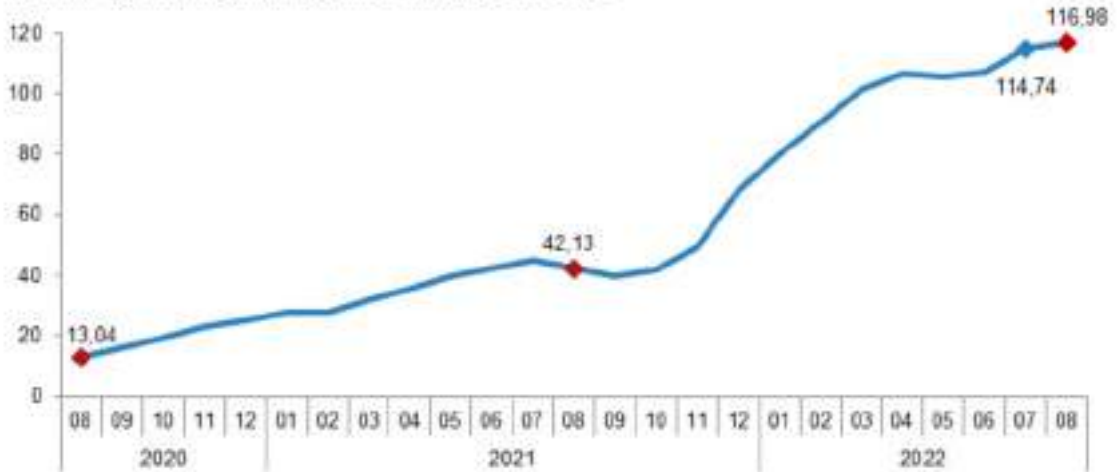
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %116,98, aylık %1,98 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 arttı.

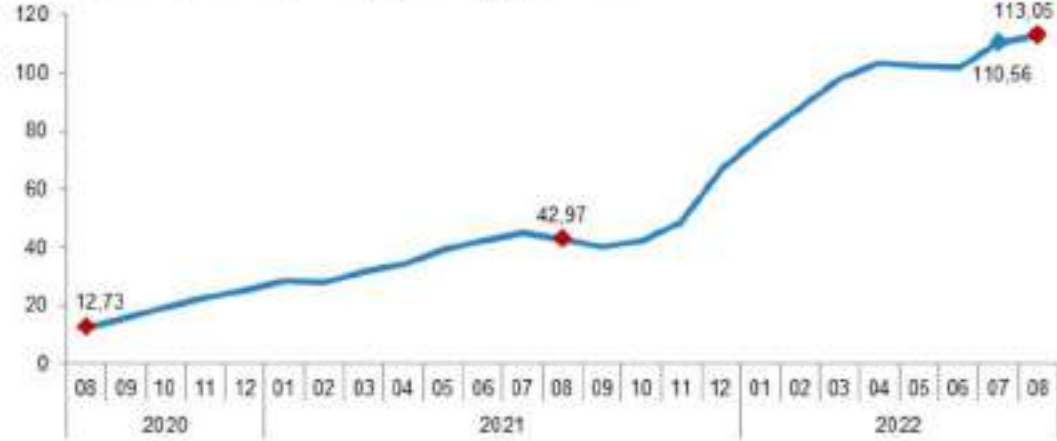
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %113,05, aylık %2,25 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 arttı.

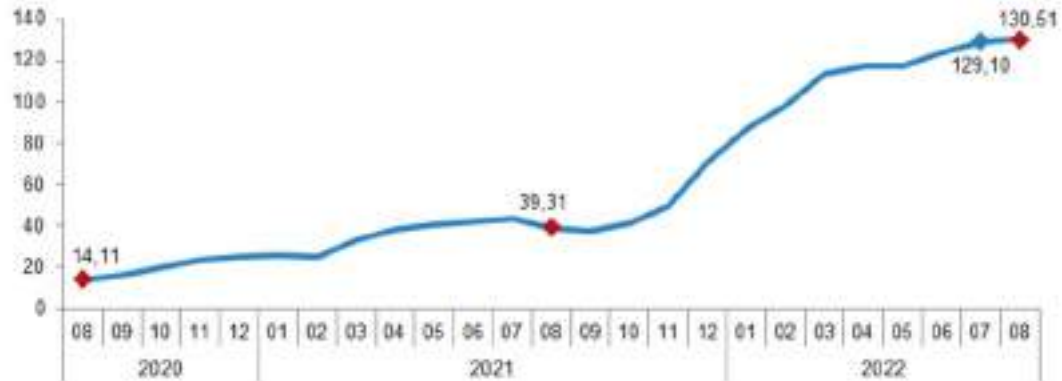
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



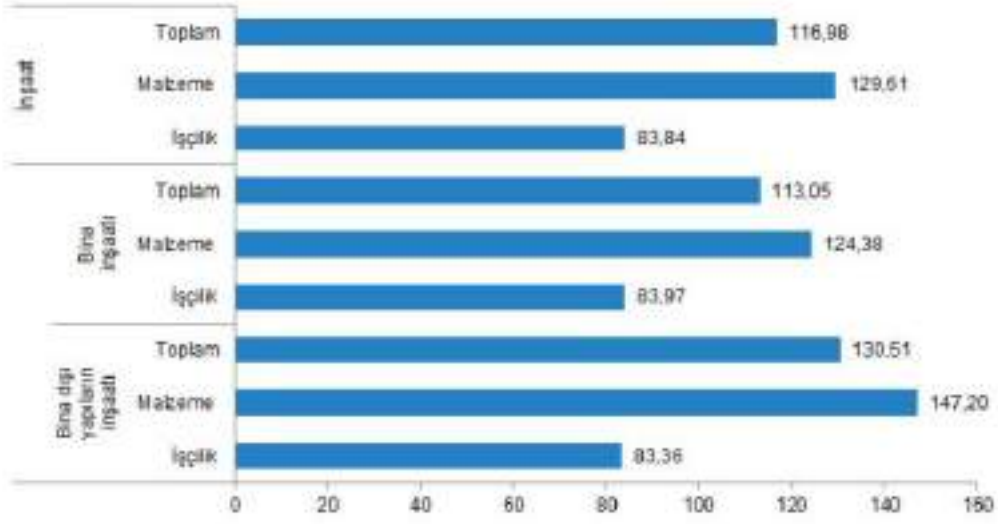
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %130,51, aylık %1,10 arttı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,13 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 arttı.

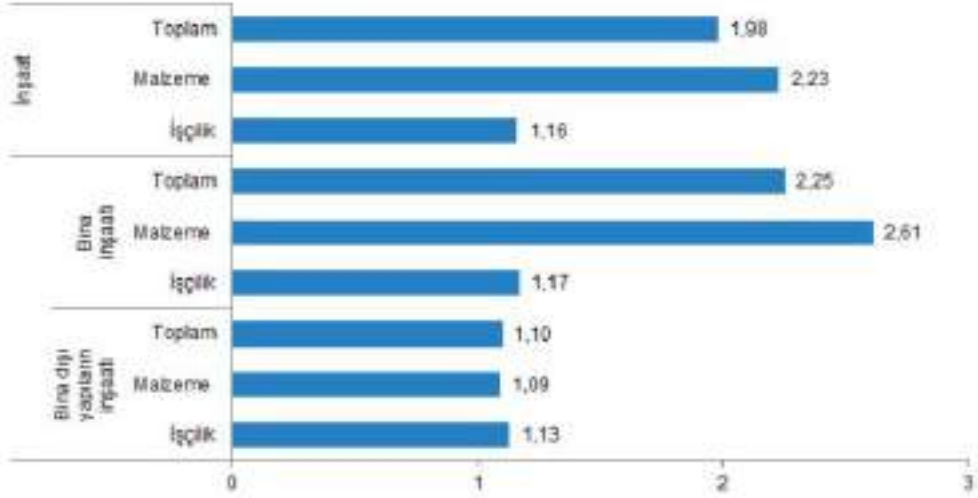
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Ağustos 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Ağustos 2022

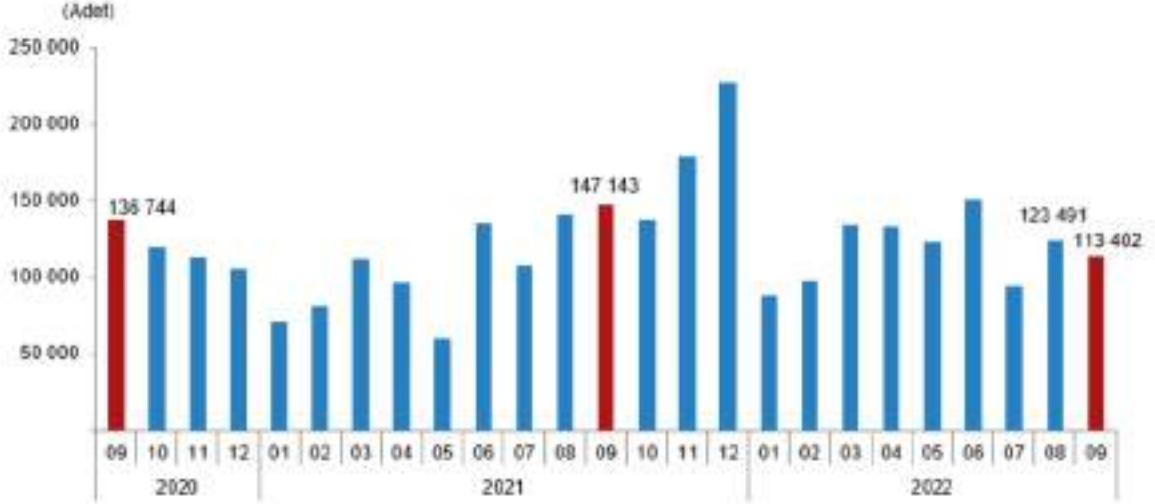


Konut Satış İstatistikleri, Eylül 2022

Türkiye genelinde Eylül ayında 113 bin 402 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Gümüşhane oldu.

Konut satışı, Eylül 2022



Konut satış sayısı, Eylül 2022

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İpotekli satış	16 970	20 750	-43,0	228 601	181 856	25,7
Diğer satış	96 432	117 394	-17,8	828 592	767 282	8,0
Satış durumuna göre toplam satış	113 402	147 143	-22,9	1 057 193	949 138	11,4
İlk el satış	35 954	43 907	-18,2	312 118	287 156	8,7
İkinci el satış	77 448	103 176	-24,9	745 075	661 982	12,6

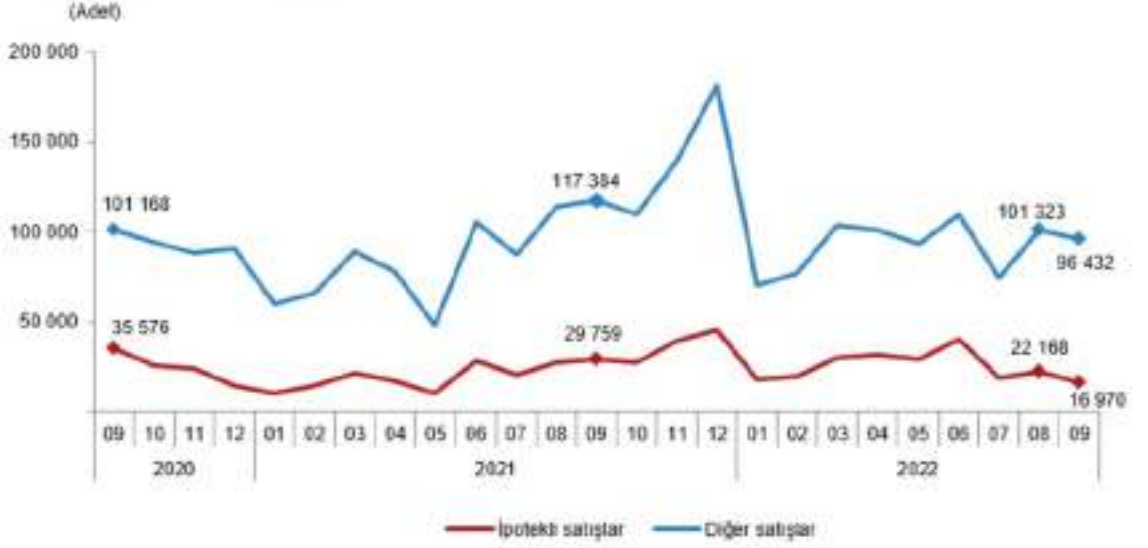
İpotekli konut satışları 16 bin 970 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %43,0 azalış göstererek 16 bin 970 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %15,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,7 artışla 228 bin 601 oldu.

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 429'u; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 60 bin 777'si ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 96 bin 432 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %85,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,0 artışla 828 bin 592 oldu.

Satış şekline göre konut satışı, Eylül 2022**İlk el konut satış sayısı 35 bin 954 olarak gerçekleşti**

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 azalarak 35 bin 954 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,7 artışla 312 bin 118 olarak gerçekleşti.

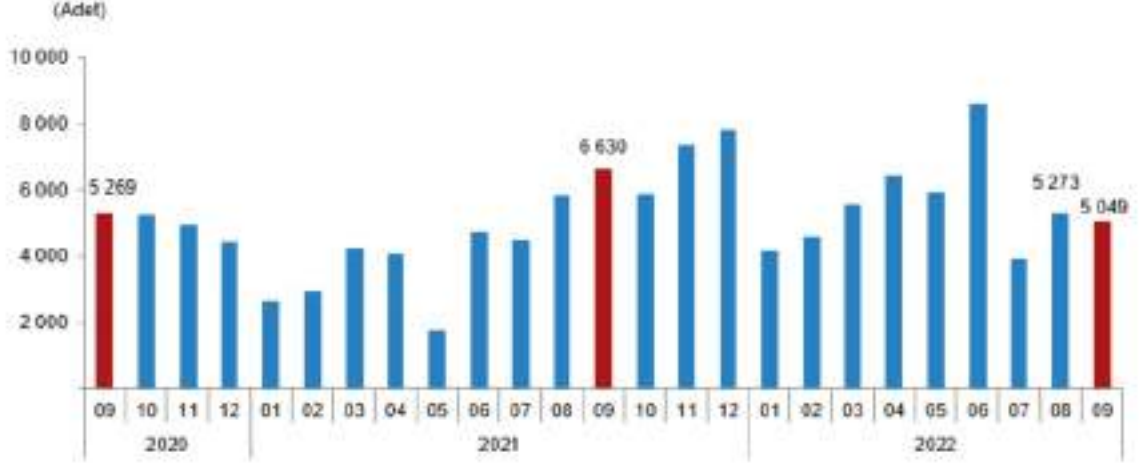
İkinci el konut satışlarında 77 bin 448 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşti.

Yabancılara Eylül ayında 5 bin 49 konut satışı gerçekleşti

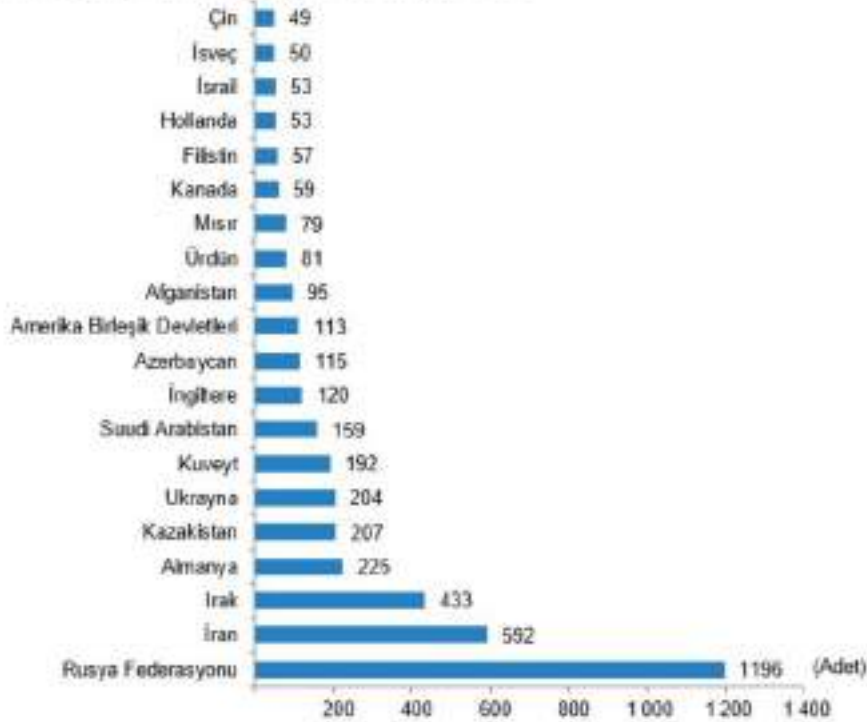
Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışlarının payı %4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbulu sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya ve 335 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, Eylül 2022



Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %32,5 artarak 49 bin 644 oldu.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Eylül 2022



Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Sulu tarıma elverişli olmaması
- Düz bir yapıya sahip olmaması
- İlçe veya mahalle merkezine yakın olmaması

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı söz konusu değildir. Konu taşınmaz hâlihazırda sahibi tarafından boş olarak bekletilmektedir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı, konumu vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Faydalanmamaktadır.
Su	: Faydalanmamaktadır.
Kanalizasyon	: Faydalanmamaktadır.

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler temel olarak alınmıştır. Söz Konusu taşınmazın şehir veya

yerleşim alanına uzak konumlu sulama ile ekim yapılabilecek alanda bulunmamaktadır.

4.8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Bu değerlendirme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerlendirme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

-Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan

meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmayıp, ilgili taşınmazın imar durumu, topoğrafik yapısı, ekilebilme özellikleri nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Gelir Akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1- Sahibinden: 0 312 815 15 10

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 13.000 m2 tarla vasıflı parselin 1.200.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=92.TL.)

2-Sahibinden: 0 505 293 11 61

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 1.000 m2 tarla vasıflı parselin 100.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=100.TL.)

3- Hatipoğlu Emlak: 0 505 566 45 74

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 5.750 m2 tarla vasıflı parselin 400.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=70TL.)

4- Çözüm Emlak: 0 535 855 85 28

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede 22.142 m2 tarla vasıflı parselin 1.400.000 TL. bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Metrekare birim fiyatı=63TL.)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	92	100	70	63
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	25%	25%	50%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	15%	0%	10%	0%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	10%	10%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		125	118.75	100	98.75

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi'nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak ekspertiz konusu taşınmazın daha kötü konumda yer aldığı bölgenin gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

- Tarla Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde söz konusu taşınmazların konum, topoğrafik yapısı ve büyüklüklerine göre m² tarla bedeli 100 -125 TL/m² arası olabileceği kabul edilmiş olup şerefileri dikkate alınarak taşınmaz 125.TL/m² değer üzerinden değerlemeye alınmıştır

Taşınmazın Değeri:29819,22 m² x 125 TL/m²=~3.730.000.TL

4.12- Proje Geliştirme (Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Vb) Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip, yakın büyüklüğe sahip tarla değerlendirilmesi sonucu “Satılabilir” nitelikte olduğu kanaatine varılmıştır.

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı tapu kaydına rastlanılmamıştır.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı dikkate alındığında Konu parselin en etkin ve verimli kullanım şeklinin tarım amaçlı kullanılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi de bulunan “Tarla” vasıflı gayrimenkul değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı ” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- Bölgeyi iyi bilen emlakçılar ve semt sakinleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu Ankara İli Sincan İlçesi Temelli-Ücret Mahallesi de bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında KDV hariç toplam bedel **3.730.000.TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılarak emsal karşılaştırma yöntemine yer verilmiş, taşınmazın tarla vasıflı olması nedeniyle maliyet ve nakit akışları yöntemi kullanılmamıştır.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ:

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumunda yaşanan olumsuzluk, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Piyasa Değeri Yaklaşımı” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tapu kütüğünde Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi kayıtlı “ Tarla ” vasıflı gayrimenkulün tamamına tarafımızca **3.730.000 –TL**, değer tahmin ve takdir edilmiştir. Değerleme tarihinde taşınmazın ulaşımını sağlayan yolun yağış almış olması nedeni ile taşınmaza ulaşılammış olup, bölgesel tespit yapılmıştır.

31.12.2022 durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI
920058
Değerleme Uzmanı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref Emen
Sorumlu Değerleme Uzmanı











Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920058

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

YUSUF YAYLALI

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.03.2011

No : 401584

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

BDDK YETKİ YAZIMIZ

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

Konu: Değerleme Yetkisi

29 Ocak 2012

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi 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 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile “Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına” karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıkları kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

SPK YETKİ YAZIMIZ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116
Konu :

1394

15/02/2010

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: 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, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu.

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği.

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı



AKFEN İNŞAAT TURİZİM TİCARET A.Ş
HACILAR MAH. 986/1 SOKAK, İNCEK LOFT NO: 1
GÖLBAŞI / ANKARA
111328 ADA 1 PARSEL 41 ADET İŞYERİ VASIFLI
TAŞINMAZLAR

EKSPERTİZ RAPORU

RAPOR NO: 2021-002

İÇİNDEKİLER

1. Rapor Bilgileri,
2. Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri,
3. Taşınmazın Tapu Tetkiki,
4. Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler,
5. Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabiliyeti,
 - 5.1- Mevcut Ekonomik Koşullar
 - 5.2- Değerlemeye Etken Faktörler
6. Taşınmazın Teknik Özellikleri
 - 6.1- Taşınmazın Yeri, Konumu
 - 6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapının Özellikleri
 - 6.3.Taşınmazın Mahal Özellikleri
7. Teknik Özelliklerin Değerlendirilmesinde baz alınan veriler
 - 7.1 Değerleme işleminde Kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri
 - 7.1.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı ,Varsayımları ve nedenleri
 - 7.1.2 Nakit/Gelir Akımları Analizi
 - 7.1.3 Maliyet Oluşumları Analizi
 - 7.1.4 Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
 - 7.1.5.Maliyet Oluşumları Analizine göre elde edilen veriler,
8. Satış Değeri Tespiti
 - 8.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Değer Tespiti
 - 8.2 Maliyet Oluşumları Analizi ile değer tespiti
 - 8.2.1Maliyet Oluşumları yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve hesaplamalar
9. Değerleme ve Sonuç
 - 9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının uyumlaştırılması ve Bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması
- 10.Ekler

1- Rapor Bilgileri

Ekspertizi Talep Eden : Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.

Talep Yazısı : 24.11.2021 Tarihli ekspertiz talebiniz.

Gayrimenkulün Adresi : Hacılar Mah. 986/1 Sokak İncek Loft No: 1

Gölbaşı - Ankara

Ekspertiz Tarihi : 21.12.2021

Ekspertizin Konusu : Ankara ili, Gölbaşı ilçesi,111328 ada 1 Parselde yer alan

41 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin tespiti.

Rapor Tarihi : 22.12.2021

* Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

2- Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

SIRA NO	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)		BLOK ADI	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MALİK
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M2)	ANA GAYRİMENKUL VASFI						
1	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-001	İŞYERİ	125 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
2	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328		108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - I. KAT	T-002	İŞYERİ	410 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
3	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-003	İŞYERİ	168 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
4	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-004	İŞYERİ	85 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
5	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - I. KAT	T-005	İŞYERİ	213 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
6	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-006	İŞYERİ	92 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
7	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-007	İŞYERİ	67 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
8	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-008	İŞYERİ	50 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
9	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-009	İŞYERİ	51 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
10	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-010	İŞYERİ	469 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
11	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-011	İŞYERİ	50 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
12	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-012	İŞYERİ	39 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
13	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-013	İŞYERİ	62 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
14	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-014	İŞYERİ	51 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
15	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-015	İŞYERİ	49 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş

16	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-016	İŞYERİ	50 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
17	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-017	İŞYERİ	208 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
18	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-018	İŞYERİ	107 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
19	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-019	İŞYERİ	121 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
20	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-020	İŞYERİ	104 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
21	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-021	İŞYERİ	53 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
22	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT - 1. KAT	T-022	İŞYERİ	264 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
23	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-023	İŞYERİ	56 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
24	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-024	İŞYERİ	99 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
25	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-025	İŞYERİ	176 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
26	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-027	İŞYERİ	51 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
27	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-028	İŞYERİ	177 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
28	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-029	İŞYERİ	47 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
29	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-031	İŞYERİ	53 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
30	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-033	İŞYERİ	181 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
31	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-034	İŞYERİ	181 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
32	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-035	İŞYERİ	47 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
33	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-036	İŞYERİ	54 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
34	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-037	İŞYERİ	177 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
35	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-038	İŞYERİ	54 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş

36	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-039	İŞYERİ	44 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
37	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-040	İŞYERİ	172 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
38	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT	T-041	İŞYERİ	107 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
39	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	1. KAT	T-042	İŞYERİ	137 / 108,326	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ş
40	ANKARA	GÖLBAŞI	HACILAR	111328	1	108326	ARSA	T	ZEMİN KAT- BODRUM KAT	R6-001	İŞYERİ	926 / 108,326	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

4- Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

*Tapu kayıtlarına göre söz konusu 111328 Ada 1 Parselde kalan ticari taşınmazlar “Ofis ve işyeri” niteliğindedir.

* Değerleme konusu taşınmazların Gölbaşı Belediyesinde dosyası incelenmiş olup R1 Blok için 17.08.2015 tarih 741/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R2 Blok için 17.08.2015 tarih 742/2015 numaralı tadilat ruhsatı R3 Blok için 17.08.2015 tarih 743/2015 nolu tadilat ruhsatı, R4 Blok için 17.08.2015 tarih 744/2015 numaralı tadilat ruhsatı, R6 Blok için 17.08.2015 tarih 746/2015 numaralı tadilat ruhsatı ve 26.04.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

* Gölbaşı Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde her 1. Etap A, B, E ve F Bloklar için 2. Etap C, D, G, H ve R Bloklar için 29.01.2015 tarihli mimari projesi (tadilat) bulunmaktadır.

* Gölbaşı Belediyesinde incelenen dosyasında taşınmaza ait herhangi bir cezai tutanak ve zabıt bulunmamaktadır.

* Taşınmazların yer aldığı parselin konum doğrulaması, imar ve kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır. Taşınmaza ilişkin Gölbaşı Belediyesi imar biriminden parsel sorgulaması-bina konum tespiti de yapılmış olup, taşınmazın gerek parselasyon tespitinde gerekse bina kat-konum tespitinde yasal belgelerine uygun olduğu gözlemlenmiştir. Gölbaşı Belediyesinden alınan bilgiye göre 111328 ada 1 parsel için onaylı İmar Planı kapsamında, en çok yükseklik: Serbest, Emsal: 1,40 yapılanma şartlarında Özel Proje Alanları içerisinde kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parselin herhangi bir yola terki bulunmamaktadır.

5-Mevcut Ekonomik Koşullar, Değerlemeye Etken Faktörler ve Satış Kabilitesi,

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

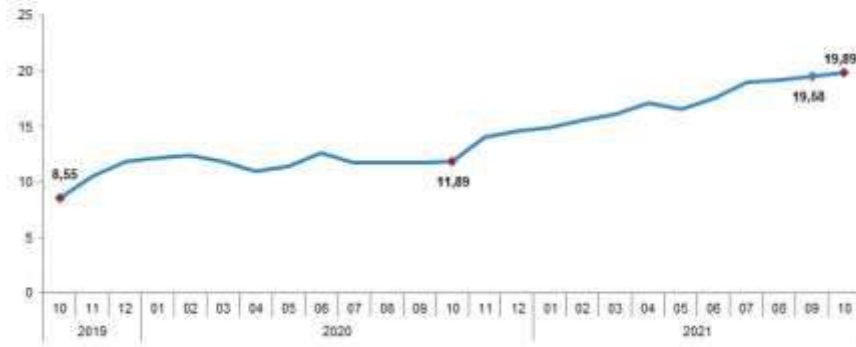
Nüfus;



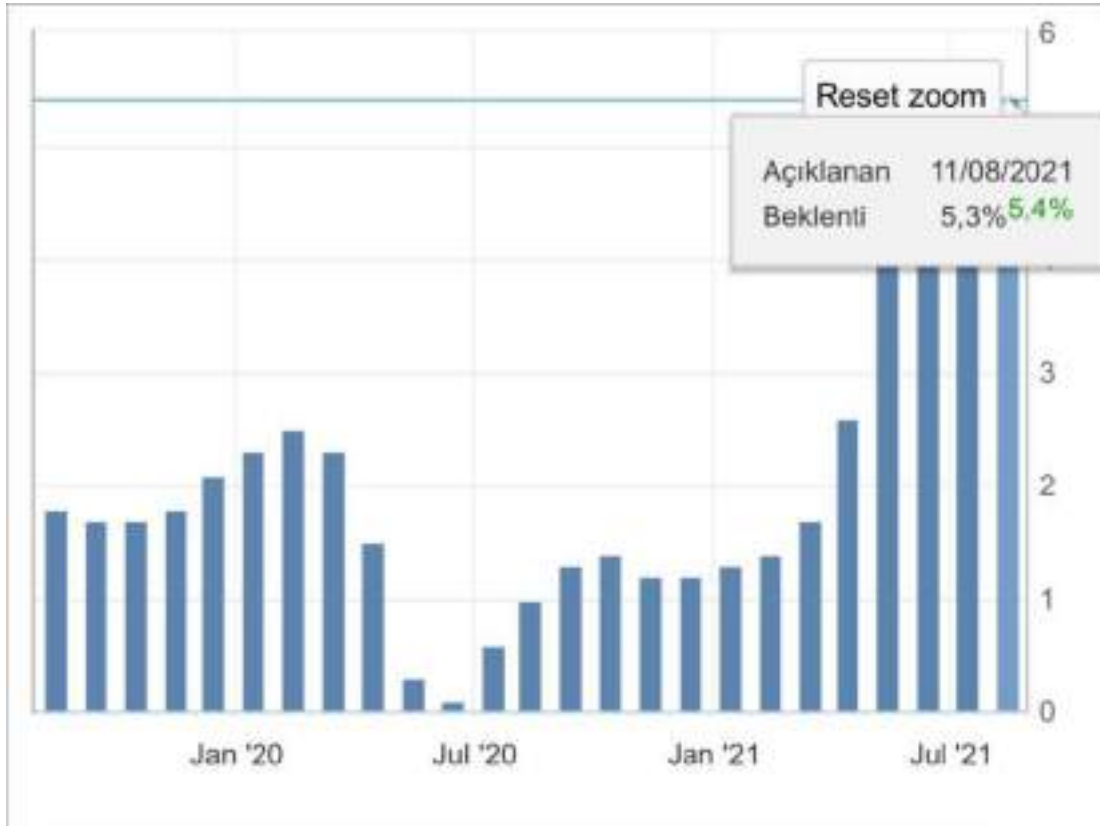
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TUİK)

TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Ekim 2021



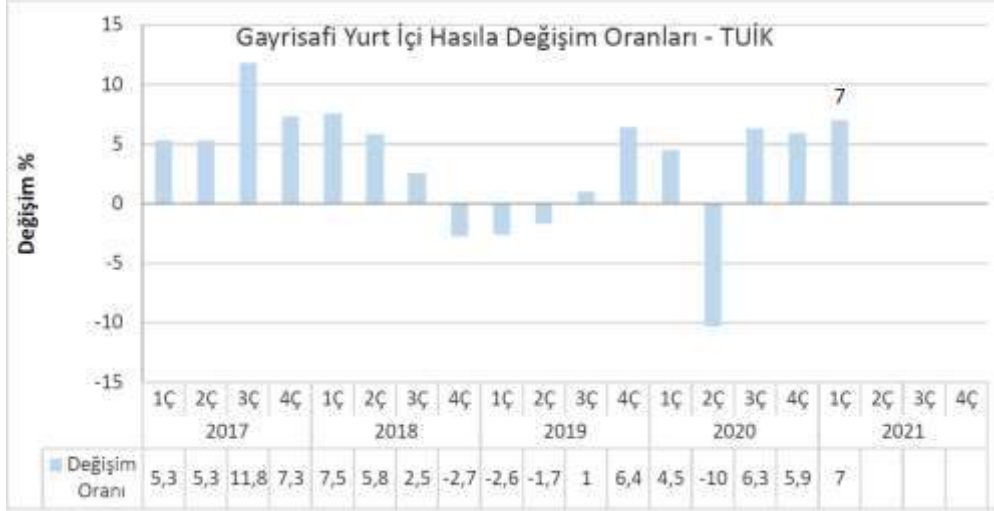
TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,09 artış gerçekleşti. (TUİK)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş

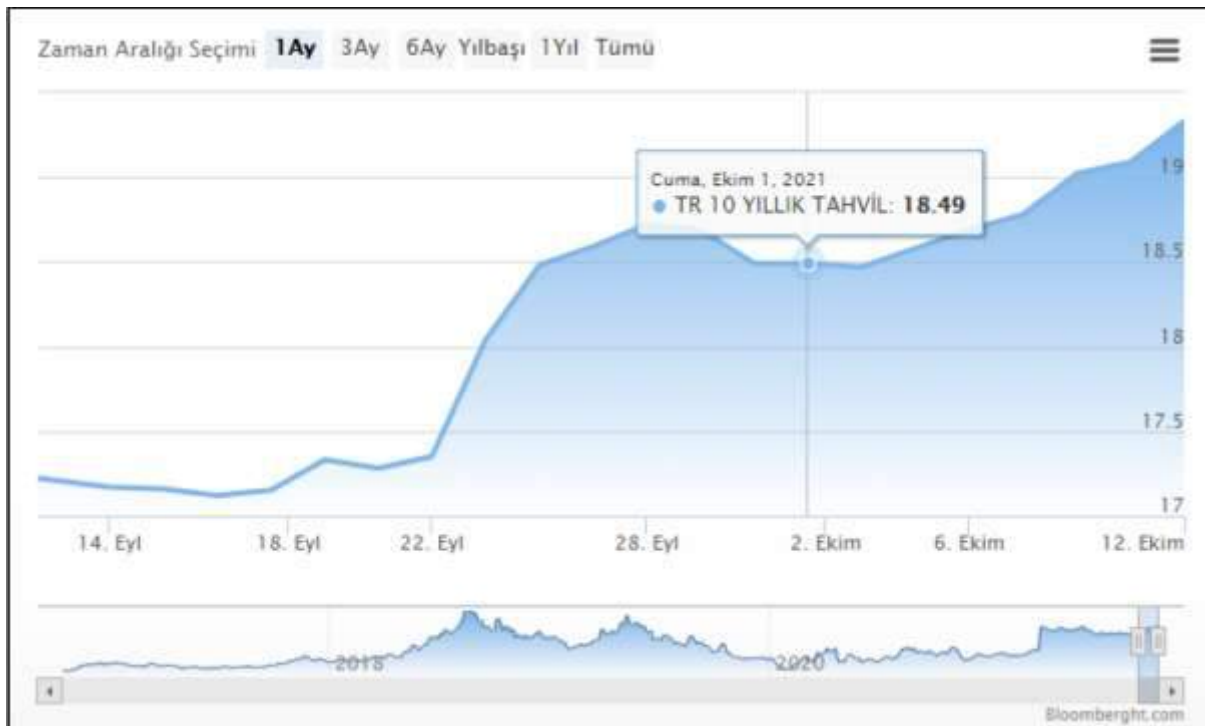
göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

GSYİH/Büyüme Endeksleri;

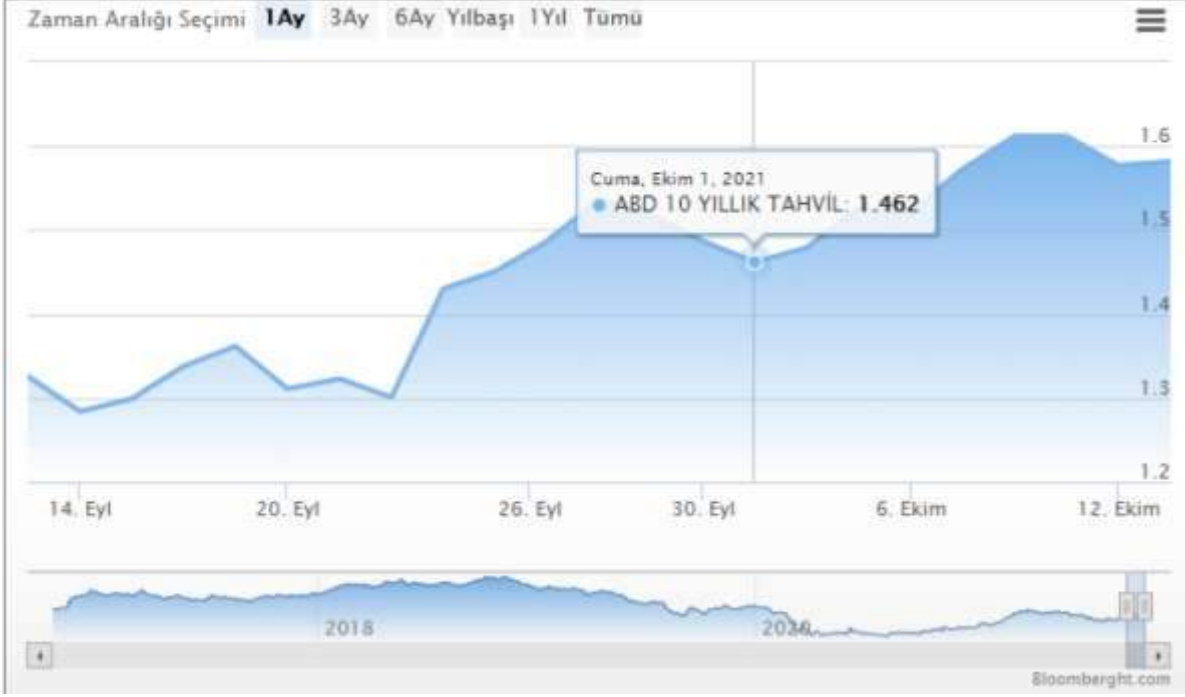


GSYH 2021 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,7 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %45,8, sanayi %40,5, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %32,4, diğer hizmet faaliyetleri %32,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %25,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,5, gayrimenkul faaliyetleri %3,7, inşaat %3,1 ve tarım, ormancılık ve balıkçılık %2,3 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri ise %22,7 azaldı.

TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

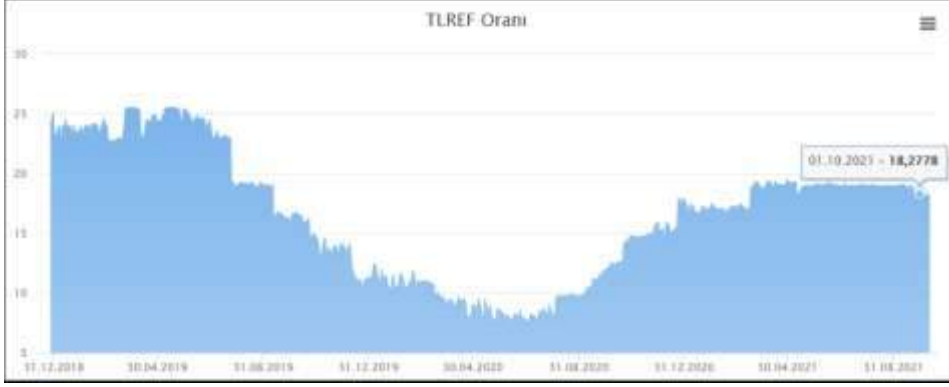


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

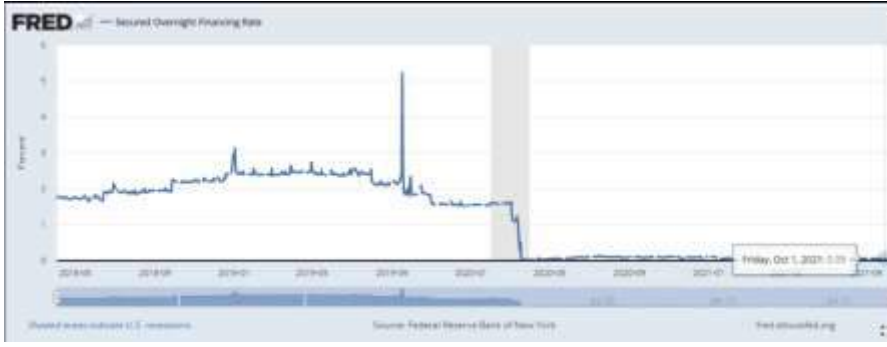


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi;



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

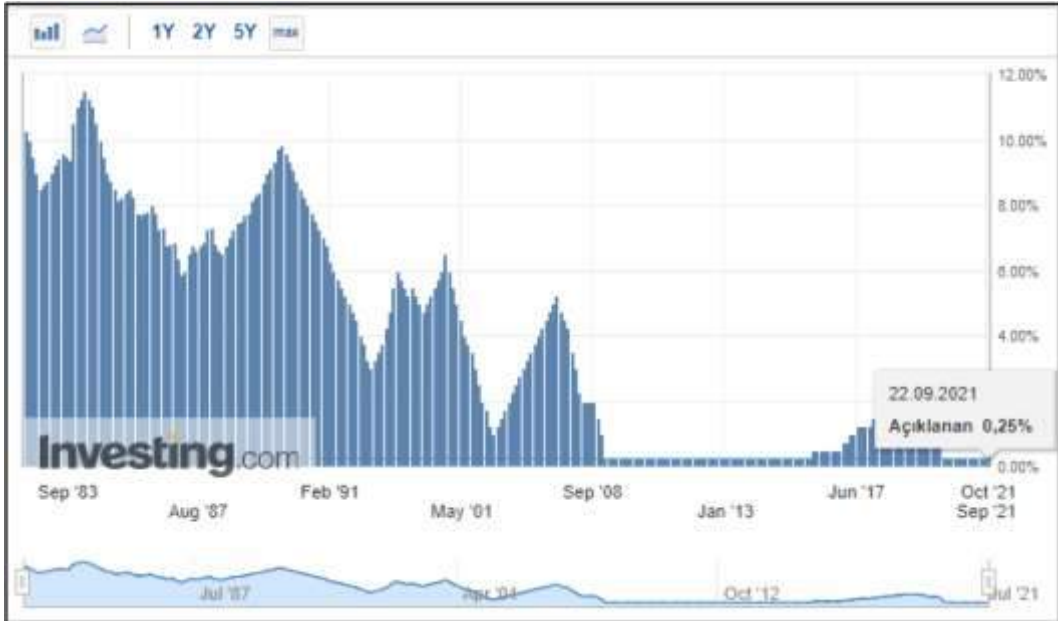
TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;

Faiz Oranları

TCMB FED ECB BOE SNB RBA BOC BOJ CBR RBI PBOC BCB



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

5.1-Mevcut Ekonomik Koşullar ve Satış Kapiliyeti

Söz konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Gölbaşı İlçesine bağlı Hacılar Mahallesiinde, konut alanlarının azınlıkta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede talep-arzın dengeli olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar satılabilir özelliklere sahiptir.

5.2-Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

- Taşınmazın yer aldığı binanın yapım yılı,
- Yapıların inşaat kalitesi
- Belediyenin sağladığı altyapı olanaklarından faydalanan bir mevkiide bulunması,
- Yakın çevrenin yapılaşma durumu,
- Taşınmazların alanı ve cephesi
- Taşınmazın yasal belge ve evrakının tam olması
- Site içerisinde yer alması
- Yakın çevresinde çok sayıda boş parselin bulunması
- Merkezi konuma uzak olması

6- Taşınmazın Teknik Özellikleri

111328 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE YER ALAN GAYRİMENKULLERİN TEKNİK BİLGİLERİ			
Yapı Cinsi	Betonarme	Kullanım Durumu	Boş
Şehir Suyu	Var	İşçilik	İyi
Elektrik	Var	Malzeme	İyi
Kanalizasyon	Var	Yaşı (Apartman Kaç Yıllık)	2
Binanın Rengi	Gri	Sitede İşyeri Varmı?	Evet
Asansör	Var	Yapı Sınıfı	5A
Otopark	Var	Deprem Hasar Durumu	Tutanak Yok
Güvenlik	Var	Kat Sayısı (Temel Dahil)	24

Yangın Merdiveni	Var	Tapu Türü	Kat İrtifakı
Isınma Sistemi	Merkezi Sistem	Yakıt Türü	Doğalgaz
İşyeri Alanı	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	Bulunduğu Kat	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.
Mevcut Kullanım	Taşınmazın mahal özelliklerinde belirtilmiştir.	İskan Durumu	Yok

6.1.Taşınmazın Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Hacılar mahallesi, 111328 ada 1 parsel üzerindeki 986/1 Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde konut tarzı yapılar, çok sayıda boş parseller, Ankara Çevre Yolu, Turgut Özal Bulvarı, eğitim kurumları, AVM ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

Koordinat Bilgisi: 39.793199-32.710748



6.2.Taşınmazın Yer Aldığı Ana Yapı Özellikleri

A1 Blok; Değerleme konusu ana taşınmaz, 2 Bodrum + Zemin + 21 kattan oluşmaktadır. Taşınmazın 2. ve 1. Bodrum katlarında müştemilatlar, zemin katında 4'ü dubleks mesken olmak üzere 5 konut, 1. Katında 4 konut, 2. Kat ile 5. Kat arasında her katta 8 er konut, 6 ve 7. Katlarda 10 ar konut, 8. Katta 8 konut, 9. Kat ile 15. Kat arasında her katında 10 ar konut, 16. Katında 5 konut 17. Ve 20. Kat arasında her katında 6 şar konut, 21. Katında 2 konut yer almakta olup ana