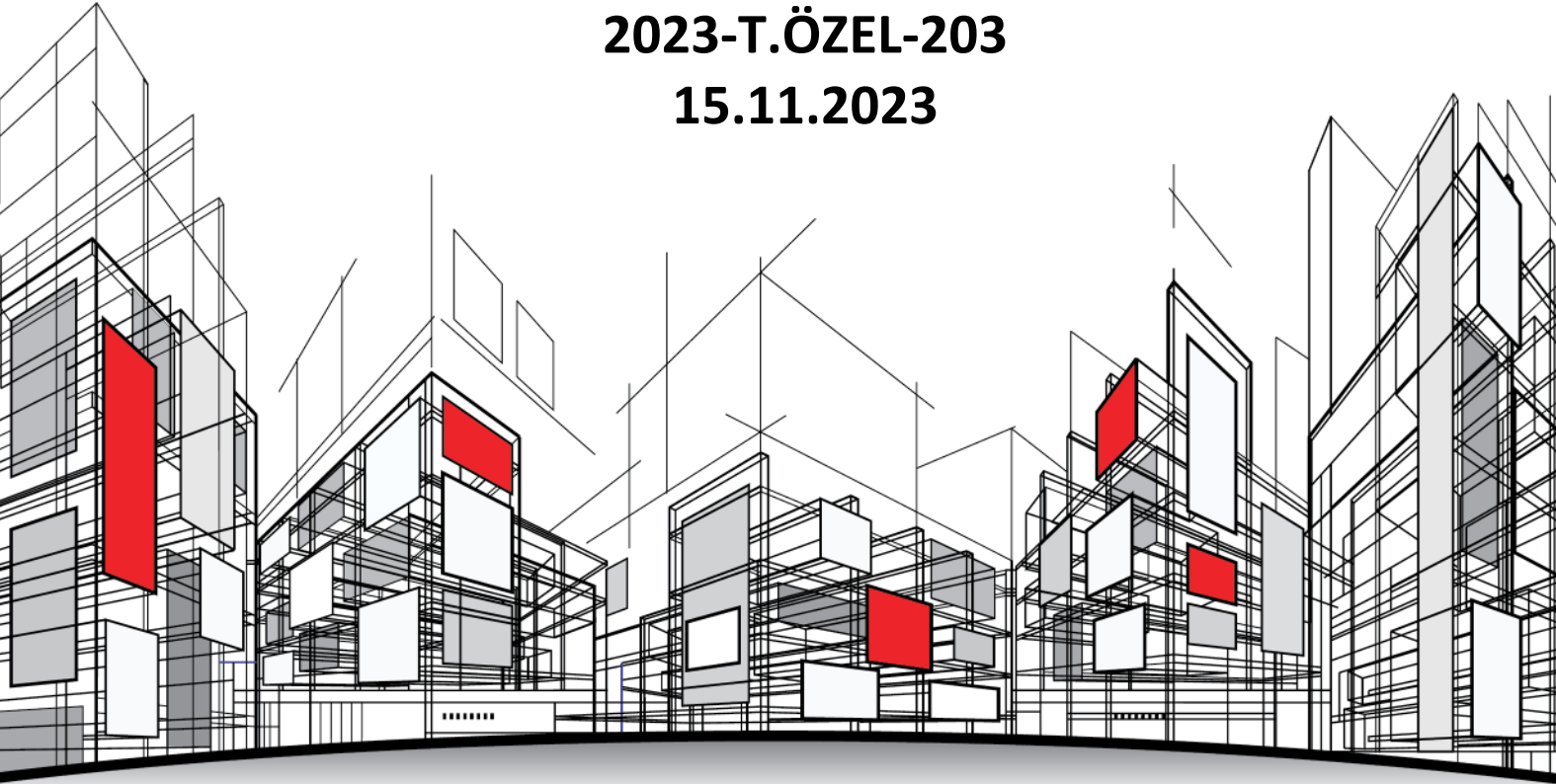


# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ A.Ş.

İZMİR – MENEMEN – MERMERLİ  
2 ADET TARLA

2023-T.ÖZEL-203  
15.11.2023



**Rıza Ender UMUR**  Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Rıza Ender UMUR  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 15/12/2023  
09:09

**Sabri BÖCEKLI**  Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Sabri BÖCEKLI  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 15/12/2023  
10:46

**Erhan SARAC**  Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
Erhan SARAC  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 15/12/2023  
10:48

**İÇİNDEKİLER**

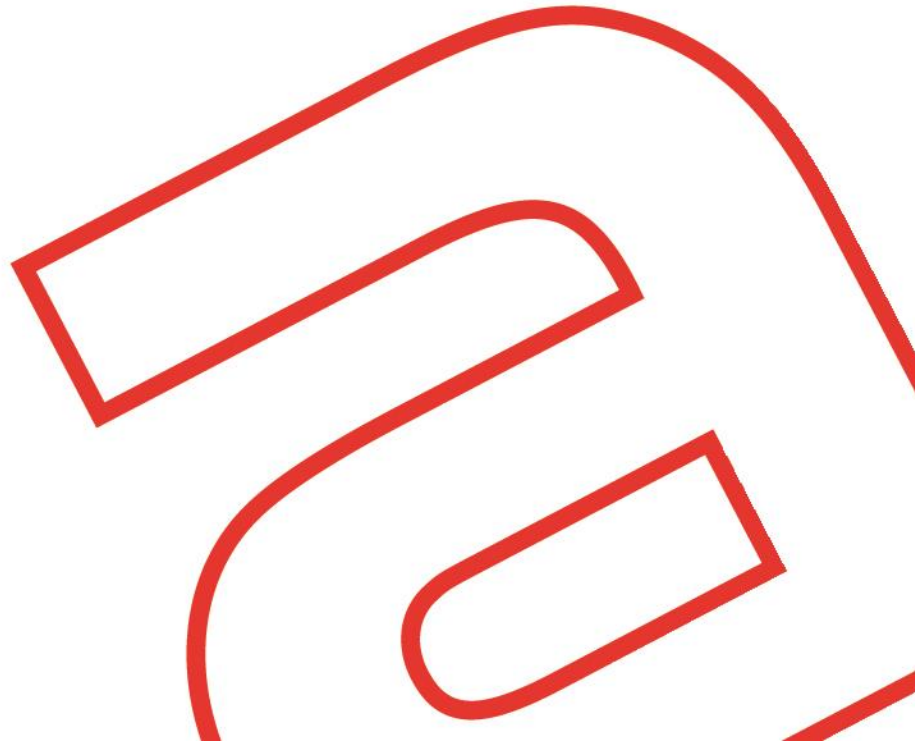
<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU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

## UYGUNLUK BEYANI

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

# 1 BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

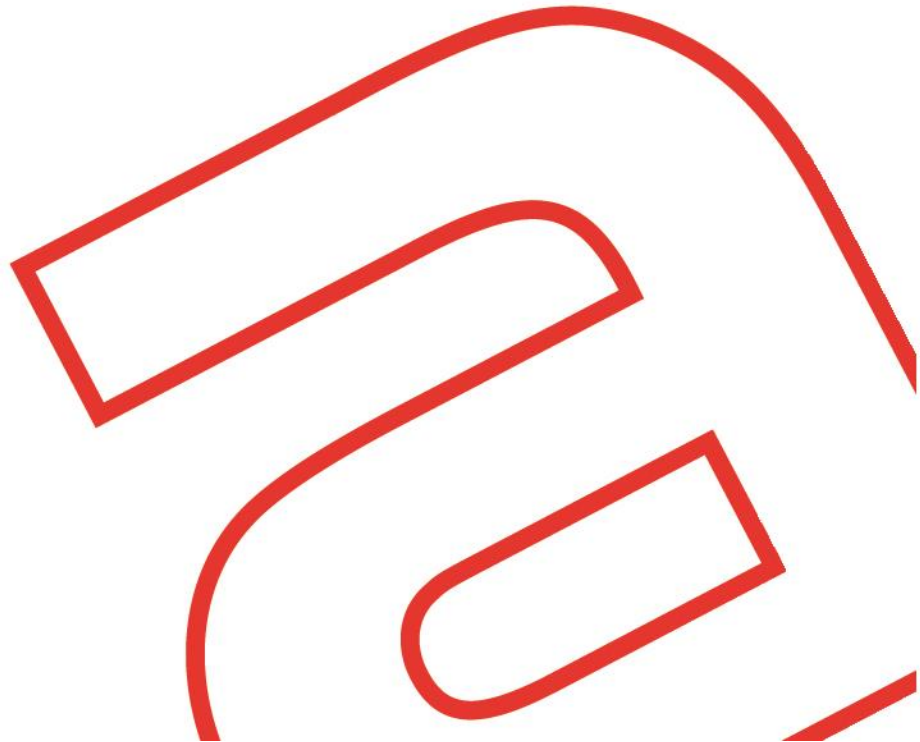
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

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

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

# 2. BÖLÜM

## KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

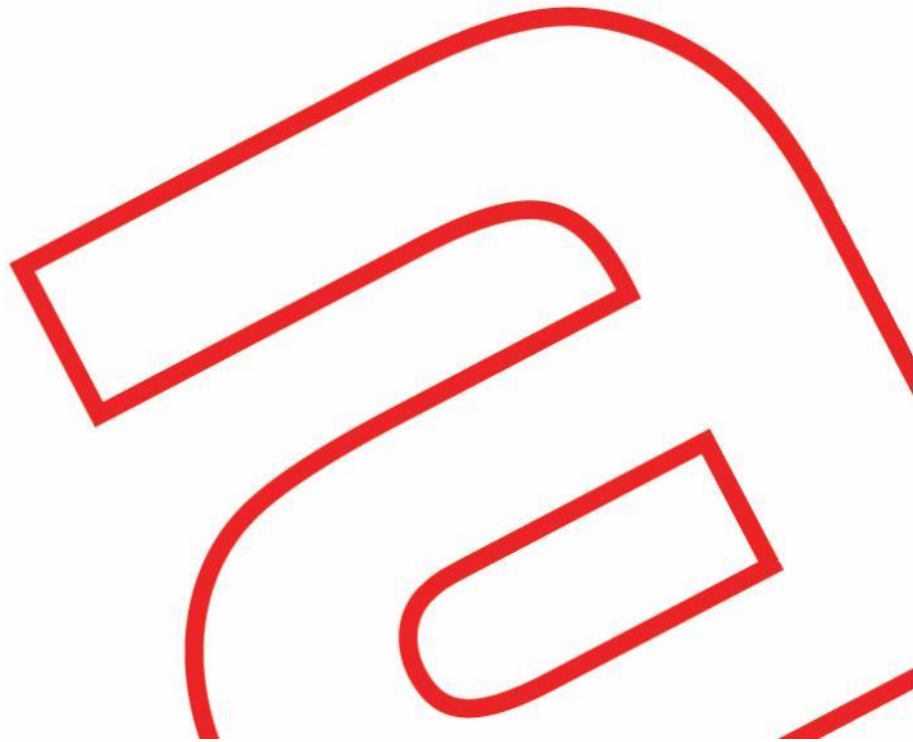


## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

# 3 BÖLÜM

## EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER





### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

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

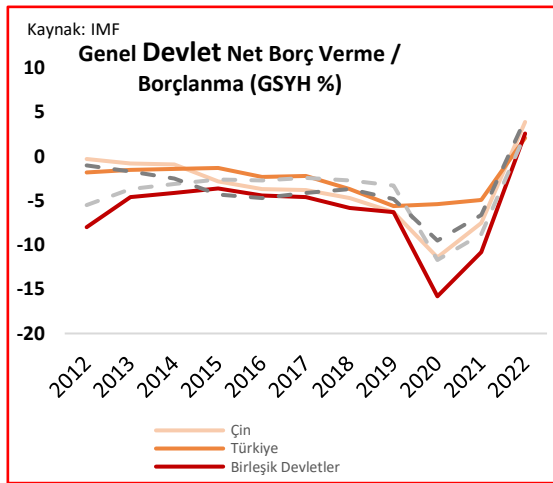
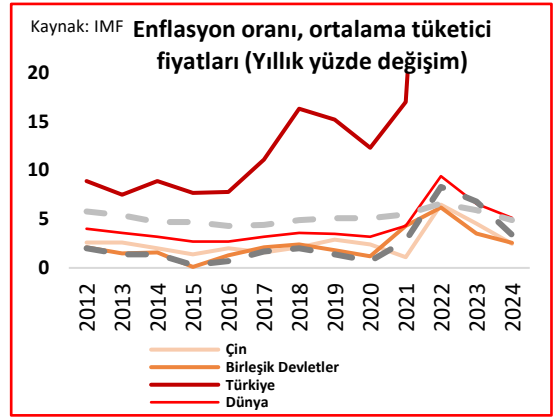
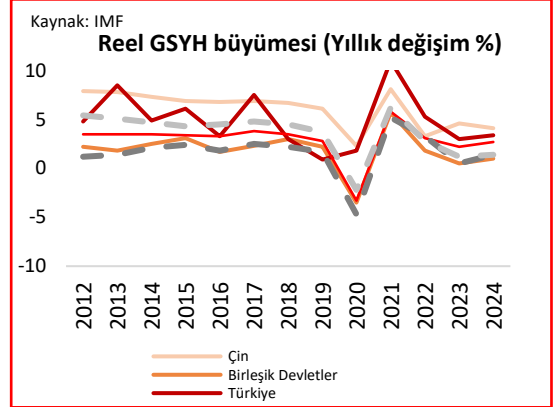
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9'a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum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

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

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

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

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



<sup>2</sup>IMF, World Bank, OECD

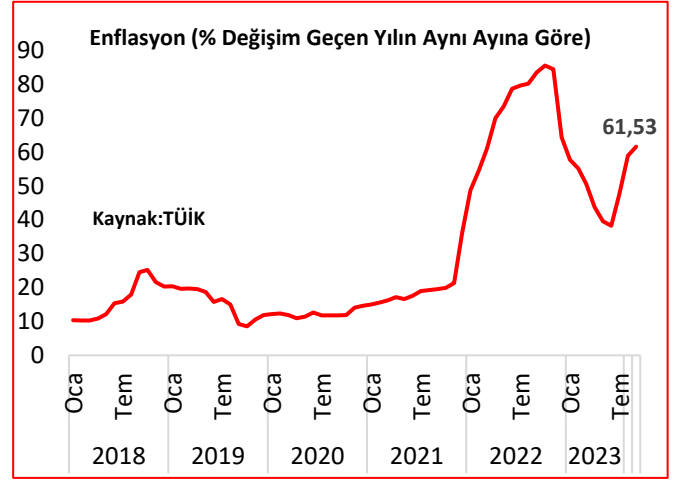
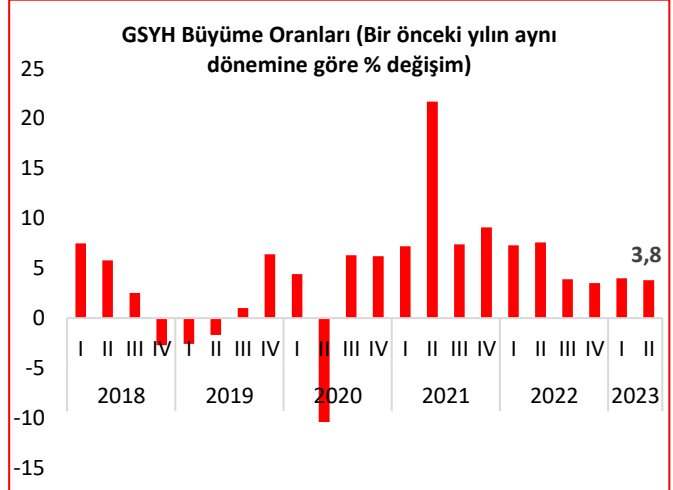
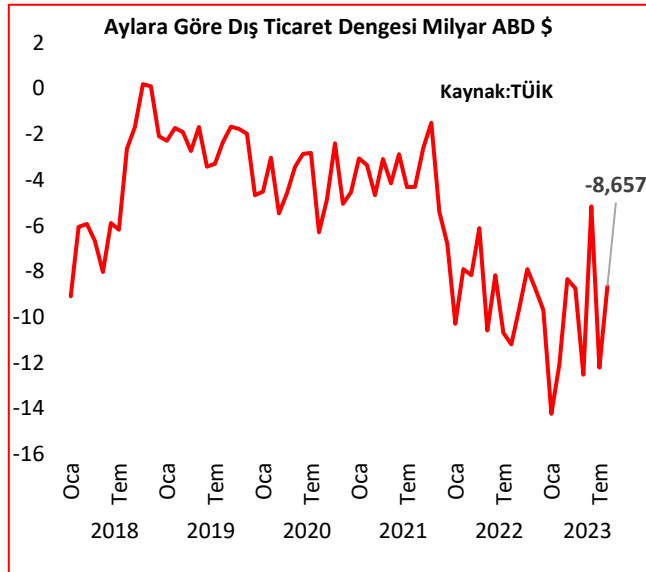
### 3.2 Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

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

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

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

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



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

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

<sup>3</sup>TÜİK, TCMB

### 3.3 Gayrimenkul Sektörü<sup>4</sup>

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

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

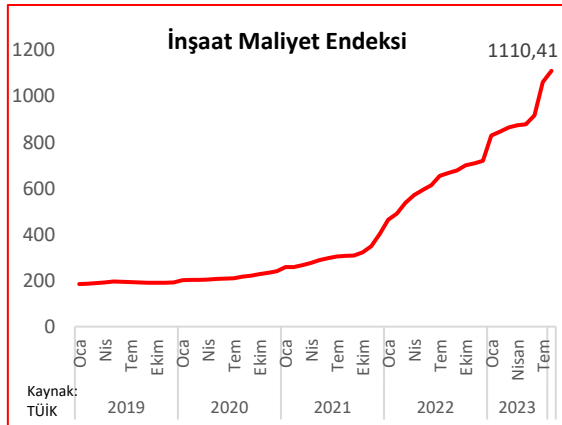
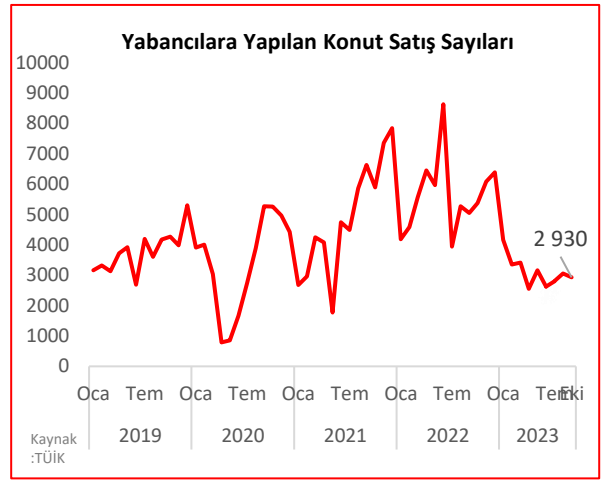
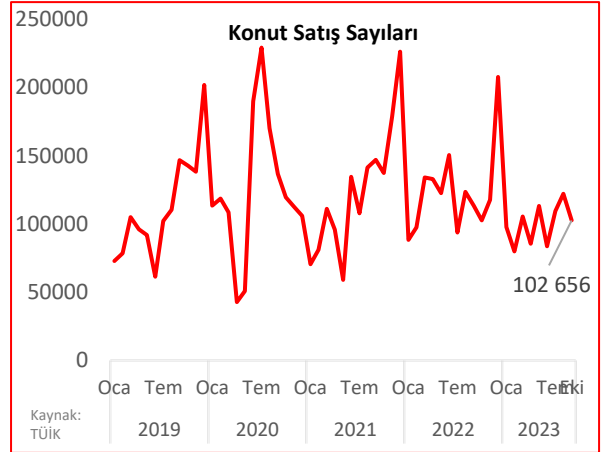
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı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

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

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

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

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

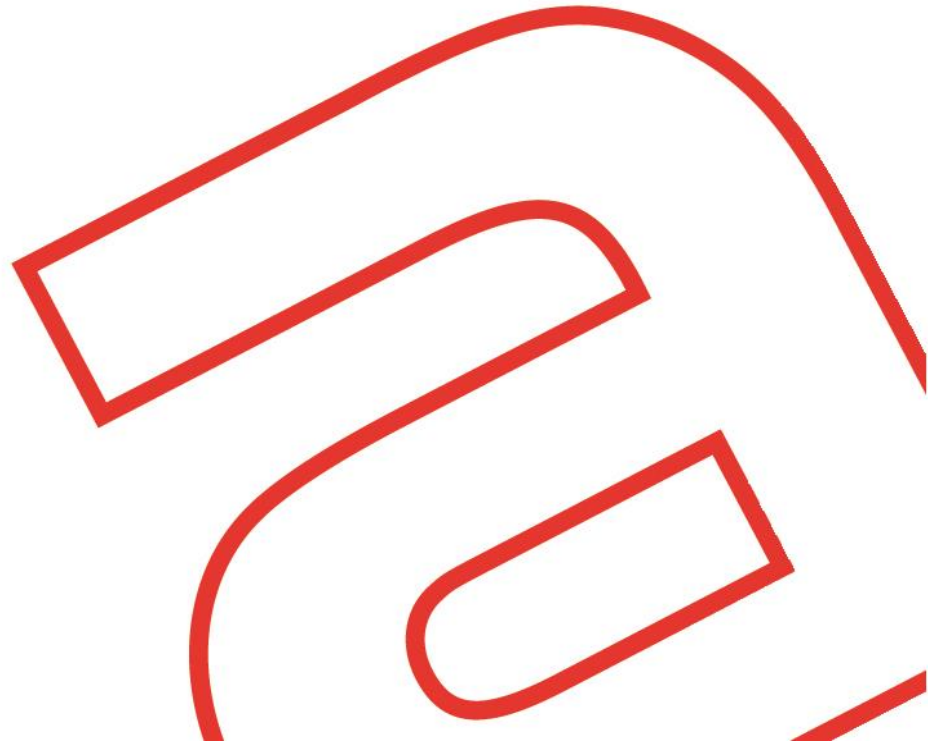


İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %4,62 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,46 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,82 arttı, işçilik endeksi %1,92 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %52,18 arttı, işçilik endeksi %113,27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

<sup>4</sup>TÜİK

# 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



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

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel:	87/35
İnceleme Tarih ve Saati:	18.10.2023- 09:39
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"><li>Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>
Rehinler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"><li>KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 22500000.00 TL bedelle 01.04.2021 tarih, 7263 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.</li><li>KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 50000000.00 TL bedelle 23.02.2023 tarih, 6161 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.</li></ul>
Şerhler Bölümü	<ul style="list-style-type: none"><li>Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>

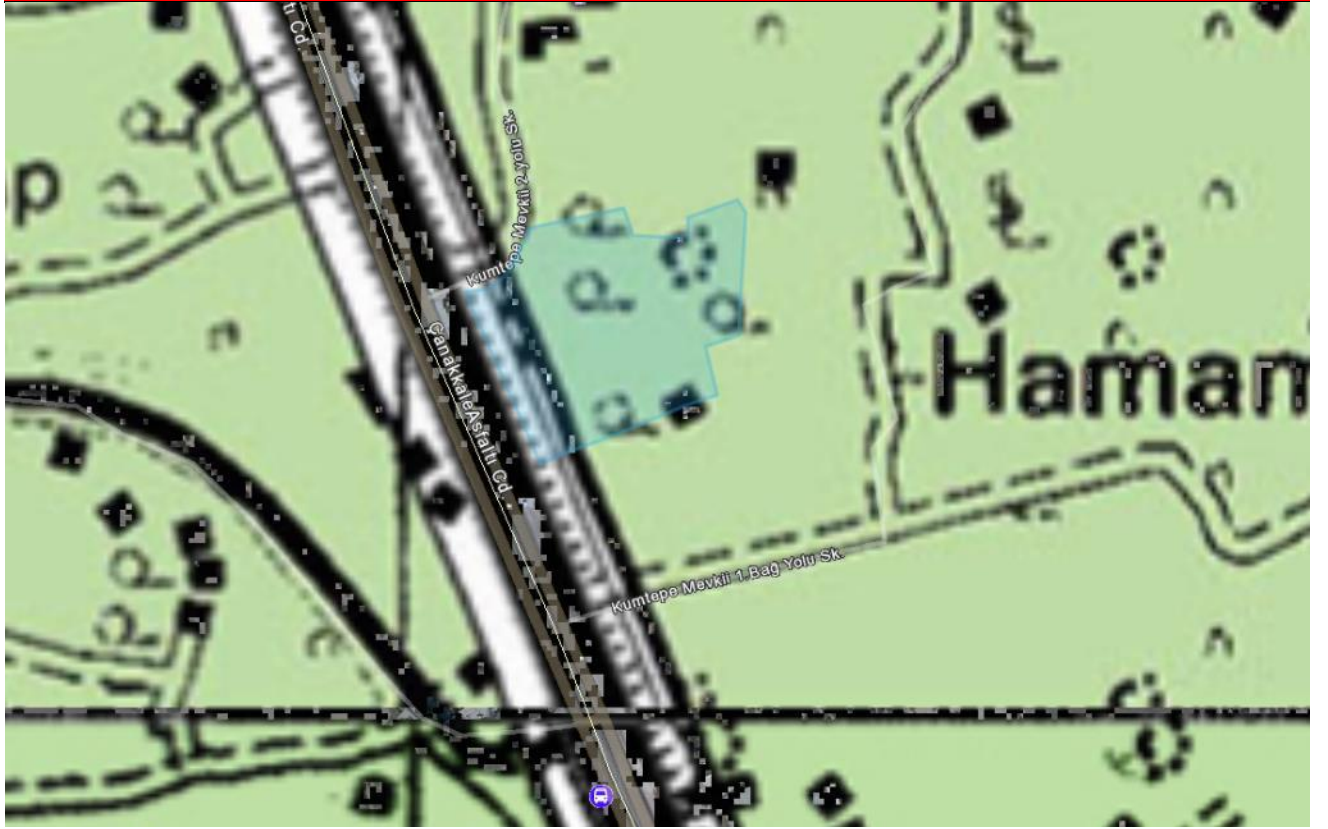
Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı- TAKBİS
Ada/Parsel:	87/37
İnceleme Tarih ve Saati:	18.10.2023- 09:40
Beyanlar Bölümü	<ul style="list-style-type: none"><li>Diğer (Konusu: Asuman Göksel VİV kesilmiş) Tarih: 23/12/2022 Sayı: 690786 (23.12.2022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

<b>Rehinler Bölümü</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.</li></ul>
<b>Şerhler Bölümü</b>	<p><b>Şükran Adıyaman'ın hissesine ait şerh kayıtları;</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>İhtiyati Tedbir: MENEMEN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 25/02/2021 tarih 2020/379 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vasiyetname açılması (noter) ) (26.02.2021 tarih, 4327 yevmiye)</li><li>İhtiyati Tedbir: MENEMEN 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 17/09/2021 tarih 2020/297 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vasiyetnamenin iptali) (20.09.2021 tarih, 20489 yevmiye)</li><li>İhtiyati Tedbir: MENEMEN 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 02/08/2022 tarih 2022/214 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE RIZAİ DEVİR VE TEMLİKİN ÖNLENMESİ AÇISINDAN VE VASİYETNAMENİN TENFİZİ (YERİNE GETİRİLMESİ) DAVASI NEDENİYLE ) (02.08.2022 tarih, 23357 yevmiye)</li><li>Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (MENEMEN 1.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 05/07/2023 tarih 2022/214 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (06.07.2023 tarih, 20014 yevmiye)</li></ul>

#### 4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri

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

#### 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



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

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

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

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

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

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

#### ➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Taşınmazlar üzerinde mevcut olarak herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme belgesine rastlanmamıştır.

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

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir kapsamda çalışma yapılmamıştır.

### 4.6. **Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri**

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

Değerleme konusu 87 ada 35 parsel no.lu taşınmaz, İzmir İli, Menemen İlçesi, Mermerli Mahallesi'nde yer alan, 20.316,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Parsel sınırları tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaz geometrik olarak biçimsiz bir şekle, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

**Blok 1:** Onaylı mimari projesine göre parselin batı kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 1.597 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina restoran, market, hol, mutfak, depolar ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

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

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

**Blok 3:** Onaylı mimari projesine göre parselin kuzeydoğu kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 1.958 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina kuru depo ve yönetim hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

**A Blok:** Onaylı mimari projesine göre parselin batı kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 4.167 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina 8 adet depo hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

**B Blok:** Onaylı mimari projesine göre parselin doğu kısmında konumlu olup betonarme yapı tarzında, tek katlı, toplamda 3.833 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak projelendirilmiştir. Bina 6 adet depo hacimlerinden oluşmaktadır. Binaya ait yapı ruhsatı bulunmakta ancak yapının yerinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu 87 ada 37 parsel no.lu taşınmaz, İzmir İli, Menemen İlçesi, Mermerli Mahallesi'nde yer alan, 15.105,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, "Damı Havi Bağ ve Bahçe" vasıflı taşınmazdır. Parsel sınırları güvenli giriş kapısı ve tel örgü ile çevrilidir. Taşınmaz geometrik olarak biçimsiz bir şekle, topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde ruhsatsız olarak ofis ve depo yapıları bulunmaktadır.

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

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



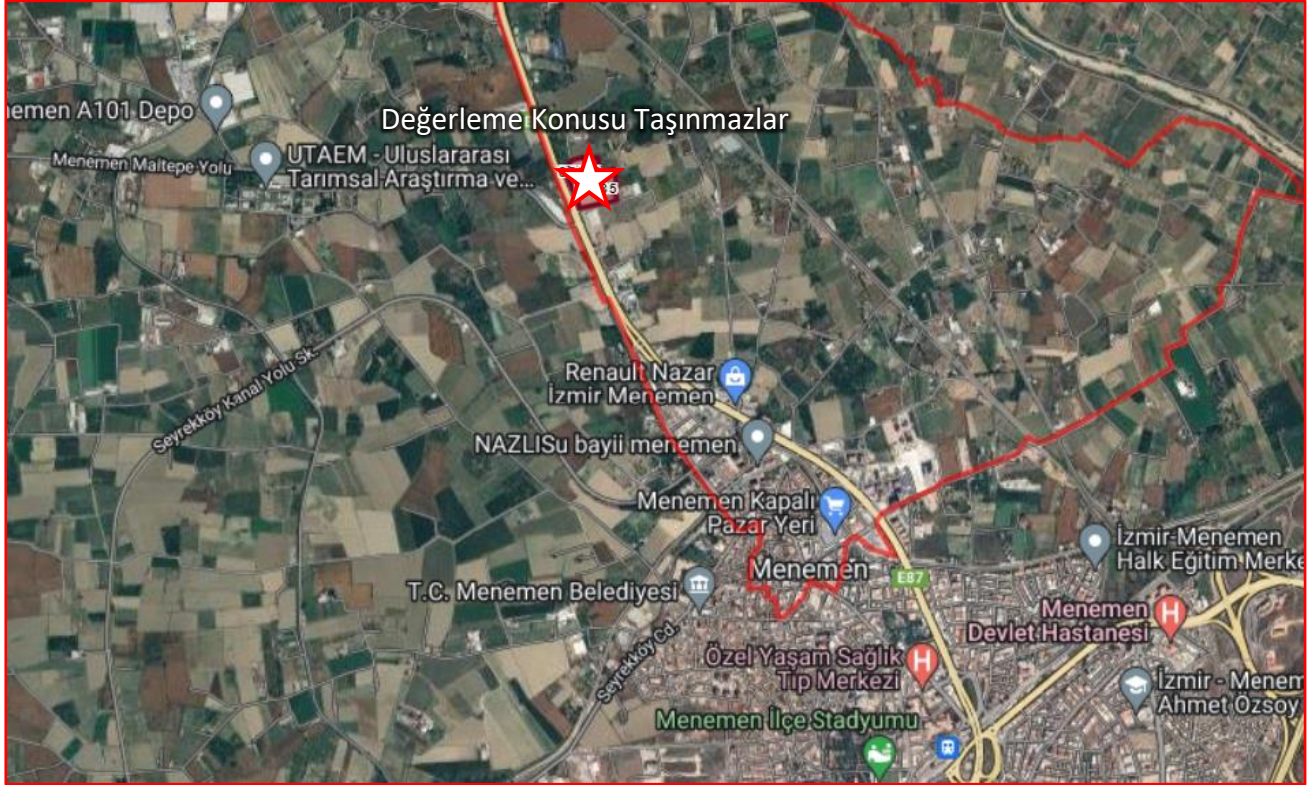
#### **4.7. Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı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

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



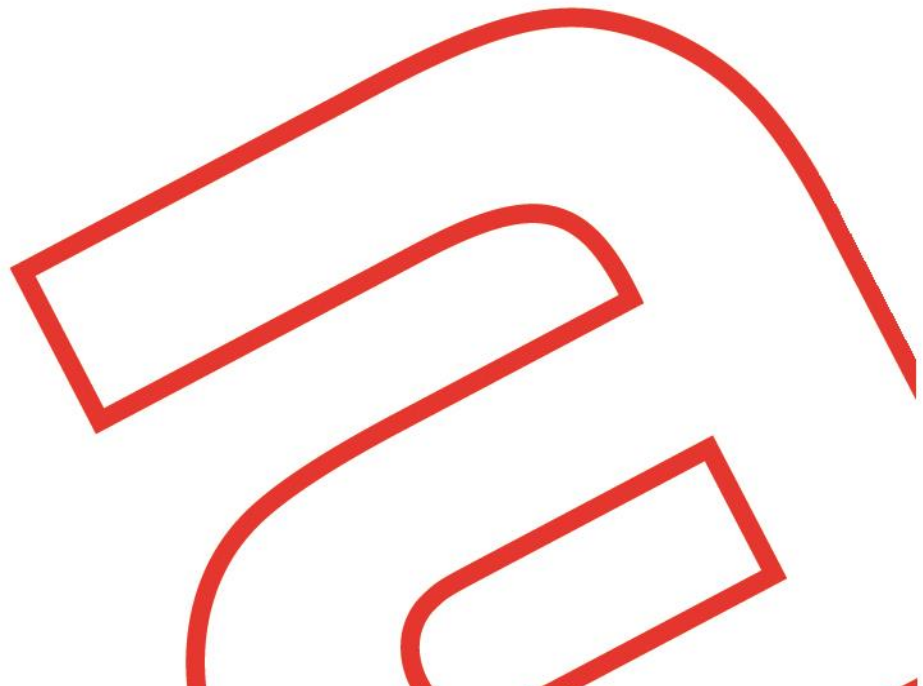
#### 4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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



# 5. BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

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

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

#### 5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

#### **Sonuç olarak;**

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

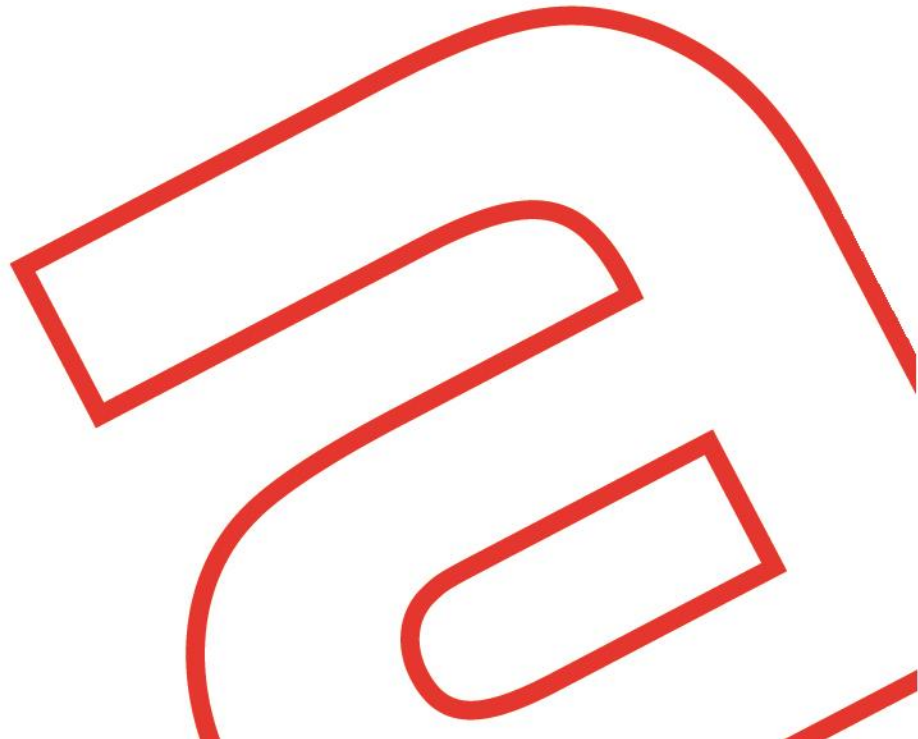
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

# 6. BÖLÜM

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “Mevcut Kullanımına Uygun” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

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

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

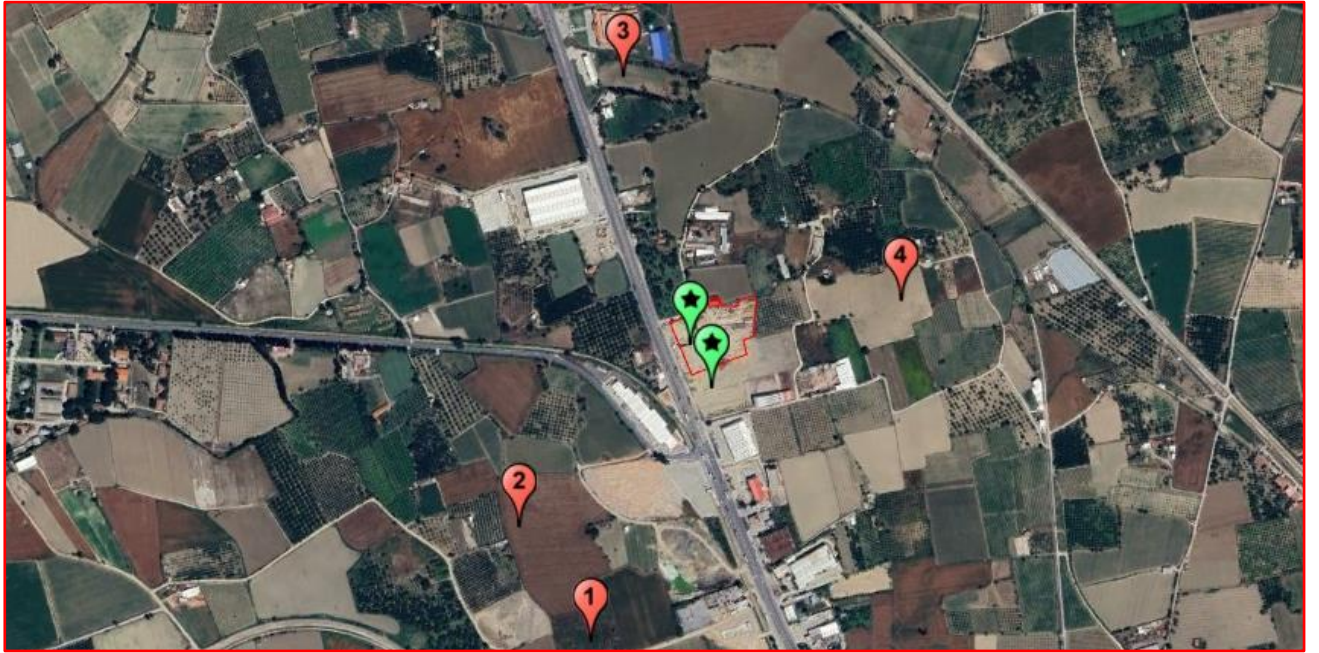
\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

**87 ADA 35 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

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

**87 ADA 37 PARSEL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

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

**Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita**

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

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

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

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

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### 87 Ada 37 Parsel-Harici Müteferrik İşler

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

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

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

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



### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

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

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

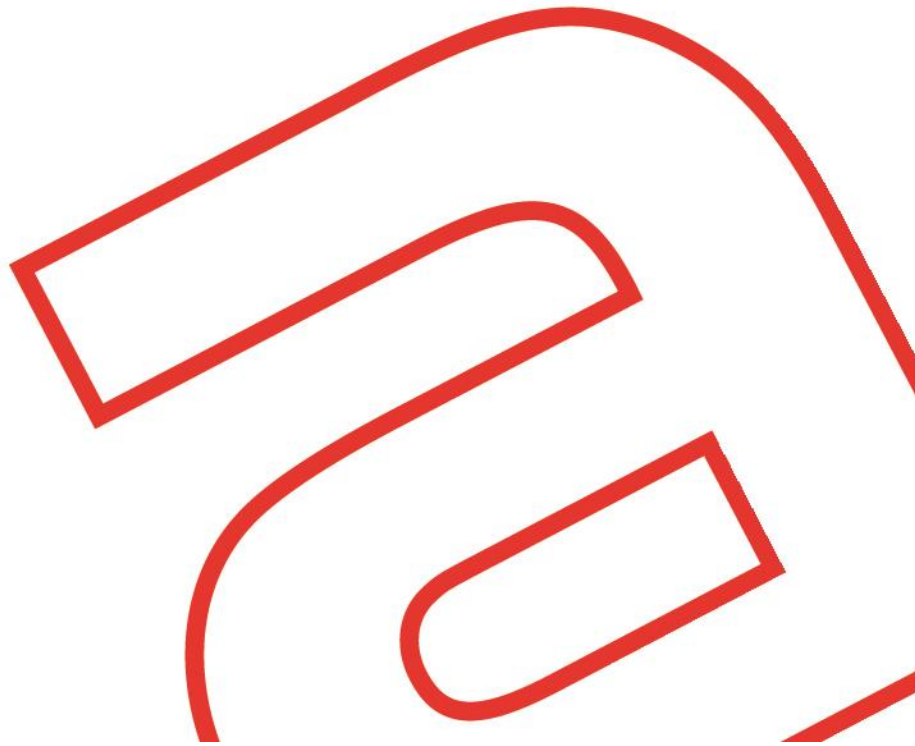
Değerleme konusu taşınmazların "Hareket Proje Taşımacılığı ve Yük Mühendisliği A.Ş." hissesine düşen toplam Yasal Durum Değeri **54.198.000-TL** ve Mevcut Durum Değeri **57.098.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Yoğunluğu çok olan İzmir-Çanakkale Yolu'na cepheli olmaları</li><li>+ İlçe merkezine yakın konumda yer almaları</li><li>+ Düz bir arazi yapısına sahip olmaları</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 87 Ada 35 Parsel üzerinde ruhsat alınmış yapıların 2 yıl içinde inşasına başlanmamış olması sebebiyle ruhsatların geçersiz duruma gelmiş olması</li><li>- Belirli alıcı kitlesine hitap ediyor olması</li><li>- 87 Ada 37 Parselin Hisseli olması ve diğer hissedar üzerinde çok sayıda kısıtlayıcı takyidat bulunması</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan ekonomik daralmanın olumsuz etkisinin devam edebilecek olması</li></ul>

# 7 BÖLÜM

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanı, konumu, şehir/ilçe merkezine uzaklığı, arsa yapısı ve eğimi, kadastral yola cephesinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

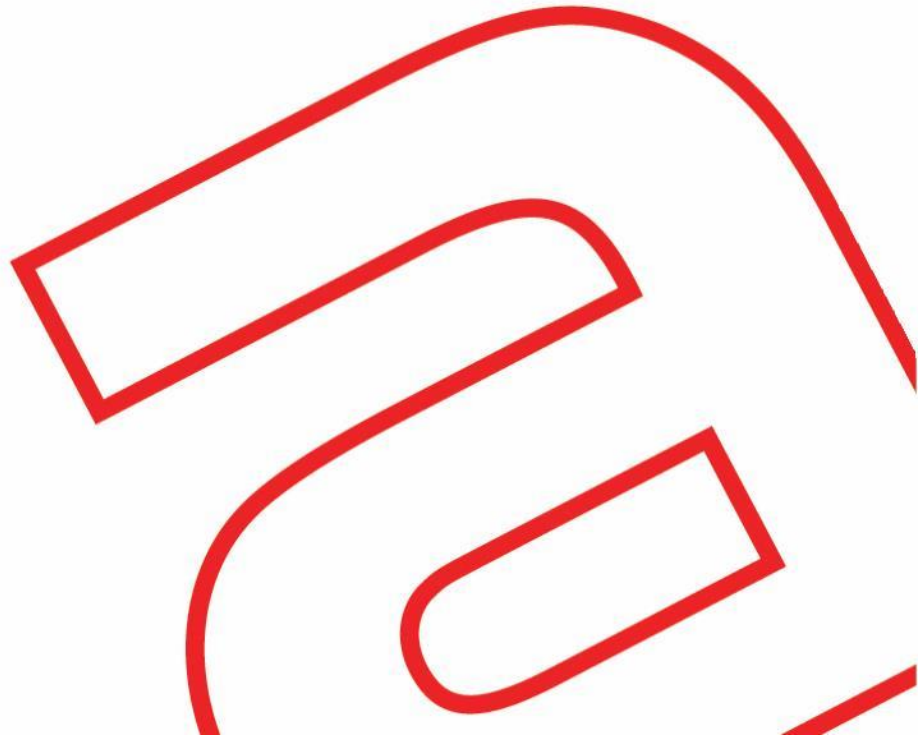
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

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

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

# 8 BÖLÜM

## RAPOR EKLERİ



## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Fotoğraflar

87 Ada 35 Parsel







### 87 Ada 37 Parsel





## DEPO YAPISI





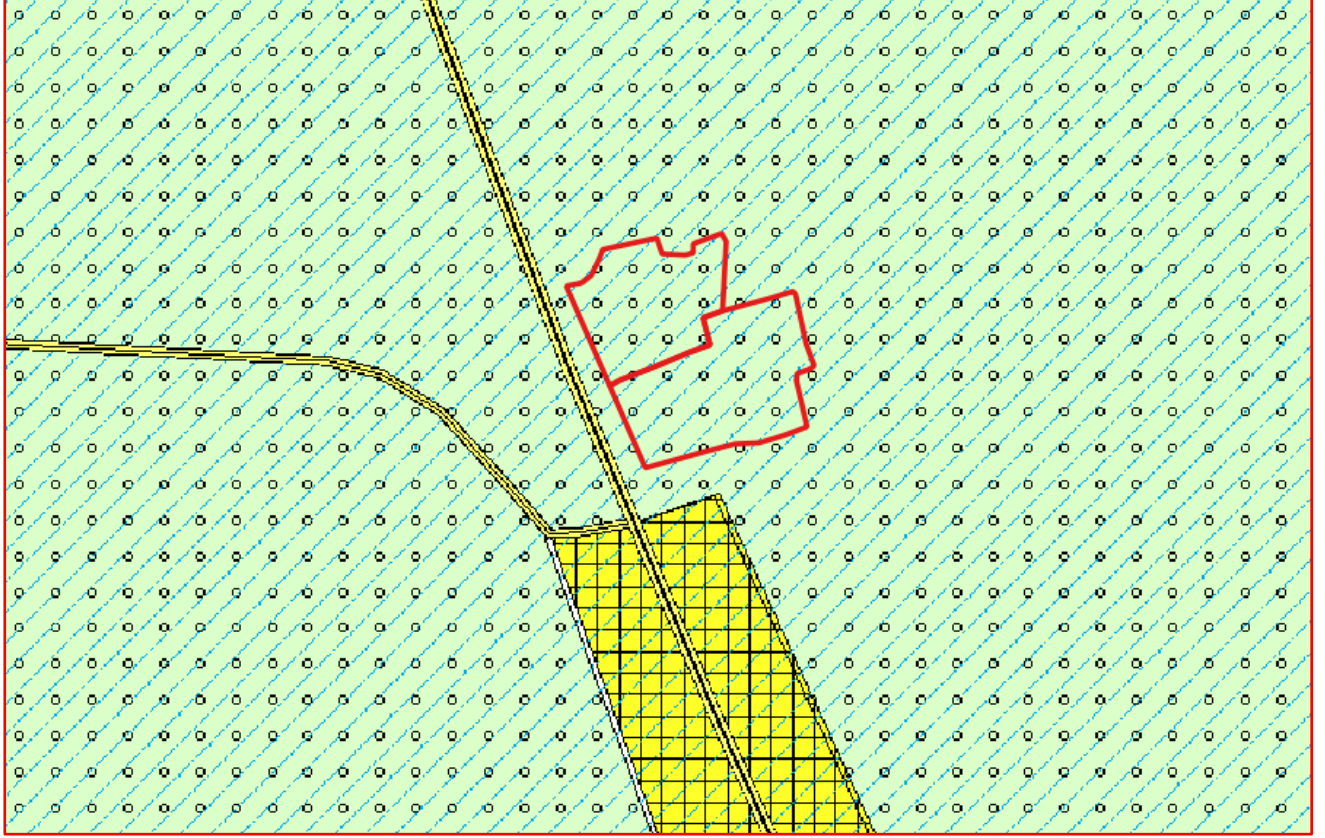


## 8.2. İmar Durumu

### 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



### 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



**8.3. Resmî Belgeler**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-10-2023-09:39

**Kayıd Oluşturan: AHMET ALTUNKUM ( HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**

1 / 3

**İpotek**

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

2 / 3

**İpotek**

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Evet	50000000.00 TL	Faizsiz	2/0	F.B.K.	Sancaktepe - 23-02-2023 13:28 - 6161
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Menemen - MERMERLİ Mah. - (Aktif) - 87 Ada - 35 Parsel	1/1	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	50000000.00 TL	Sancaktepe - 23-02-2023 13:28 - 6161	-	

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

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-10-2023-09:40

**Kayı Oluşturan: AHMET ALTUNKUM ( HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
65083016	(SN:33986070) ŞÜKRAN ADIYAMAN : AHMET Kızı	-	29/32	13688.91	15105.00	İntikal 07-05-2008 4899	-
720543459	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3/32	1416.09	15105.00	Satış 28-12-2022 38871	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

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

2 / 3

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3PrmxWz9Tb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



YAPI RUHSATI										Bansol / Karesol					
Building Licence										110704707					
1 Ruhsat Veren Kurum: MENEMEN BELEDİYESİ		2 Ruhsat verilen yapının adresi		3 Ruhsatın veriliş amacı		10 Ruhsatın onay tarihi		11 Ruhsat no		12 İlk ruhsat tarihi					
İl: İZMİR İlçe: MENEMEN		Mahalle/Mevki: MERMERLİ Mahalle tanımlı kodu: 39		<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yeniden <input type="checkbox"/> 11.Düzelendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavet <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 9.Düğü <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı		2501/2019		2017/52		24.02.2017					
13.İk. ruhsat no: 52		14.İmar planı onay tarihi		15.İmar durum bel. tarihi		16.İmar durum bel. no		17.Zemin etüdü onay tarihi		12.12.2016					
18.Parselasyon plan onay tarihi		19.Parselin kullanım amacı: DEPO		20.Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 20316		21.Tapu tesisi belgesi veren kurum: MENEMEN		22.Tapu tesisi belgesi tarihi: 23.06.2015		23.Tapu tesisi belgesi no: 372666					
24.ÇED raporu onay tarihi		25.Planlanan inşaat başlama tarihi		26.Planlanan inşaat bitirme tarihi		27.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 2501/2024									
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin									
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no SADIK GÜLEÇ, GÜLEÇ PİLİÇ GIDA TARIM HAYVANCILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 3040934548			32.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no AHMET İÇCANLI, AHMET İÇCANLI İNŞAAT MİMARLIK TURİZM SANAYİ VE TİCARET, 1019667404			41.Adı soyadı, unvanı ORHAN DAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ									
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33.Oda sicil no 1002751			42.TC kimlik no 43051805804									
30.Vergi kimlik no			34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı KONAK			35.Vergi kimlik no 4810398494									
31.Adres MERMERLİ MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 51/Ç KAPI NO: 4 MENEMEN / İZMİR			37.Sözleşme tarihi 14.01.2017			38.Sözleşme no 001			39.Yapı müzahhidi yetki belge no 003511445623730						
40.Sicile esas adres GÖZTEPE MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 74/1 İÇ KAPI NO: 4 KONAK / İZMİR			36.Sigorta sicil no 201			44.Sigorta sicil no 301			45.Sözleşme no 001						
43.Oda sicil no 114431			46.Sözleşme no 001			47.Adres UĞUR MUMCU MAH. MUSTAFA YÜCEL ÖZBİLGİN BUL. NO: 16 İÇ KAPI NO: 8 MENEMEN / İZMİR									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları				49.Bağımsız bölüm sayısı				50.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m <sup>2</sup> )							
1252 - Depolar				1				1958							
52.Benzer yapı sayısı				53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı				54.Yapıda konut birimi(daire) sayısı							
1				1				1							
57.Toplam yapı sayısı				58.Toplam bağımsız bölüm sayısı				59.Toplam konut birimi(daire) sayısı							
1				1				1							
62.Yapının yol kotu altı kat sayısı				63.Yapının yol kotu üstü kat sayısı				64.Yapının toplam kat sayısı							
1				1				1							
66.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)				67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)				68.Yapının toplam yüksekliği(m)							
10.2				10.2				10.2							
70.Yapının sınıfı II				71.Yapının grubu C				72.1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL) 578							
73.Yapının maliyeti (TL) 1131724				74.Yapının arsa değeri (TL)				75.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 1131724							
76.Form düzenlenenden itibaren inşaat başlama tarihi (TL) 1131724															
Yapının Teknik Özellikleri															
77 Isıtma Sistemi				83 Tesisatlar				84 Ortak Kullanım Alanları				85 Yapının Taşıyıcı Sistemi			
<input type="checkbox"/> 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3.Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1.Aritma <input type="checkbox"/> 2.Baz itasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Paratoner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6.Kömürlük <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1.İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçeveki sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3.Çerçeveki+Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2.Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karım <input type="checkbox"/> 6.			
78 Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				79 Sıcak Su Temin Sistemi				80 Sıcak Su Yakıt Cinsi				86 Duvar Doğru Maddesi Cinsi			
<input type="checkbox"/> 1.Kabı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şifon <input type="checkbox"/> 3.Güneş kollektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1.Briker <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.			
81 İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Tağma suyu				82 Abık su <input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik				87 Parsel Dışı Otoparkı <input type="checkbox"/> 1.Var <input type="checkbox"/> 2.Yok				88 Döşeme <input type="checkbox"/> 1.Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3.Aerolan <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
Yapı Projeleri															
89 Onay tarihi		90 Adı soyadı		91 TC kimlik no		92 Oda sicil no		93 Adresi							
Mimar 25.01.2019		AYŞE BANU AYDIN		74503063108		22455		ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNNOVA / İZMİR							
Statik 25.01.2019		ORHAN SERDAR KIRNAZ		65092313100		58462		ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR							
Elektrik 25.01.2019		SEMİH UÇAK		1517898762		21074		ERZENE MAH. 1.SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNNOVA / İZMİR							
Mekansal Tesisat 25.01.2019		AYŞE ELER		18683038564		37173		ERZENE MAH. 1.SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNNOVA / İZMİR							
JEOLOJİ 25.01.2019		ULUŞ ÖZDEMİR		17084169332		9637		KIZILAY MAH. 511/1 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BORNNOVA / İZMİR							
JE OFİZİK 25.01.2019		TANER ÇAYIR		1542635050		2744		KIZILAY MAH. 511/1 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BORNNOVA / İZMİR							
HARİTA 25.01.2019		SUNAY ÖZYLİÇ		29538613840		6960		İZKENT MAH. 8831 SK. DORUK BLOK NO: 162 İÇ KAPI NO: 17 ÇİĞLİ / İZMİR							
PROJE MÜELLİFİNİN															

Yapı Denetimi				
	94 Adı soyadı	95 TC kimlik no	96 Oda sıca no/Denetim belge no	97 Adres
Mimar	AYŞE BANU AYDIN	74503063108	23495	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNOVA / İZMİR
Statik	ĞİRHAN SERDAR KIRNAZ	65092313100	58462	ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLII / İZMİR
Elektrik	SEMİH UÇAK	15178987602	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR
Mekanik tesisat	AYŞE ELER	15883036504	37173	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR

Yapı Denetim Kuruluşu			
98 Kuruluşun adı	99 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	100 Vergi kimlik no	102 Adres
		101 İzin belge no ve sınıfı	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
103 Gelirin Mahiyeti	104 Makbuz Tarihi	105 Makbuz No	106 Tutarı (TL)	107 Dolgu Miktarı(m <sup>3</sup> )	108 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1 Yol-kanal harcı					
2 Bina inşaatı harcı				109 Kullanılmayan kazı miktarı(m <sup>3</sup> )	
3 Otopark bedeli				110 Kullanılmayan kazının dolacağı yer	
4 Ceza					
5 Diğerleri 1					
6 Diğerleri 2					
7 Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111 Düzenleyen teknik sorumlunun adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih OSMAN ALTUNBİLEK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 33001847318 25.01.2019	112 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	113 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür OSMAN ALTUNBİLEK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 33001847318 25.01.2019	114 Örtay kodu 107 30455
---	---	---	-----------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
115 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118 İnşaat başlama tarihi
			.../.../20...

Vize Kontrolü				
119 Vize adı	120 Kontrol tarihi	121 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	122 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	123 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1 Toprak	.../.../20...			
2 Zemin açıklıkasyonu	.../.../20...			
3 Temel	.../.../20...			
4 Betonum	.../.../20...			
5 Sütunlar	.../.../20...			
6 Kat	.../.../20...			
7 Çatı	.../.../20...			
8 Su yalıtımı	.../.../20...			
9 Isı yalıtımı	.../.../20...			
10 Kanalizasyon / Fosseptik	.../.../20...			
11 Mekanik tesisat	.../.../20...			
12 Elektrik / Belyim tesisatı	.../.../20...			

124. Diğer Hususlar
24.02.2017 TARİHİ VE 52 SAYILI, 22.01.2019 TARİHİ VE 2017/52 SAYILI RUHSATLAR BETONARME PROJELERİNDEKİ TADILAT NEDENİYLE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR. 1 ADET DEPO YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLUŞU TASDİKLİ PROJESİNE UYGUN OLACAKTIR.



Yapı Denetimi				
	34 Adı soyadı	95 TC kimlik no	96 Örn. sicil no/Denetim belge no	97 Adresi
Mesul	AYŞE RABU AYDIN	7450393158	22485	ERZENE MAH. KAZİM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNOVA / İZMİR
Sahib	OSMAN BERGİN KIRNAZ	66992313100	58462	ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR
Denetçi	SEMİH UÇAK	15178987002	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR
Makamık temsil	AYŞE ELER	1896369564	37173	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR

Yapı Denetim Kuruluşu			
98 Kuruluşun adı	99 Yabucuların adı soyadı, TC kimlik no	100 Vergi kimlik no	102 Adres
		101 İşin belge no ve sınıfı	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
103 Gelirin Mahiyeti	104 Makbuz Tarih	105 Makbuz No	106 Tutarı (TL)	107 Döşme Miktarı(m <sup>2</sup> )	108 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1 Yol-kamusal harcı					
2 Bina inşaatı harcı				109 Kullanılmayan kazı miktarı(m <sup>3</sup> )	
3 Otopark bedeli				110 Kullanılmayan kazının dokümanı yer	
4 Ceza					
5 Diğerleri 1					
6 Diğerleri 2					
7 Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluk ve ürünlerdeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMENİ KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlatılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111 Düzenleyen teknik elemanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	112 Kontrol edenin adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	113 Çıktıyı veren teknik elemanın adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih, mühür	114 Çıktı kodu
OSMAN ALI TUNBİLİK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 33007647316 25.01.2019		OSMAN ALI TUNBİLİK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 33007647316 25.01.2019	31042344

Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
115 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzama tarihi	116 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzama tarihi	117 Adı-soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzama tarihi	118 İnşaat başlama tarihi
			/ / 20

Vize Kontrolü				
119 Vize adı	120 Kontrol tarihi	121 Fenni Mesulünün adı-soyadı, imzası	122 Teknik elemanın adı-soyadı, imzası	123 Kontrol edenin adı-soyadı, imzası
1 Toprak	/ / 20			
2 Zemin açılışının	/ / 20			
3 Temel	/ / 20			
4 Boxtan	/ / 20			
5 Süzgeçman	/ / 20			
6 Kat	/ / 20			
7 Çatı	/ / 20			
8 İki yapılmış	/ / 20			
9 İki yapılmış	/ / 20			
10 Karanfilasyon / Fosforik	/ / 20			
11 Makamık temsil	/ / 20			
12 ELEMAN / İhtiyaç halinde	/ / 20			

**124. Diğer Hususlar**

08.02.2017 TARİHİ VE 52 SAYILI 22.01.2019 TARİHİ VE 2017/02 SAYILI RUHSATLAR BE TONARAR PROJELENDİRMEKİ TADİLAT NEDENİYLE YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR. 1 ADET DEPO YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLAN TAHHÜT PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

YAPI RUHSATI Building Licence		128420015		Barikod / Karekod	
1 Ruhsat Verilen Kurum: MENEMEN BELEDİYESİ		9 Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon		10 Ruhsatın onay tarihi 22.01.2019	11 Ruhsat no 2019/52
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİR İLİ MENEMEN İLÇESİ		<input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Üçleştirme		12 İlk ruhsat tarihi 24.02.2017	13 İkinci ruhsat no 52
3 Pafes No: 87		<input type="checkbox"/> 3 Yenisinden <input type="checkbox"/> 12 Müdahale değiştirisi		14 İmar planı onay tarihi 17.01.2017	15 İmar durumu bel. tarihi 17.01.2017
4 Ada No: 35		<input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforik		16 İmar durumu bel. no 72	17 Zemin etüdü onay tarihi 12.12.2016
5 Parsel No: 35		<input type="checkbox"/> 5 Kat katmanı <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat		18 Parçesinin plan onay tarihi	19 Parçesinin kullanma amacı DEPO
6 Blok No: 1		<input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı		20 Parselin alanı(m <sup>2</sup> ) 20316	21 Tapu tesvüt belgesi verim kurumu MENEMEN
7 Bağımsız bölüm no: 479553919		<input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İlam değiştirildi		22 Tapu tesvüt belgesi tarihi 23.06.2015	23 Tapu tesvüt belgesi no 272866
8 Yapı kimlik no: 479553919		<input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İhtilaf duvarı		24 ÇED raporu onay tarihi	25 Planlanan inşaat başlama tarihi
9 Diğer yapı kimlik no:		<input type="checkbox"/> 9 Diğer <input type="checkbox"/> 18 Bahçe duvarı		26 Planlanan inşaat bitirme tarihi	27 Ruhsatın geçerlik tarihi 22.01.2024
<b>Yapı Sahibinin</b>		<b>Yapı Müteahhidinin</b>		<b>Şantiye Şefinin</b>	
28 Adı soyadı ünvanı: TC kimlik no SADIK GÜLEK, GÜLEK İRİLİK İZDA TARIM HAYVANCILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİT LİMİTED ŞİRKETİ, 3040934548		32 Adı soyadı ünvanı: TC kimlik no AHMET İÇCANLI, AHMET İÇCANLI İNŞAAT MİMARLIK TURİZM SANAYİ VE TİCARİT, 10199587404		41 Adı soyadı ünvanı ÖRHAN DAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		33 Oda sicil no 1002751		42 TC kimlik no 43051805804	
30 Vergi kimlik no:		34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KONAK		43 Oda sicil no 114431	
31 Adres MERMERLİ MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 54 İÇ KAPI NO: 4 MENEMEN / İZMİR		35 Sigorta sicil no 001		44 Sigorta sicil no 801	
36 Sigorta tarihi 14.01.2017		37 Sözleşme tarihi 001		45 Sözleşme tarihi	
37 Sözleşme no 001		38 Sözleşme no 001		46 Sözleşme no 001	
38 Sözleşme tarihi 14.01.2017		39 Yayı müteahhidin yetki belge no 003511445623730		47 Adres UĞUR MUMCU MAH. MUSTAFA YUCEL ÖZBİLGİN BUL. NO: 16 İÇ KAPI NO: 8 MENEMEN / İZMİR	
39 Yayı müteahhidin yetki belge no 003511445623730		40 Sicile esas adres DÖZTEPE MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 741 İÇ KAPI NO: 4 KONAK / İZMİR			
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>		<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>			
48 Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49 Bağımsız bölüm sayısı	50 Tadilat ruhsatına tabii alan (m <sup>2</sup> )	51 Toplam yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 Benzer yapı sayısı	53 Yapıda bağımsız bölüm sayısı
1252 - Depolar	1		1597	1	1
54 Yapıda konut birim(dane) sayısı	55 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )	56 Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	57 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	58 Toplam bağımsız bölüm sayısı	59 Toplam konut birim(dane) sayısı
1597	1597	1597	1597	1	1
60 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )	61 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )	62 Yapının yol kotu altı kat sayısı	63 Yapının yol kotu üstü kat sayısı	64 Yapının toplam kat sayısı	65 İlave kat sayısı
1597	1597	1	1	1	
66 Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	67 Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	68 Yapının toplam yüksekliği(m)	69 İlave kat yüksekliği(m)	70 Yapının arsa değeri (TL)	71 Yapının grubu
4.5	4.5	4.5		578	C
72 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)	73 Yapının maliyeti (TL)	74 Yapının arsa değeri (TL)	75 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	76 Form düzenlenirken katların maliyeti (TL)	77 Form düzenlenirken katların maliyeti (TL)
578	923066	923066	923066	923066	923066
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>					
77 Isıtma Sistemi		83 Tesisatlar	84 Ortak Kullanılan Alanlar	85 Yapının Taçyıcı Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi sistemli kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Birim içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4 Sobalı		<input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Habermesleme <input type="checkbox"/> 6 P/a su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın testatür <input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı daireleri <input type="checkbox"/> 6 Kömürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> 1 İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Kırma	
78 Yapının Armaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		79 Sıcak Su Temin Şekli		80 Sıcak Su Yakıt Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1 Kull. yakıtı <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3 Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9		<input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Solben <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Müstakem <input type="checkbox"/> 6		<input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kah Yakıtı <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7	
81 Isıtma Suyu		82 Ask su		86 Duvarı Döşme Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1 Soğuk suyu <input type="checkbox"/> 2 Sıcak suyu <input type="checkbox"/> 3 Pompa suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşınma suyu		<input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosforik		<input type="checkbox"/> 1 Braker <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kireçli <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Hafif panel <input type="checkbox"/> 9	
87 Parsel Dışı Otoparkı		88 Döşeme		89	
<input type="checkbox"/> 1 Var <input type="checkbox"/> 2 Yok		<input type="checkbox"/> 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2 Mermer döşeme <input type="checkbox"/> 3 Asfalt <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6			
<b>Yapı Projeleri</b>					
88 Onay tarihi	89 Adı soyadı	91 TC kimlik no	92 Oda sicil no	93 Adresi	
22.01.2019	AYŞE BANU AYDIN	74503053106	22465	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNOVA / İZMİR	
22.01.2019	ÖRHAN BERDAR KIRNAZ	65092313100	58482	ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR	
22.01.2019	SEMİN UÇAK	15178967802	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR	
22.01.2019	AYŞE ELER	18683638584	37173	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR	
22.01.2019	ULAŞ ÖZDEMİR	17084169332	9837	KOZLAY MAH. 5111 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR	
22.01.2019	TANER ÇAYIR	15826385060	3744	KOZLAY MAH. 5111 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR	
22.01.2019	SUNAY ÖZÜLÇ	29638613840	8060	İZKENT MAH. 8631 SK. DÖRÜK BLOK NO: 162 İÇ KAPI NO: 17 ÇİĞLİ / İZMİR	
PROJE MÜELLİFİNİN					

Yapı Denetimi				
İmar No	İmar Adı	İmar No	İmar Adı	İmar Adı
10000000000000000000	AYŞE BANO AYŞİN	7853062108	22450	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORKOVA / İZMİR
10000000000000000000	ORHAN BERDAR KIRMAZ	89202112100	38442	ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR
10000000000000000000	SEMEH UÇAR	18178387002	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORKOVA / İZMİR
10000000000000000000	AYŞE KLER	18023538584	37173	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORKOVA / İZMİR

Yapı Denetim Kuruluşu			
100 Kuruluş No	99 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	100 Vergi kimlik no	102 Adres

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
103 İzin-Muayyen	104 Mükabül Tutarı	105 Mükabül No	106 Tutarı (TL)	107 Dolgu Miktarı(m <sup>3</sup> )	108 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1.Yol-Kahvali Harcı					
2.Dünya İnşaatı Harcı					
3.Çöp-park beledi					
4.Cebiz					
5.Diğerleri 1					
6.Diğerleri 2					
7.Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnamelemleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelemlerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreçlere göre inşaatla başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihte inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111 Düzenleme makamı, görevlisi adı, unvanı, TC kimlik no, tarih	112 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	113 Çizim/Şantiye şefi, inşaat şefi, TC kimlik no, imza, tarih, mühür	114 Örsay kodu
OSMAN ALTUNBLEK MAR. VE ŞEHİRCİLİK MD V MÜHÜR 22.01.2020		OSMAN ALTUNBLEK MAR. VE ŞEHİRCİLİK MD V 33007847316 22.01.2020	15102346

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
115 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118 İnşaat başlama tarihi
			.../.../20...

Vize Kontrolü				
119 Vize adı	120 Kontrol tarihi	121 Fenni Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	122 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	123 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1 Toprak	.../.../20...			
2 Çerçeve uygulaması	.../.../20...			
3 Tamam	.../.../20...			
4 Bodrum	.../.../20...			
5 Sıhhi tesisat	.../.../20...			
6 Elektrik	.../.../20...			
7 Çatı	.../.../20...			
8 Su yalıtım	.../.../20...			
9 Sıyama yalıtım	.../.../20...			
10 Kuvvetlendirme / Fibrasyon	.../.../20...			
11 Mekansal ruhsat	.../.../20...			
12 Elektrik / Belgeyi tamamla	.../.../20...			

**124. Diğer Hususlar**

24.02.2017 TARİHİ VE 52 SAYILI RUHSAT İSİM DEĞİŞİKLİĞİ SEBEBİYLE; ŞANTIYE ŞEFTİ DEĞİŞİKLİĞİ; YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR. 1 ADET DEPO YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLAN TASDIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

YAPI RUHSATI												100352442											
1 Ruhsat Veren Kurum MENEMEN BELEDİYESİ				9 Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforik <input type="checkbox"/> 5 Kat lavası <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6 İlaç <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İlim değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 18 Bahçe duvarı				9 Ruhsatın onay tarihi 16/01/2017		10 Ruhsat no 52		11 İlk ruhsat tarihi		12 İkinci ruhsat tarihi									
2 Ruhsat veriliş yeri adresi İZMİR İlye MENEMEN Bucak Kby Belediye MENEMEN BELEDİYESİ Mahalle MERMERLİ Mahalle belediye kodu 1 Meydan bulvarı cadde sokak kime adı ÇANKIRKALE ASFALTI CAD Cadde/Sokak/taahhüt kodu 66 Dış kapı no 496/2 Site adı Mevki adı				13 İmar planı onay tarihi				14 İmar durumu tarihi 17/01/2017		15 İmar durumu no 72		16 Zemin etüdü onay tarihi 12/12/2016											
3 Parça No 87				4 Ada No 35				5 Parsel No BLOK-3				7 Bağımız bölüm no											
17 Parselasyon plan onay tarihi				18 Parselasyon planı amacı DEPO				19 Parsel alanı(m <sup>2</sup> ) 20316				20 Tapu tesisi veriliş tarihi MENEMEN 23/06/2015											
21 Tapu tesisi belgesi tarihi				22 Tapu tesisi belgesi no 21/0566				23 ÇED raporu onay tarihi				24 Planlanan inşaat başlama tarihi											
25 Planlanan inşaat bitirme tarihi				26 Ruhsatın geçersiz tarihi 16/01/2022																			
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Müteahhidinin</b>				<b>Santiye Şefinin</b>															
37 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no SADIK GÜLEÇ GÜLEÇ PLİÇ GIDA TARIM HAYVANCILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ 30406934548 <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı				32 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no AHMET İÇCANLI AHMET İÇCANLI İNŞAAT MİMARLIK TURİZM SANAYİ VE TİCARET 10199067404				42 Adı soyadı unvanı ESMA ŞARLI MİMAR															
38 Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33 Oda sicil no 1002751				43 TC kimlik no 27881162948															
39 Vergi kimlik no				34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı KONAK				35 Vergi kimlik no 4810398494				44 Oda sicil no 44915											
30 Adres MERMERLİ MAH MITHATPAŞA CAD NO 54 İÇ KAPI NO 5 MENEMEN / İZMİR				31 İmza				36 Sigorta sicil no 001				37 Sözleşme tarihi 14/01/2017											
40 Sicile esas adres GÖZTEPE MAH MITHATPAŞA CAD NO 741 İÇ KAPI NO 4 KONAK / İZMİR				38 Sözleşme no 001				39 Yapı müteahhid yetki belge no 003511445623730				45 Sigorta sicil no 01											
41 İmza				46 Sözleşme tarihi 16/01/2017				47 Sözleşme no				48 Adres ESATPAŞA MAH 1304 BR NO 3 İÇ KAPI NO 10 MENEMEN / İZMİR											
49 İmza																							
<b>Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b>												<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>											
50 Kullanım amacına göre yapılan bağımız bölümleri ve ortak alanları				51 Bağımız bölüm sayısı				52 Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1958				53 Benzer yapı sayısı 1				54 Yapıda bağımız bölüm sayısı 1							
1252 - Depolar				1				1958				55 Yapıda konut birimi(dare) sayısı 1958				56 Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 1958							
58 Toplam yapı sayısı 1				59 Toplam bağımız bölüm sayısı 1				60 Toplam konut birimi(dare) sayısı 1958				61 Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 1958				62 Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1958							
63 Yapının yıl kolu adı kat sayısı				64 Yapının yıl kolu üstü kat sayısı				65 Yapının toplam kat sayısı 1				66 İlaçe kat sayısı				67 İlaçe kat yüksekliği(m)							
67 Yapının yıl kolu altı yüksekliği(m)				68 Yapının yıl kolu üstü yüksekliği(m)				69 Yapının toplam yüksekliği(m) 10.2				70 İlaçe kat yüksekliği(m)				71 Yapının sınıfı C							
72 Yapının grubu C				73 m <sup>2</sup> maliyet (TL) 480				74 Yapının maliyeti (TL) 900680				75 Yapının arsa değeri (TL) 900680				76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 900680							
77 Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL) 900680																							
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																							
78 Isılama Sistemi <input type="checkbox"/> 1 Marmelit (ısıtma) kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4 Sobas <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Klima <input type="checkbox"/> 7				84 Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1 Arıza <input type="checkbox"/> 2 Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberciyeme <input type="checkbox"/> 6 Pis su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12				85 Ortak Kullanım Alanları <input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6 Komürlük <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sigınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12				86 Yapının Taçgirici Sistemi <input type="checkbox"/> 1 İskeliler (Karkas) <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma <input type="checkbox"/> 11 Betonarme <input type="checkbox"/> 12 Ahşap <input type="checkbox"/> 13 Çelik <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma				87 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1 Briket <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kerpiç <input type="checkbox"/> 6 Beton blok <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Half panel <input type="checkbox"/> 9				88 Döşeme <input type="checkbox"/> 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3 Asmolen <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6			
79 Isılama Amaçlı Kullanılan Yalıtımlar <input type="checkbox"/> 1 Kaba yalıtı <input type="checkbox"/> 2 Fıstık-ol <input type="checkbox"/> 3 Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9				80 Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2 Sobalı <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 5 Müşterek <input type="checkbox"/> 6				81 Sıcak Su Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fıstık-ol <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kaba Yalıtı <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7				82 İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input checked="" type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşınma suyu <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 2 Fosforik				83 Arık su							
<b>Yapı Projeleri</b>																							
89 Onay tarihi				90 Adı soyadı				91 TC kimlik no				92 Oda sicil no				93 Adres							
15/01/2017				AYŞE BANU AYDIN				74503053108				22455				ERZENE MAH KAZIM KARABEKİR CAD. NO 36 İÇ KAPI NO 201 BORNÖVA / İZMİR							
16/01/2017				ORHAN BERDAR KIRNAZ				65062313100				58462				KDALET MAH ANADOLU CAD. NO 40 İÇ KAPI NO 903 BAYRAKLI / İZMİR							
16/01/2017				SEMİH UÇAK				19178987602				21074				ERZENE MAH 1 SK ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO 2 İÇ KAPI NO 101 BORNÖVA / İZMİR							
16/01/2017				AYŞE ELER				18683639564				37173				ERZENE MAH 1 SK ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO 2 İÇ KAPI NO 101 BORNÖVA / İZMİR							
16/01/2017				MURAT TURANOĞLU				3577087712				11169				KIZILAY MAH 5111 SK NO 5 İÇ KAPI NO 1 BORNÖVA / İZMİR							
16/01/2017				TANER ÇAYIR				19826355080				2744				KIZILAY MAH 5111 SK NO 5 İÇ KAPI NO 1 BORNÖVA / İZMİR							
16/01/2017				SUNAY ÖZKILIÇ				29838613840				8060				İZMİR MAH 8831 SK DORUK BLOK NO 162 İÇ KAPI NO 77 ÇİÇLİ / İZMİR							

Yapı Denetimi		85 Adı soyadı	86 TC kimlik no	87 Dida wci no/Denetçi belge no	88 Adresi	89 İmza
Mimar	FENNİ MESULÜN	AYŞE BANU AYDIN	74509053108	22456	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 38 İÇ KAPI NO: 201 BORNova / İZMİR	
Statik		ORHAN SERDAR KIRNAZ	6092313100	58402	KDALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR	
Elektrik		SEMİH UÇAK	15178987602	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNova / İZMİR	
Mekanik tesisat		AYŞE ELER	18683638564	37173	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNova / İZMİR	
Yapı Denetim Kuruluşu						
100 Kuruluşun adı:		101 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no		102 Vergi kimlik no	104 Adres	105 İmza
				103 İzin belge no ve sınıfı		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri		
106 Gelirin Mahiyeti	107 Makbuz Tarihi	108 Makbuz No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m <sup>3</sup> )	111 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )	
1 Yol-kanal harcı						
2 Bina inşaatı harcı				112 Kullanılmayan kazı miktarı(m <sup>3</sup> )		
3 Otopark bedeli				113 Kullanılmayan kazının dokümanı olduğu yer		
4 Ceza						
5 Diğerleri						
6 Toplam						
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya <b>TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI</b> ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b> . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
114 Ruhsat veren teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		115 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		116 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür		117 Onay kadu
OSMAN ALTUNBILEK İMAR VE BEHİRCİLİK MD V 33007 16.01.2017				OSMAN ALTUNBILEK İMAR VE BEHİRCİLİK MD V 33007 16.01.2017		10453595
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
118 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		121 İnşaat başlama tarihi
						./././20..
Vize Kontrolü						
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesulünün adı soyadı, imzası		125 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1 Toprak	././20..					
2 Zemin ayıklanması	././20..					
3 Temel	././20..					
4 Bodrum	././20..					
5 Dubasman	././20..					
6 Kat	././20..					
7 Çatı	././20..					
8 Su yalıtımı	././20..					
9 Hu yalıtımı	././20..					
10 Kanalizasyon / Fossepek	././20..					
11 Mekanik tesisat	././20..					
12 Elektrik / Işıqlama tesisatı	././20..					
127. Diğer Hususlar						
1 ACET DEPO YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLAN TASTIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR						



**YAPI RUHSATI** 13130384

**Yapı Bilgileri**

Yapı Adı: ...  
Yapı Türü: ...  
Yapı Alanı: ...  
Yapı Ölçüleri: ...

**Yapı Sahibi**

Yapı Sahibi Adı: ...  
Yapı Sahibi Adres: ...  
Yapı Sahibi İmza: ...

**Yapı İnceleme**

Yapı İnceleme Tarihi: ...  
Yapı İnceleme Yeri: ...  
Yapı İnceleme Sonucu: ...

**Yapı Ruhsatı**

Yapı Ruhsatı No: ...  
Yapı Ruhsatı Tarihi: ...  
Yapı Ruhsatı Geçerlilik Tarihi: ...

**Yapı Özellikleri**


Yapı Özellikleri Tablosu:

Yapı Özellikleri	Yapı Özellikleri	Yapı Özellikleri	Yapı Özellikleri
1. Yapı Alanı	2. Yapı Ölçüleri	3. Yapı Türü	4. Yapı Sahibi
5. Yapı İnceleme Tarihi	6. Yapı İnceleme Yeri	7. Yapı İnceleme Sonucu	8. Yapı Ruhsatı No
9. Yapı Ruhsatı Tarihi	10. Yapı Ruhsatı Geçerlilik Tarihi	11. Yapı Ruhsatı Durumu	12. Yapı Ruhsatı İçeriği

**Yapı Projesi**

Yapı Projesi Tablosu:

Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi	Yapı Projesi
1. Yapı Projesi Adı	2. Yapı Projesi Alanı	3. Yapı Projesi Ölçüleri	4. Yapı Projesi Sahibi
5. Yapı Projesi İnceleme Tarihi	6. Yapı Projesi İnceleme Yeri	7. Yapı Projesi İnceleme Sonucu	8. Yapı Projesi Ruhsatı No
9. Yapı Projesi Ruhsatı Tarihi	10. Yapı Projesi Ruhsatı Geçerlilik Tarihi	11. Yapı Projesi Ruhsatı Durumu	12. Yapı Projesi Ruhsatı İçeriği

Yapı Denetimi				98 Adres	99 İmza
Mimar	95 Adı soyadı	96 TC kimlik no	97 Oda sicil no/Denetim belge no	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNÖVA / İZMİR	
Statik	AYŞE BANU AYDIN	74503053106	22455	ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR	
Elektra	ORHAN SERDAR KIRNAZ	89092313100	58482	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNÖVA / İZMİR	
Mekanik tesisat	SEMİH UÇAK	15178987602	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNÖVA / İZMİR	
	AYŞE ELER	18683035564	37173		
<b>FENNİ MESULÜN</b>					
<b>Yapı Denetim Kuruluşu</b>					
100 Kuruluşun adı	101 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	102 Vergi kimlik no	104 Adres	105 İmza	
		103 İzin belge no ve sınıfı			
<b>Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler</b>				<b>Toprak Bilgileri</b>	
106 Gelir Matnyeti	107 Makbuz Tarihi	108 Makbuz No	109 Tutarı (TL)	110 Dolgu Miktarı(m <sup>3</sup> )	111 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı				112 Kullanılmayan kazı miktarı(m <sup>3</sup> )	
3. Otopark bedeli				113 Kullanılmayan kazının döküleceği yer	
4. Ceza					
5. Diğerleri					
6. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak <b>YAPI RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya <b>TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI</b> ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanılıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b> . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114 Düzenleme teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih OSMAN ALTUNBILEK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 16.01.2017	115 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür OSMAN ALTUNBILEK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 16.01.2017	117 Onay kodu 40218232		
<b>Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler</b>					
118 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 İnşaat başlama tarihi		
			/ / 20		
<b>Vize Kontrolü</b>					
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Toprak	/ / 20				
2. Zemin sıkıştırma	/ / 20				
3. Temel	/ / 20				
4. Bodrum	/ / 20				
5. Subesman	/ / 20				
6. Kat	/ / 20				
7. Çatı	/ / 20				
8. Su yalıtımı	/ / 20				
9. Isı yalıtımı	/ / 20				
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/ / 20				
11. Mekanik tesisat	/ / 20				
12. Elektrik / İletişim tesisatı	/ / 20				
<b>127. Diğer Hususlar</b>					
T.ADET DEPO YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLAN TAŞTAKI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.					

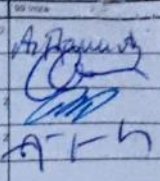
YAPI RUHSATI												137894549																									
MENEMEN BELEDİYESİ			İlçe MENEMEN		Kıyı		Mahalle tahsis kodu 1		ÇANAKKALE ASFALTI CAD		Dış kapı no 496		Mevki adı		3. Parçta No 87		4. Ada No		5. Parsel No 35		6. Blok No BLOK-1		7. Bağımsız bölüm no														
Ruhusatin veriliş amacı		1 Yeni yapı <input type="checkbox"/>		10 Restorasyon <input type="checkbox"/>		2 Yenileme <input type="checkbox"/>		11 Gaciendeme <input type="checkbox"/>		3 Yeziden <input type="checkbox"/>		12 Kullanım değışim <input type="checkbox"/>		4 Ek.bna <input type="checkbox"/>		13 Fosseptik <input type="checkbox"/>		5.Kat davesi <input type="checkbox"/>		14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>		6 İlavve <input type="checkbox"/>		15 Elektrik tesisat <input type="checkbox"/>		7. Geçici <input type="checkbox"/>		16 İsm değışiği <input type="checkbox"/>		8.Tadilat <input type="checkbox"/>		17 İhtinat duvarı <input type="checkbox"/>		9 Dolgu <input type="checkbox"/>		18 Bahçve duvarı <input type="checkbox"/>	
9. Ruhusatin onay tarihi 16/01/2017			10. Ruhusati no 52			11. İlk ruhsat tarihi			12. İk. ruhsat tarihi			13. İmar planı onay tarihi			14. İmar durumu tarihi			15. İmar durumu no			16. Zemin etüdü onay tarihi			12.12.2016													
17. Parselasyon plan onay tarihi			18. Parselin kullanma amacı DEPO			19. Parselin alanı(m <sup>2</sup> )			20. Tapu teskil belgesi veriliş kurulum			21. Tapu teskil belgesi tarihi			22. Tapu teskil belgesi no			23. ÇED raporu onay tarihi			24. Planlanan inşaatı başlama tarihi			25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi			26. Ruhusatin geçerlik tarihi 16/01/2022										

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin																	
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no SADIK GÜLEÇ, GÜLEÇ PİLİÇ GIDA TARIM HAYVANCILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 30409934548			32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no AHMET İŞCANLI, AHMET İŞCANLI İNŞAAT MİMARLIK TURİZM SANAYİ VE TİCARET, 10199587404			42. Adı soyadı, unvanı ESMA ŞARLI, MİMAR																	
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı			33. Oda sicil no 1002751			43. TC kimlik no 27881162948																	
29. Vergi kimlik no			34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KONAK			44. Oda sicil no 44915																	
30. Adres MERMERLİ MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 54. İÇ KAPI NO: 5. MENEMEN / İZMİR			36. Sigorta sicil no 201			37. Sözleşme tarihi 14.01.2017			38. Sözleşme no 001			35. Vergi kimlik no 4810398494			45. Sigorta sicil no 01			46. Sözleşme tarihi 16.01.2017			47. Sözleşme no		
31. İmza			40. Sicile esas adres GÖZTEPE MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 741. İÇ KAPI NO: 4. KONAK / İZMİR			41. İmza			48. Adres ESATPAŞA MAH. 1204 SK. NO: 3. İÇ KAPI NO: 10. MENEMEN / İZMİR			49. İmza											

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı ile İlgili Özellikler						
50. Kullanım amacına göre yapılan bağımsız bölümleri ile ortak alanlar 1252 - Depolar	51. Bağımsız bölüm sayısı 1	52. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) 1597	53. Benzer yapı sayısı 1	54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1	55. Yapıda konut birim(dare) sayısı 1	56. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) 1597	57. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1597		
			58. Toplam yapı sayısı 1	59. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1	60. Toplam konut birim(dare) sayısı 1	61. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) 1597	62. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> ) 1597		
			63. Yapının yol kotu alt. kat sayısı 1	64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1	65. Yapının toplam kat sayısı 1	66. İlavve kat sayısı 0			
			67. Yapının yol kotu alt. yüksekliği(m) 4.5	68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m) 4.5	69. Yapının toplam yüksekliği(m) 4.5	70. İlavve kat yüksekliği(m) 0			
			71. Yapının sınıfı II	72. Yapının grubu C	73. 1 m <sup>2</sup> maliyet (TL) 460	74. Yapının maliyeti (TL) 734620	75. Yapının arsa değeri (TL) 734620	76. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) 734620	77. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) 734620

Yapının Teknik Özellikleri														
78. Isıtma Sistemi 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input checked="" type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>			84. Tesisatlar 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Hazır istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input checked="" type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>			85. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapısı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kämpiriklik <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigara <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. <input type="checkbox"/>			86. Yapının Yapılış Sistemi 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2 Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 1.4 Yarı betonarme <input type="checkbox"/> 1.5 Kırım <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçevesiz+Perdeli sistem <input type="checkbox"/>					
79. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>			80. Sıcak Su Temin Şekli 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Göbten <input checked="" type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>			81. Sıcak Su Yakıt Cinsi 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. <input type="checkbox"/>			87. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi 1. Brikit <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hazır panel <input checked="" type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/>					
82. İçme Suyu 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Hüyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> 3. Fınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınma suyu <input type="checkbox"/>			83. Atık su 1. Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Fosseptik <input type="checkbox"/>			88. Döşeme 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/>								

Yapı Projeleri				
89. Çıkar tarihi	90. Adı, soyadı	91. TC kimlik no	92. Oda sicil no	93. Adresi
16.01.2017	MİMAR AYŞE BANU AYDIN	74503053108	22455	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO. 36. İÇ KAPI NO: 201. BORNova / İZMİR
16.01.2017	Staja DRİHAN SERDAR KIRAZ	65092313100	58462	KOLET MAH. ANADOLU CAD. NO. 40. İÇ KAPI NO: 903. BAYRAKLI / İZMİR
16.01.2017	Elektrik SEMİH UÇAK	15176987802	21074	ERZENE MAH. 1. SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SITESİ NO: 2. İÇ KAPI NO: 101. BORNova / İZMİR
16.01.2017	Mekanik Tesisat AYŞE ELER	18683635954	37173	ERZENE MAH. 1. SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SITESİ NO: 2. İÇ KAPI NO: 101. BORNova / İZMİR
16.01.2017	JEOLOJİ MURAT TURANOĞLU	35770877712	11189	KIZILAY MAH. 511/1 SK. NO: 5. İÇ KAPI NO: 1. BORNova / İZMİR
16.01.2017	JEOLOJİ TANER ÇAVIR	15826350590	2744	KIZILAY MAH. 511/1 SK. NO: 5. İÇ KAPI NO: 1. BORNova / İZMİR
16.01.2017	HARİTA SUNAY ÖZKILIÇ	29038613840	8060	İZKENT MAH. 8831 SK. DÖRÜK BLOK NO: 162. İÇ KAPI NO: 17. ÇİĞLI / İZMİR

Yapı Denetimi				99 İmza
91 Adı Soyadı	96 T.C. Kimlik No	97 Oda ve oda no/merkez/ belge no	98 Adres	
Mimar	AYŞE BAKUR AYDIN	74003053108	23450	
Statik	ORTUN SERDAR KIRMAZ	49062313100	56462	
Elektrik	SEMHİR UÇAR	15178387052	21074	
Mekanik tesisat	AYŞE ELER	18063038394	37173	
<b>FENNİ MÜSÜLLERİN</b>				
Yapı Denetim Kuruluşu				
100 Kuruluşun adı	101 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	102 Vergi kimlik no	104 Adres	105 İmza
		103 İmza belge no ve sınıfı		
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri
106 Ödenen Mühür Harcı	107 Mükabül Tarihi	108 Mükabül No	109 Tutarı (TL)	110 Doğru Metersimliği
110 Yol kanalı harcı				111 Akar metersimliği
111 Bina inşaatı harcı				112 Kullanılmayan kaç m2/m3
112 Çöpçukuru bedeli				113 Kullanılmayan kapının döktüğü yıl
113 Ceza				
114 Diğerleri				
115 Toplam				
<p>3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müstahfiflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak <b>YAPILAN RUHSATI</b> verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat iki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya <b>TSE BELGELİ YAPILAN MALZEMESİ VE YAPILAN ELEMENİ KULLANILMASI</b> ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi <b>ZORUNLUDUR</b>. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.</p>				
114 Düzenleyen İşletme Kuruluşu adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	115 Kontrol edenim adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	117 Onay kadri	
OSMAN ALI TUNBELEK MARMAR VE SEYİRCİLER MO V 33007847310 16.01.2017		OSMAN ALI TUNBELEK MARMAR VE SEYİRCİLER MO V 33007847310 16.01.2017	15421290	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121 İnşaatı başlama tarihi	
			...	
Vize Kontrolü				
122 Vize adı	123 Kontrol tarihi	124 Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	126 Kontrol edenim adı, soyadı, imzası
1 Toprak	/ / 20			
2 Zemin uygulamaları	/ / 20			
3 Temel	/ / 20			
4 Sırdım	/ / 20			
5 Sırtımsız	/ / 20			
6 Kat	/ / 20			
7 Çatı	/ / 20			
8 Su yalıtımı	/ / 20			
9 Isı yalıtımı	/ / 20			
10 Kanalizasyon / Fosseptik	/ / 20			
11 Mekanik tesisat	/ / 20			
12 Elektrik / İletişim tesisatı	/ / 20			
127. Diğer Hususlar				
TADET DEPD YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLAN TASTIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.				

YAPI RUHSATI Building Licence										Barınd / Kartkod 142701424																								
1. Ruhsat veren kurum: MENEMEN BEL EDİYESİ		2. Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİR İlçe MENEMEN		3. Ruhsat veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek binası <input type="checkbox"/> 5. Kat davası <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Garpo <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Doğru		9. Ruhsatın veriliş amacı: <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforin <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tadilat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> 16. İsmi dağılımı <input type="checkbox"/> 17. İnatlı duvar <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı		10. Ruhsatın onay tarihi: 22.01.2019		11. Ruhsat no: 2019/52		12. İlk ruhsat tarihi: 24.02.2017		13. İkinci ruhsat no: 53																				
14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durumu bel. tarihi: 17.01.2017		16. İmar durumu bel. no: 72		17. Zemin etütü onay tarihi: 12.12.2016		18. Parselasyon plan onay tarihi:		19. Parselin kullanma amacı: DEPO		20. Parselin alanı(m <sup>2</sup> ): 20916		21. Tapu tesvi belgesi tarihi: 23.06.2015		22. Tapu tesvi belgesi no: 27-2666																		
23. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 22.01.2024		24. ÇED raporu onay tarihi: / / 20		25. Planlanan inşaat başlama tarihi: / / 20		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / / 20		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 22.01.2024																										
<b>Yapı Sahibinin</b>				<b>Yapı Mühendisinin</b>				<b>Şantiye Şefinin</b>																										
28. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no SADIK GÖLEK, ÖZLEK FİDİÇ ODA TAPIM HAYVANCIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ, 30408934548				32. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no AHMET İÇCANLI, AHMET İÇCANLI İNŞAAT MİMARLIK TURİZM SANAYİ VE TİCARET, 1019567404				41. Adı soyadı ünvanı ÖRHAN DAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ																										
29. Oda sicil no 1002751				33. Oda sicil no 1002751				42. TC kimlik no 43051802604																										
30. Vergi kimlik no KONAK				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı KONAK				35. Vergi kimlik no 481039494																										
31. Adres MENEMEN MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 16 İÇ KAPI NO: 4 MENEMEN / İZMİR				36. Sigorta sicil no 001				37. Süzleme tarihi 14.01.2017				38. Süzleme no 001				39. Yapı mühendisi yetki belgesi no 005611445623730				44. Sigorta sicil no 501				45. Süzleme tarihi / / 001				46. Süzleme no 001						
40. Sicile esas adres GÖZTEPE MAH. MİTHATPAŞA CAD. NO: 741 İÇ KAPI NO: 4 KONAK / İZMİR				47. Adres İÇÜR MAJUCU MAH. MUSTAFA YUCEL ÖZBİLGEN BUL. NO: 16 İÇ KAPI NO: 8 MENEMEN / İZMİR																														
<b>Form Düzenlenen Kısımın İlgili Özellikleri</b>										<b>Yapı İle İlgili Özellikler</b>																								
48. Kullanılma amacına göre yapının bağımsız bölümün ile ortak alanları		49. Bağımsız bölüm sayısı		50. Tadilat ruhsatına tadilat alanı (m <sup>2</sup> )		51. Toplam yüzölçümü (m <sup>2</sup> )		52. Binzer yapı sayısı		53. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		54. Yapıda konut birim(daire) sayısı		55. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> )		56. Yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )																		
1252 - Depolara		1		1958		1958		1		1				1958		1958																		
57. Toplam yapı sayısı		58. Toplam bağımsız bölüm sayısı		59. Toplam konut birim(daire) sayısı		60. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> )		61. Toplam yapı inşaat alanı(m <sup>2</sup> )		62. Yapının yol kotu alt kat sayısı		63. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		64. Yapının toplam kat sayısı		65. İlave kat sayısı																		
1		1		1		1958		1958		1		1		1		0																		
66. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		67. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		68. Yapının toplam yüksekliği(m)		69. İlave kat yüksekliği(m)		70. Yapının sınıfı		71. Yapının grubu		72. 1 m <sup>2</sup> maliyeti (TL)		73. Yapının maliyeti (TL)		74. Yapının arsa değeri (TL)		75. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)		76. Form düzenleniş kısmının maliyeti (TL)														
10.2		10.2		10.2		0		B		C		578		1131724		1131724		1131724		1131724														
<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>										<b>Yapının Teknik Özellikleri</b>																								
77. Isınma Sistemi										83. Tesisatlar					84. Ortak Kullanım Alanları					85. Yapının Taşınır Sistemi														
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kal kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz ısıtma <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.										<input type="checkbox"/> 1. Artma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. P/a su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.					<input type="checkbox"/> 1. Asanör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kutubesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.					<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma														
78. Binanın Amacı Kullanılan Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kalı yalıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-ol <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Gönery <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.										79. Su ve Su Terimi Sıklık <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müğlak <input type="checkbox"/> 6.					80. Isı yalıtım Yalıtım Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-ol <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kalı Yalıtı <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.					86. Duvar Doğru Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Braket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Karpıcı <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.					88. Döşeme <input type="checkbox"/> 1. Puk Kırık <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.									
81. İçme Suyu <input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Tapır suyu										82. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik					87. Parset Dışı Otoparkı <input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok																			
<b>Yapı Projeleri</b>										89. Onay tarihi					90. Adı soyadı					91. TC kimlik no					92. Oda sicil no					93. Adres				
22.01.2019										22.01.2019					AYŞE BANU AYDIN					74503053108					22455					ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNOVA / İZMİR				
22.01.2019										22.01.2019					ÖRHAN SERDAR KIRNAZ					65082313100					58462					ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 503 BAYRAKLI / İZMİR				
22.01.2019										22.01.2019					BEMİN UÇAK					15176967602					21074					ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR				
22.01.2019										22.01.2019					AYŞE ELER					19683636664					37173					ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR				
22.01.2019										22.01.2019					ULUŞ ÖZDEMİR					17084105032					9637					KIZILAY MAH. 5111 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR				
22.01.2019										22.01.2019					TANER ÇAYIR					15826355050					2744					KIZILAY MAH. 5111 SK. NO: 5 İÇ KAPI NO: 1 BORNOVA / İZMİR				
22.01.2019										22.01.2019					BUNAY ÖZKILIÇ					25638613840					8060					İKENT MAH. 8631 SK. DORUK BLOK NO: 162 İÇ KAPI NO: 17 ÇİĞLİ / İZMİR				

Yapı Denetimi						
94 Adı soyadı	95 TC kimlik no	96 Oda sicil no/Denetçi belge no	97 Adres			
Mühür	AYŞE BAŞU AYDIN	7450303108	22455	ERZENE MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36 İÇ KAPI NO: 201 BORNOVA / İZMİR		
		ORHAN SERDAR KIRNAZ	8505231100	58462	ADALET MAH. ANADOLU CAD. NO: 40 İÇ KAPI NO: 903 BAYRAKLI / İZMİR	
			SEMİN UÇAK	15178887802	21074	ERZENE MAH. 1 SK. ÇOLAKOĞLU İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 101 BORNOVA / İZMİR
				AYŞE ELER	18803638584	37173
FENNİ MESULÜN						

Yapı Denetim Kuruluşu			
98 Kuruluşun adı	99 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	100 Vergi kimlik no	102 Adres
		101 İzin belge no ve sınıfı	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
103 Gelir Milyarı	104 Maktuza Tazir	105 Maktuza No	106 Tutan (TL)	107 Doğru Miktar(m <sup>3</sup> )	108 Kazı miktarı(m <sup>3</sup> )
1.Yol-kanal harcı					
2.Bina inşaatı harcı				109 Kullanılmayan kazı miktarı(m <sup>3</sup> )	
3.Otopark bedeli				110 Kullanılmayan kazının dokümanlığı yer	
4.Ceza					
5.Diğerleri 1					
6.Diğerleri 2					
7.Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnamelemleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelemlerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınması yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111 Disiplinli teknik elemanın adı soyadı, TC kimlik no, tarih	112 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	113 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	114 Orsay kodu
OSMAN ALTUNBAŞEK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 17847316 27.01.2018		OSMAN ALTUNBAŞEK İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD V 17847316 22.01.2018	18412403

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
115 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118 İnşaat başlama tarihi
			...

Vize Kontrolü				
119 Vize adı	120 Kontrol tarihi	121 Fenni Mesullerinin adı soyadı, imzası	122 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	123 Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1 Toprak	.../.../20...			
2 Zemin ayıklanması	.../.../20...			
3 Temel	.../.../20...			
4 Bodrum	.../.../20...			
5 Sulaşman	.../.../20...			
6 Kat	.../.../20...			
7 Çatı	.../.../20...			
8 Su yalıtımı	.../.../20...			
9 İki yalıtım	.../.../20...			
10 Kararlı zemin / Fosforik	.../.../20...			
11 Makamsel tesisat	.../.../20...			
12 Elektrik / İletişim tesisatı	.../.../20...			

**124. Diğer Hususlar**  
24.02.2017 TARİH VE 52 SAYILI RUHSAT İSİM DEĞİŞİKLİĞİ SEBEBİYLE (ŞANTIYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ) YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR. 1 ADET DEPO YAPIMI İÇİN VERİLMİŞ OLUŞ TASDIKLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

**Blok 3**

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

**MİMARLIK LTD. ŞTİ.**  
*Blok 3*

**ARSANIN**

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

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Banu AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y. Mimar	ÜNVANI		ÜNVANI		ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	22455	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.858	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

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



ŞAHİTİNİN	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL
KADILAT OLURU /EREN MİMAR							

MİMARLAR ODASI .....ŞUBESİ

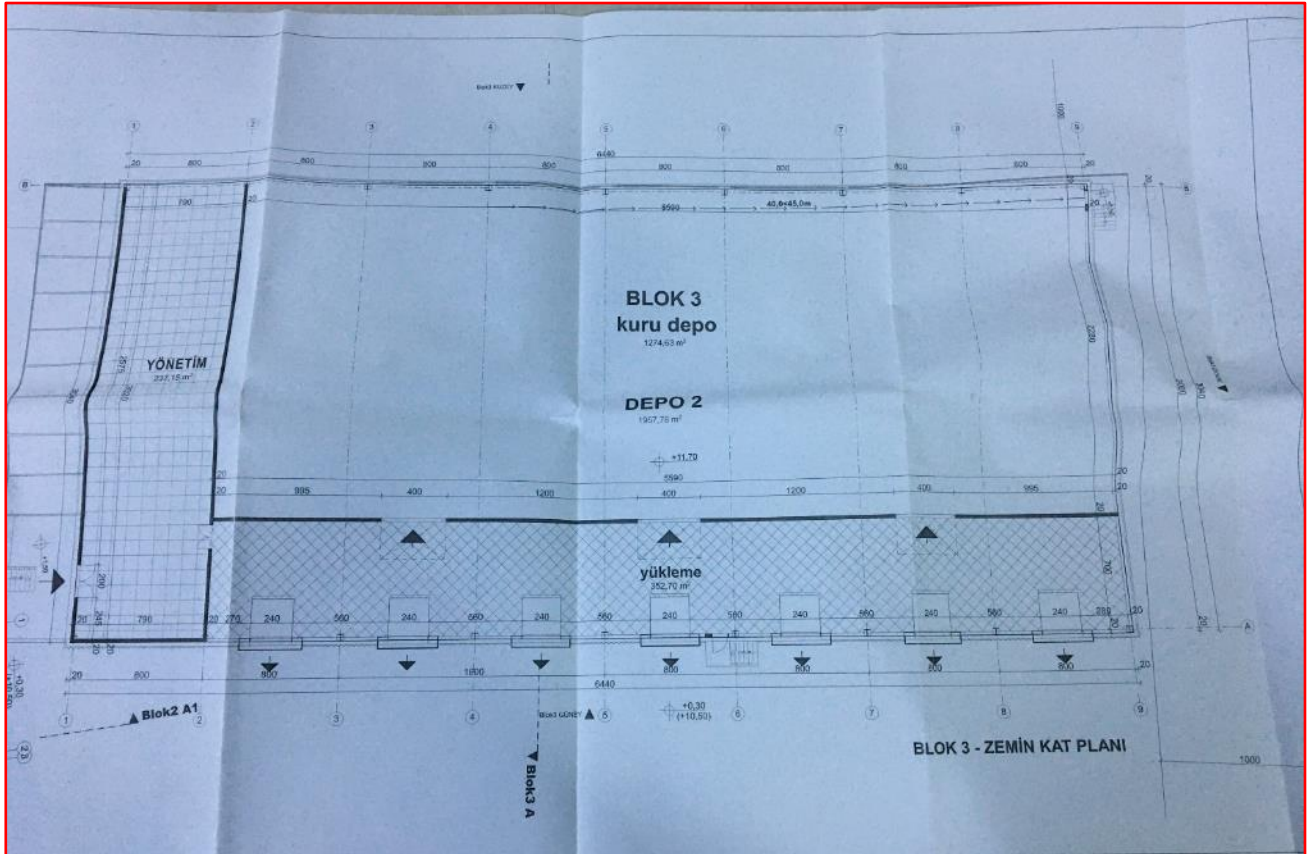
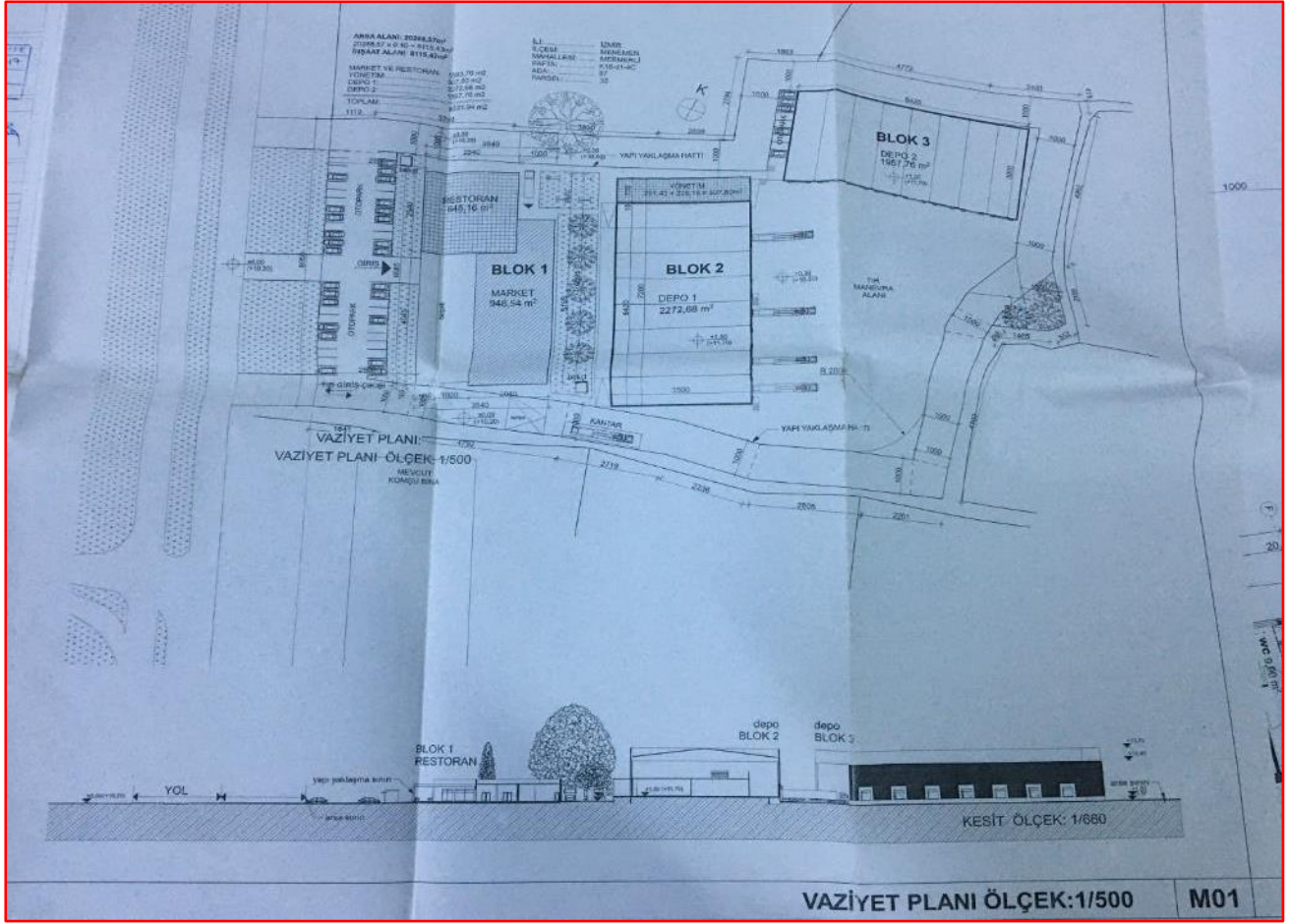
.....YAPI DENETİM ONAYI

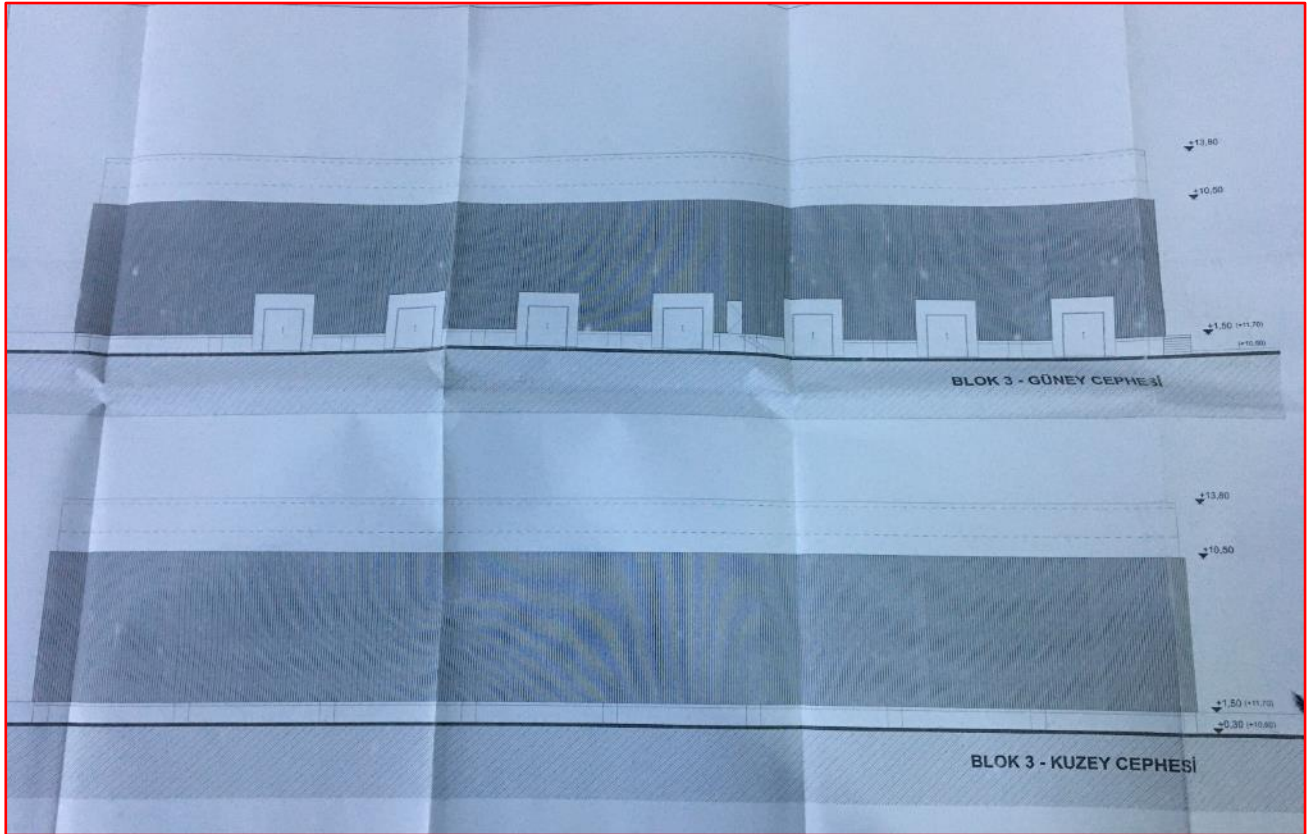
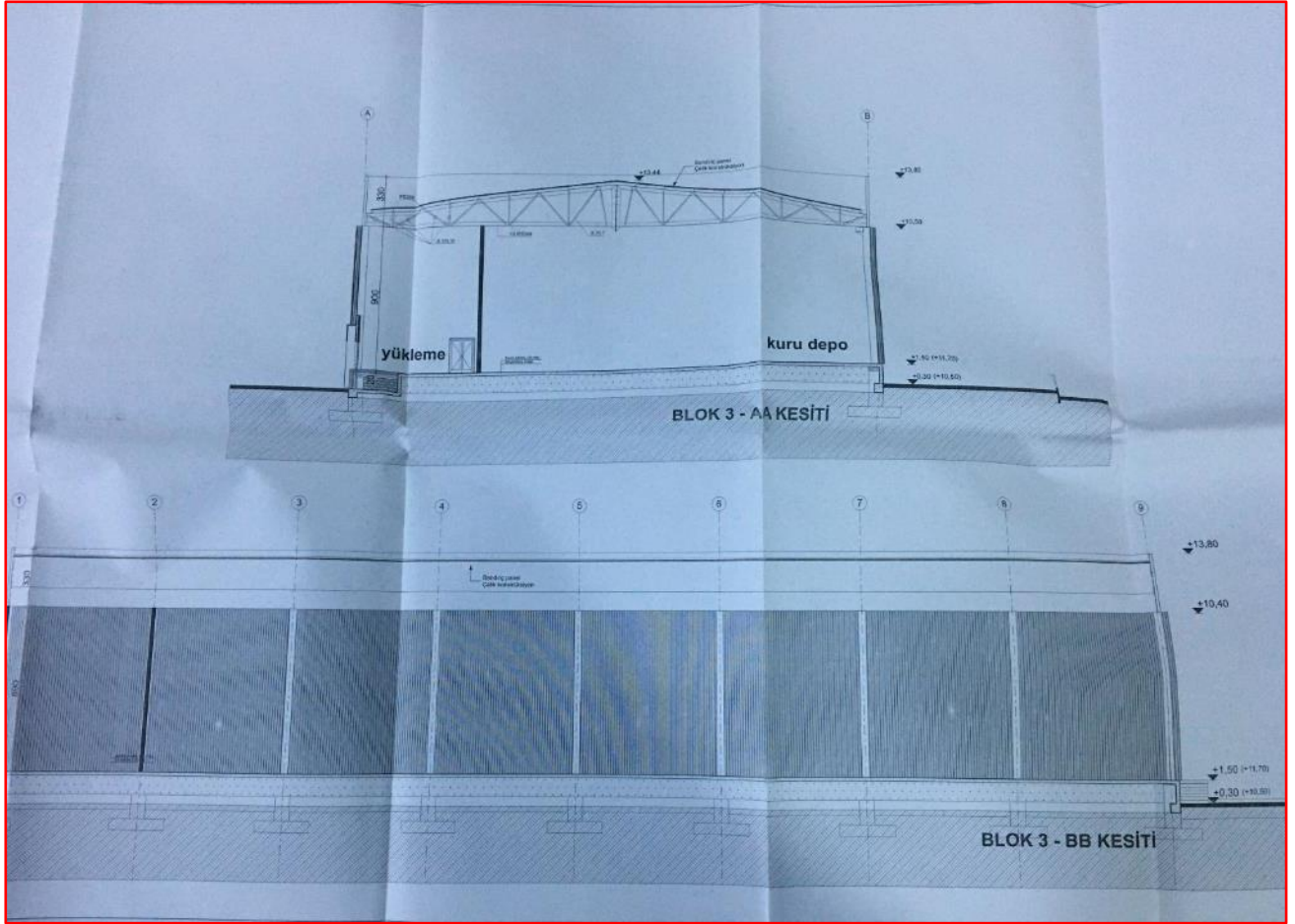
KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HIZ SINIF ZOR.KIR.KTS.	ŞUBE KTS.

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ																																																																												
ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK																																																																										
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT																																																																										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Tarih</td> <td>16.01.2017</td> </tr> <tr> <td>Cilt No.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sayfa No.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dosya No</td> <td>52</td> </tr> </table>		Tarih	16.01.2017	Cilt No.		Sayfa No.		Dosya No	52																																																																	
Tarih	16.01.2017																																																																											
Cilt No.																																																																												
Sayfa No.																																																																												
Dosya No	52																																																																											
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ																																																																										
		  İmza: Osman ALTUNBİLİK İmza: Tekn. İmar İşl. Md. V.																																																																										
HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK, BU BELGELERİ TASDİK EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU																																																																												
(A ve B Bölümleri proje, plan, vb. belgelerin müberrifleri tarafından doldurulacaktır.)																																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1</td><td>VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>SOYADI ( Ünvanı )</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>ADI</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>BABA ADI</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>DOĞUM TARİHİ</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>DOĞUM YERİ</td><td>İL İLÇE</td></tr> <tr><td>8</td><td>MESLEĞİ</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>BAGLI BULUNDUĞU ODA</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>ODA SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td colspan="3" style="font-size: x-small;">Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı İmzası</td></tr> </table>	1	VERGİ DAİRESİ		2	SİCİL NO		3	SOYADI ( Ünvanı )		4	ADI		5	BABA ADI		6	DOĞUM TARİHİ		7	DOĞUM YERİ	İL İLÇE	8	MESLEĞİ		9	BAGLI BULUNDUĞU ODA		10	ODA SİCİL NO		Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı İmzası			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>11</td><td>VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>SOYADI ( Ünvanı )</td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>ADI</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Mahalle veya Semt</td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>Cadde veya Sokak</td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td>Kapı Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>Daire Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>İL</td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td>İLÇE</td><td></td></tr> <tr><td>21</td><td>ÇEŞİDİ</td><td></td></tr> <tr><td>22</td><td>ODA PROJE KAYIT NO</td><td></td></tr> <tr><td>23</td><td>ADA NO</td><td></td></tr> <tr><td>24</td><td>PARSEL NO</td><td></td></tr> </table>	11	VERGİ DAİRESİ		12	SİCİL NO		13	SOYADI ( Ünvanı )		14	ADI		15	Mahalle veya Semt		16	Cadde veya Sokak		17	Kapı Numarası		18	Daire Numarası		19	İL		20	İLÇE		21	ÇEŞİDİ		22	ODA PROJE KAYIT NO		23	ADA NO		24	PARSEL NO	
1	VERGİ DAİRESİ																																																																											
2	SİCİL NO																																																																											
3	SOYADI ( Ünvanı )																																																																											
4	ADI																																																																											
5	BABA ADI																																																																											
6	DOĞUM TARİHİ																																																																											
7	DOĞUM YERİ	İL İLÇE																																																																										
8	MESLEĞİ																																																																											
9	BAGLI BULUNDUĞU ODA																																																																											
10	ODA SİCİL NO																																																																											
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı İmzası																																																																												
11	VERGİ DAİRESİ																																																																											
12	SİCİL NO																																																																											
13	SOYADI ( Ünvanı )																																																																											
14	ADI																																																																											
15	Mahalle veya Semt																																																																											
16	Cadde veya Sokak																																																																											
17	Kapı Numarası																																																																											
18	Daire Numarası																																																																											
19	İL																																																																											
20	İLÇE																																																																											
21	ÇEŞİDİ																																																																											
22	ODA PROJE KAYIT NO																																																																											
23	ADA NO																																																																											
24	PARSEL NO																																																																											
(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)																																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>25</td><td>KURUM ADI</td><td></td></tr> <tr><td>26</td><td>PROJE KAYIT NO</td><td></td></tr> <tr><td>27</td><td>PROJE ONAY TARİHİ</td><td></td></tr> </table>	25	KURUM ADI		26	PROJE KAYIT NO		27	PROJE ONAY TARİHİ		Yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur / / 20 Tasdik eden kurum yetkilisi İmza Kape																																																																		
25	KURUM ADI																																																																											
26	PROJE KAYIT NO																																																																											
27	PROJE ONAY TARİHİ																																																																											







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

**MİMARLIK LTD. ŞTİ.**  
*Blok 2*

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

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

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

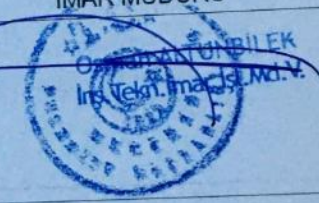
ŞAHSİNİN	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÜLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

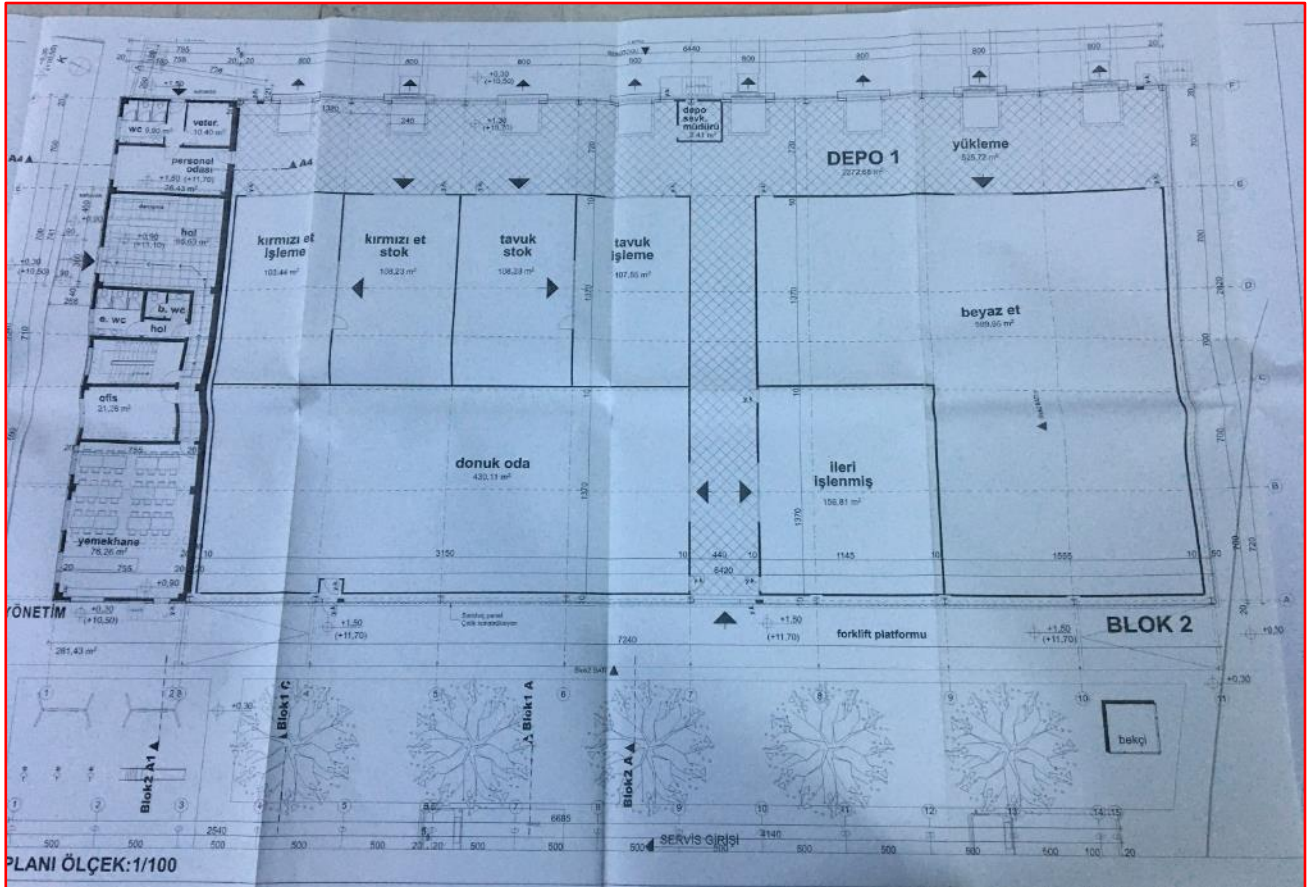
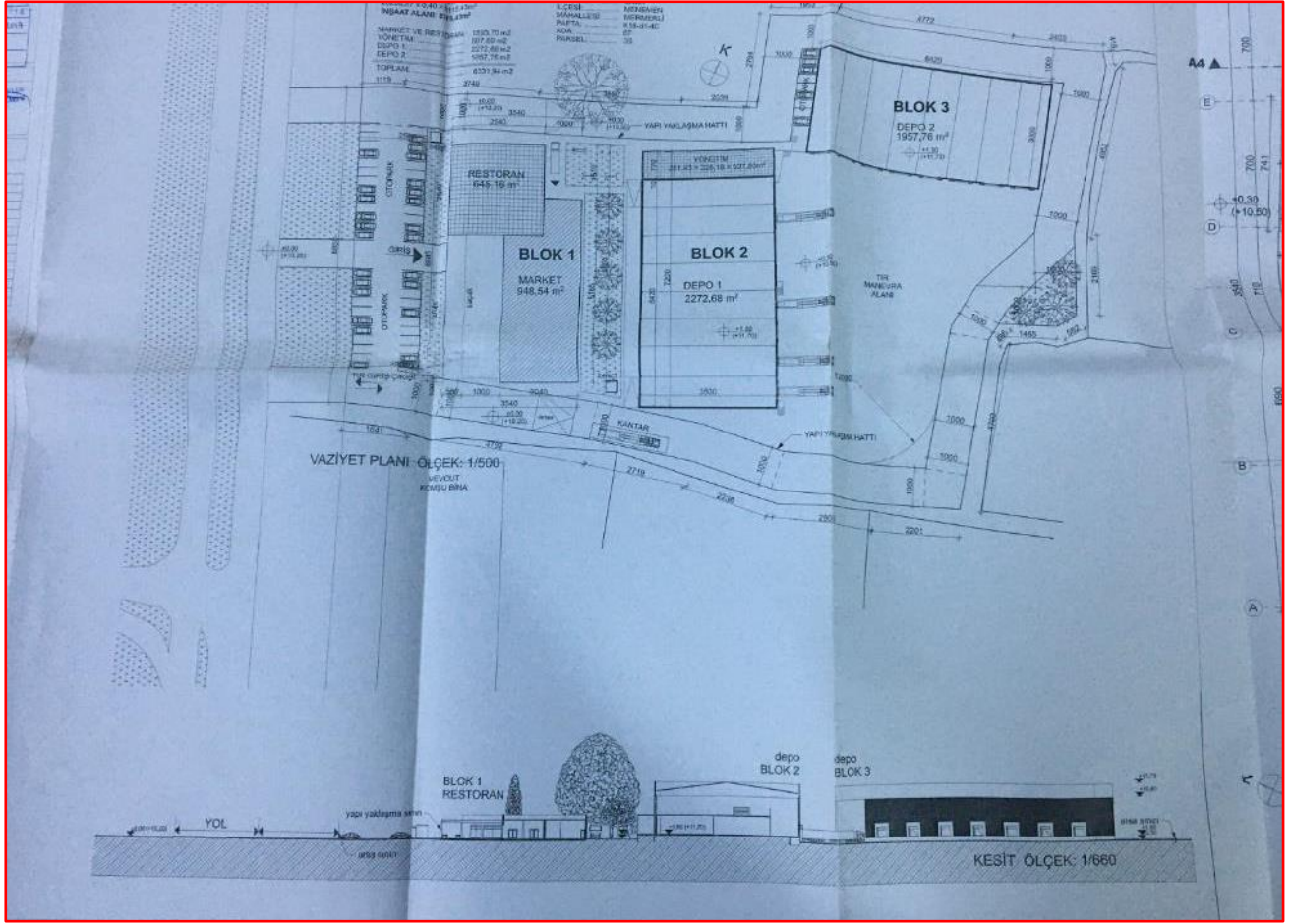
ŞAHSİNİN	ADI SOYADI	ÜN VANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL
MÜDİR							
MÜHÜR							

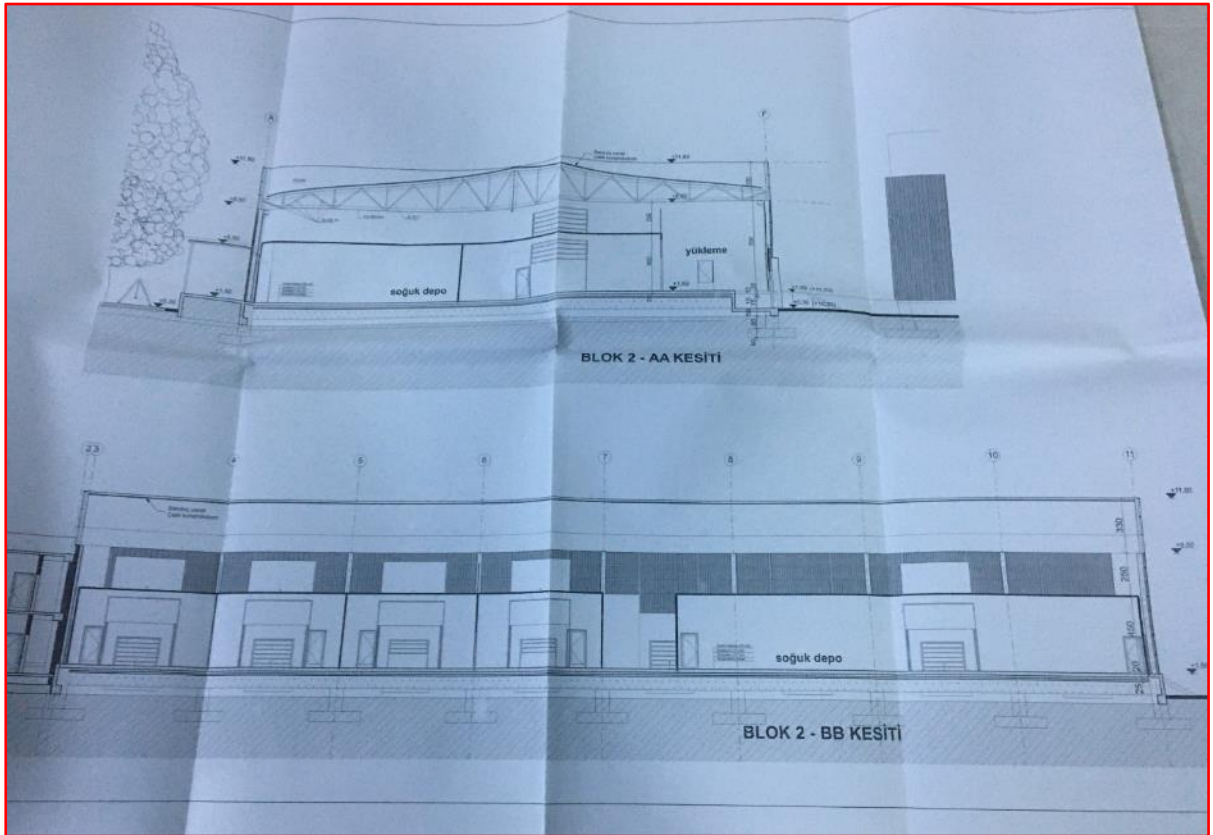
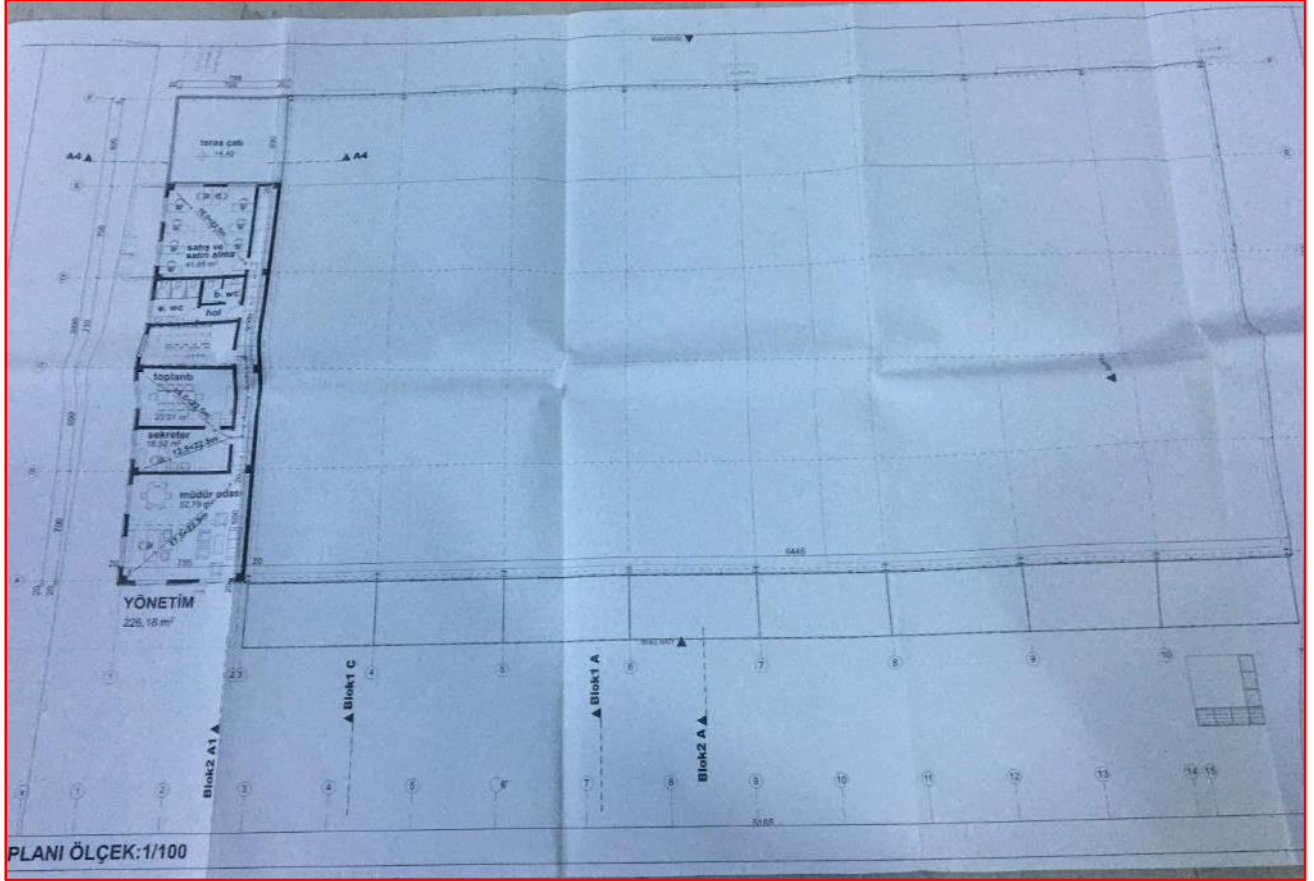
MİMARLAR ODASI .....ŞUBESİ .....YAPI DENETİM ONAYI

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

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ			
ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK	
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT Tarih: 16.01.2019 Cilt No: Sayfa No: Dosya No: 52	
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ 	
HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKERLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK, BU BELGELERİ TASDİK EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU			
(A ve B Bölümleri proje, plan, vb. belgelerin müellifleri tarafından doldurulacaktır.)			
1	VERGİ DAİRESİ	11	VERGİ DAİRESİ
2	SİCİL NO	12	SİCİL NO
3	SOYADI ( Ünvanı )	13	SOYADI ( Ünvanı )
4	ADI	14	ADI
5	BABA ADI	15	Mahalle veya Semt
6	DOĞUM TARİHİ	16	Cadde veya Sokak
7	DOĞUM YERİ İL İLÇE	17	Kapı Numarası
8	MESLEĞİ	18	Daire Numarası
9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA	19	İL
10	ODA SİCİL NO Plan, proje, resim ve hesapları yaparın Adı, Soyadı İmzası	20	İLÇE
		21	ÇEŞİDİ
		22	ODA PROJE KAYIT NO
		23	ADA NO
		24	PARSEL NO
(Bu bölümü bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)			
KURUM ADI		Yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur / / 20	
PROJE KAYIT NO			





**Blok 1**

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

**MİMARLIK LTD. ŞTİ.**  
*Blok 1*

**ARSANIN**

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

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Banu AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y. Mimar	ÜNVANI		ÜNVANI		ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	22455	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.858	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	


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

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

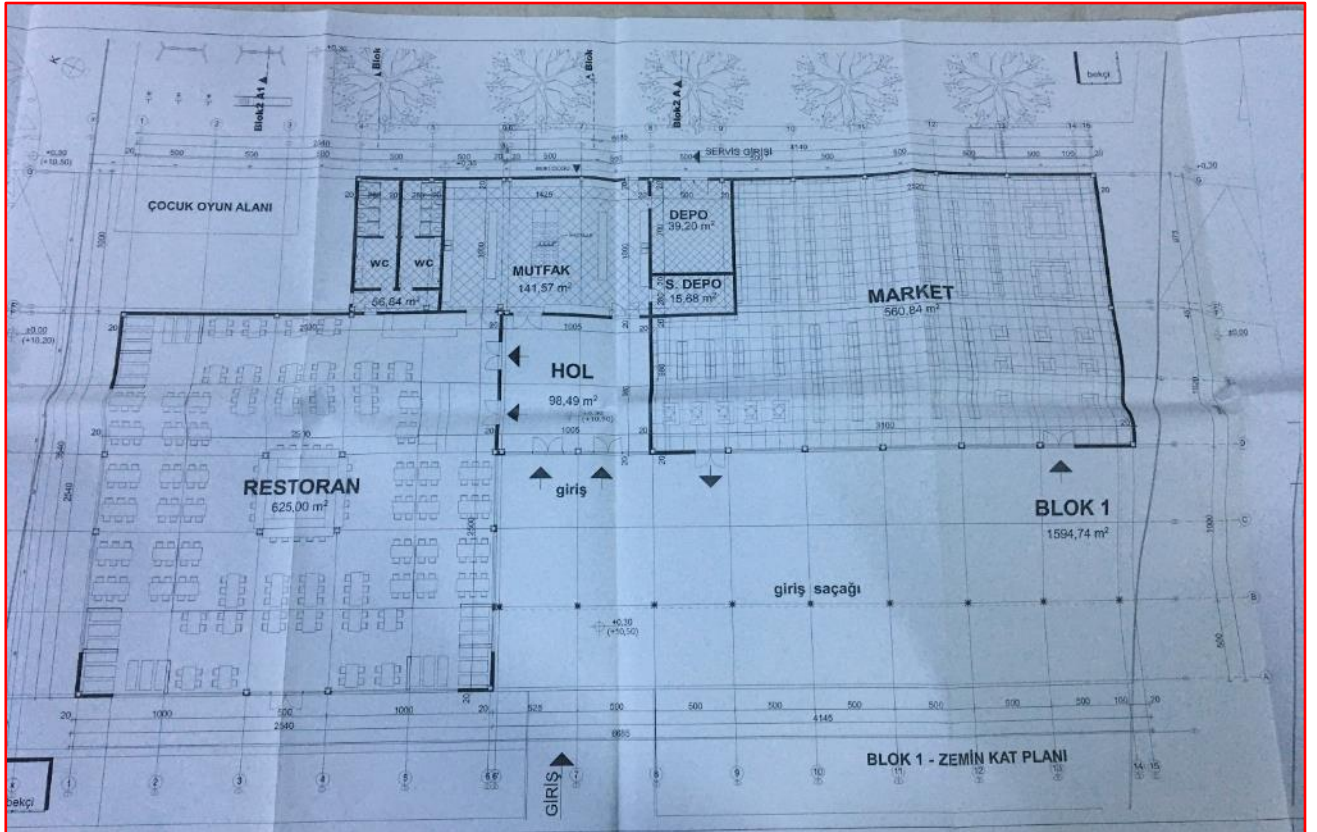
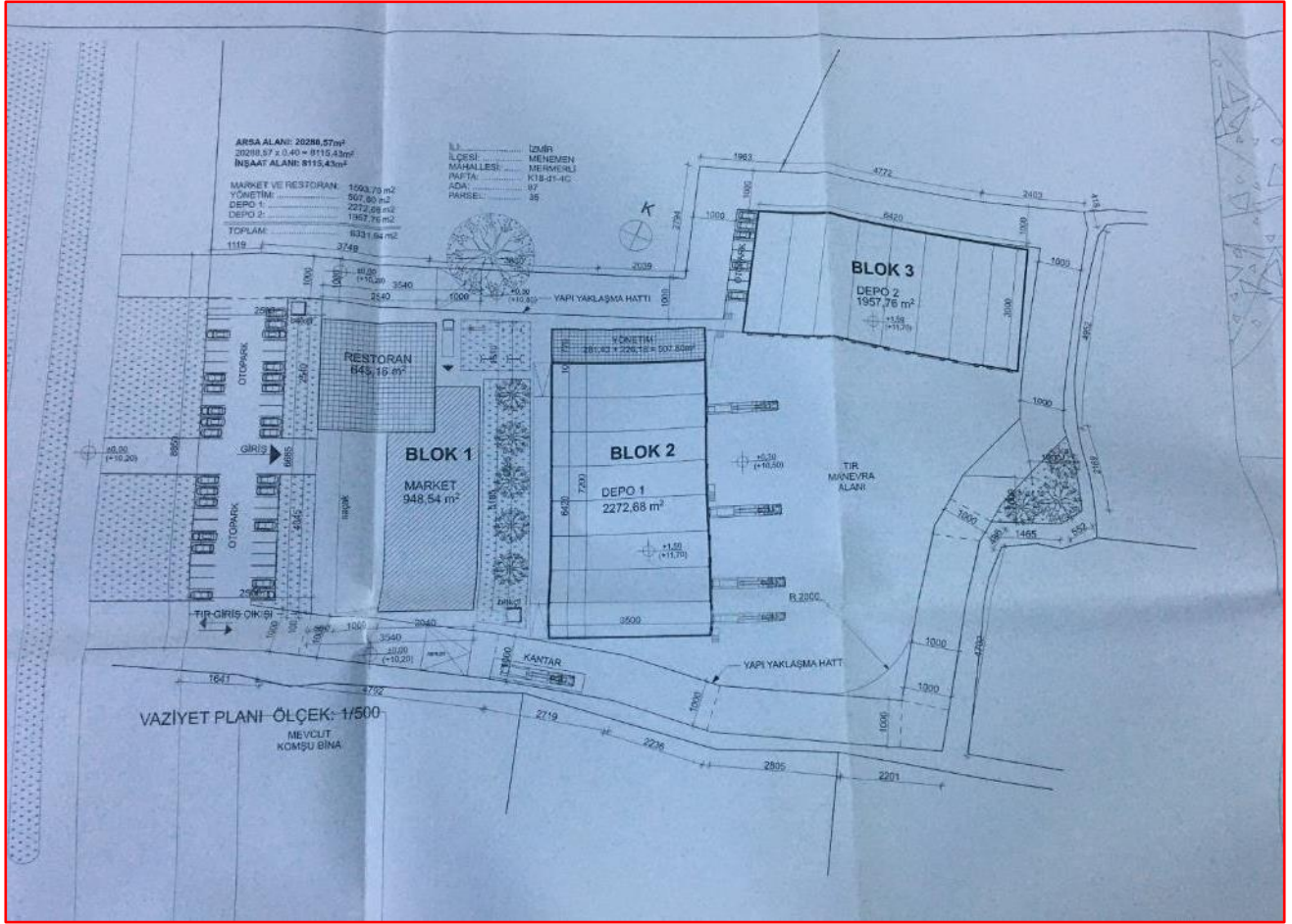
<input checked="" type="checkbox"/> MİMARLAR ODASI .....	ŞUBESİ	.....YAPI DENETİM ONAYI

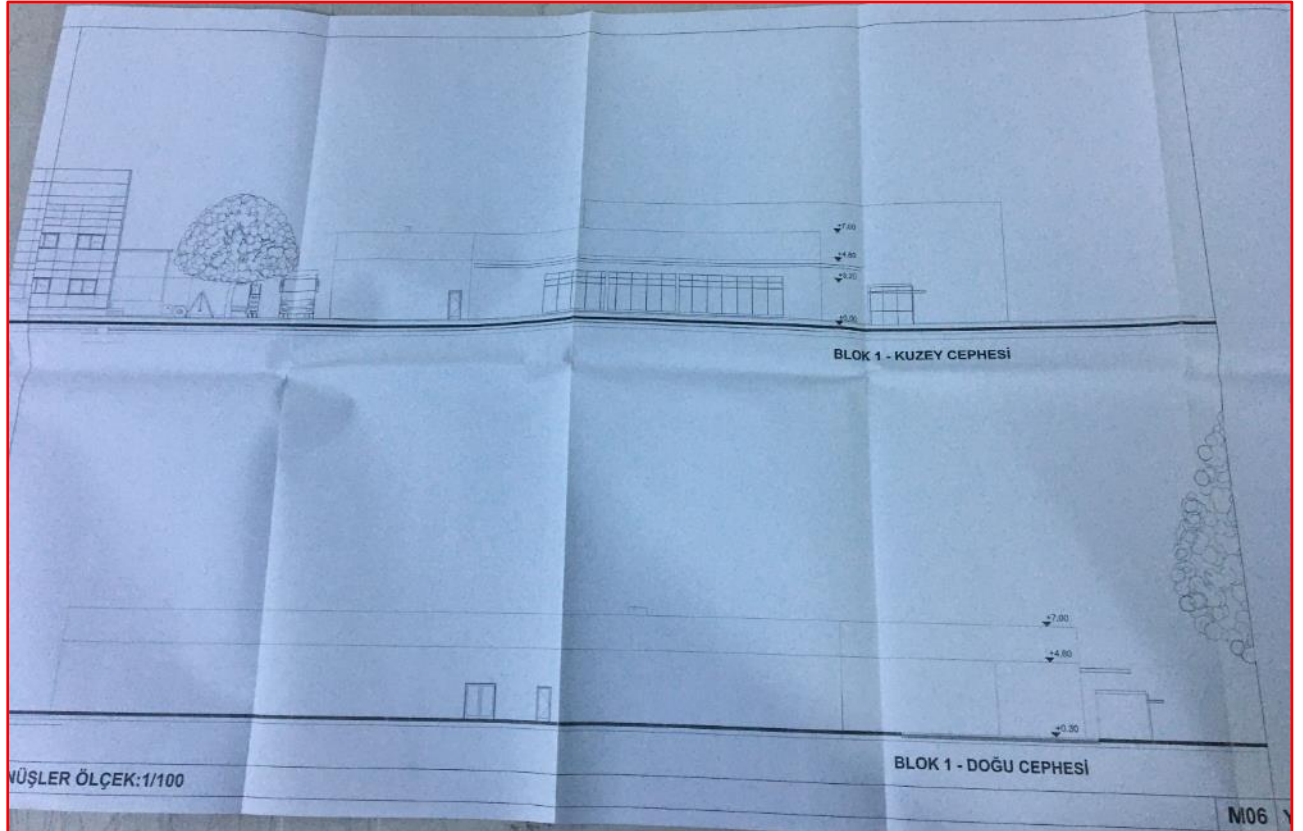
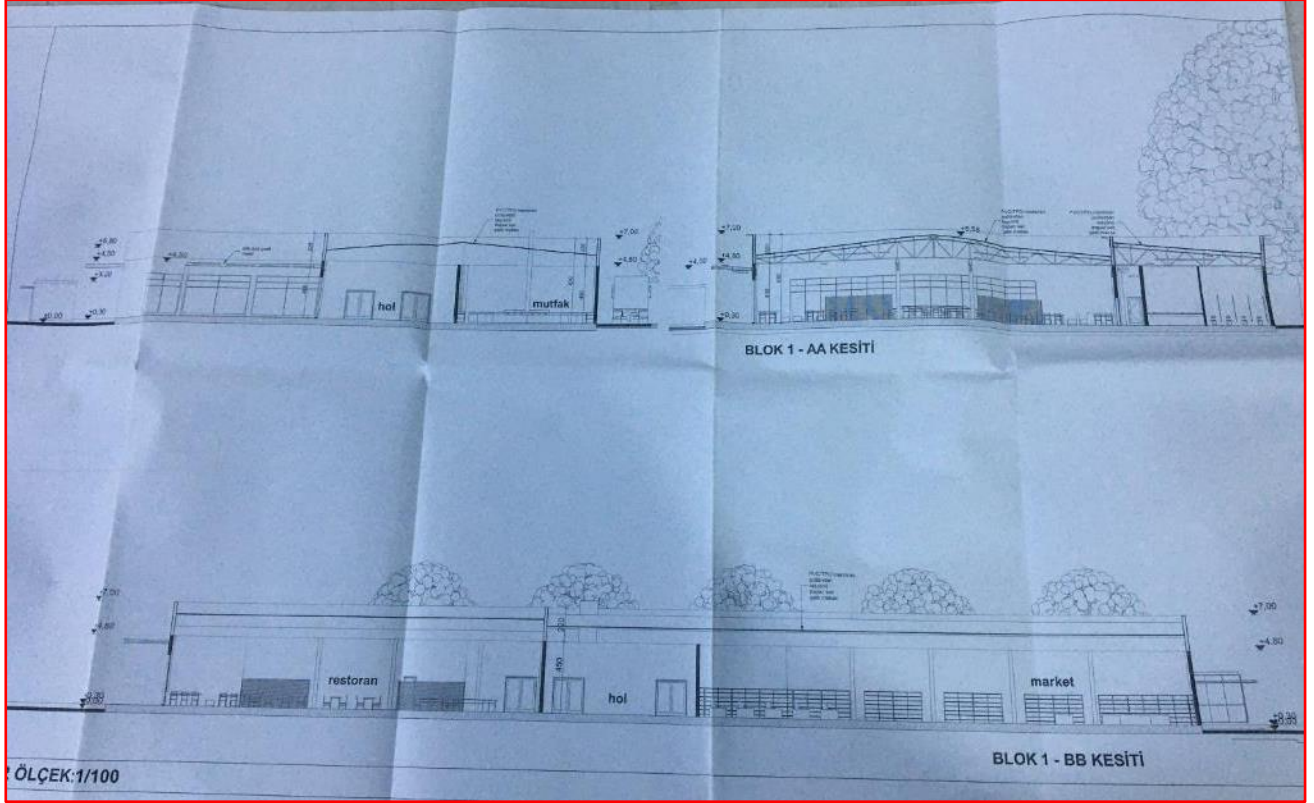
KULL. AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ ALANI	TL/M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SINIFI	M.HIZ SINIFI	ZOR.KIR.KTS.	ŞUBE KTS.

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.

BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ																																																																												
ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B.A. TETKİK																																																																										
METRAJ	YERİNDE TETKİK	RUHSAT																																																																										
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Tarih</td> <td style="width: 50%;">16.01.2017</td> </tr> <tr> <td>Cilt No.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sayfa No.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dosya No</td> <td>52</td> </tr> </table>		Tarih	16.01.2017	Cilt No.		Sayfa No.		Dosya No	52																																																																	
Tarih	16.01.2017																																																																											
Cilt No.																																																																												
Sayfa No.																																																																												
Dosya No	52																																																																											
TEMEL ÜSTÜ VİZESİ	YAPI RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ																																																																										
																																																																												
<p>HER TÜRLÜ PLAN, PROJE, RESİM ve HESAPLARLA İLGİLİ OLARAK MÜHENDİSLER, MİMARLAR, ŞEHİR PLANCILARI VE YETKİLİ TEKNİKLER TARAFINDAN DÜZENLENEREK, BU BELGELERİ TASDİK EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARI TARAFINDAN MALİYE BAKANLIĞINA GÖNDERİLECEK BİLGİ FORMU</p>																																																																												
( A ve B Bölümleri proje, plan, vb. belgelerin müellifleri tarafından doldurulacaktır )																																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>1</td><td>VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>SOYADI ( Ünvanı )</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>ADI</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>BABA ADI</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>DOĞUM TARİHİ</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>DOĞUM YERİ</td><td>İL İLÇE</td></tr> <tr><td>8</td><td>MESLEĞİ</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td>BAĞLI BULUNDUĞU ODA</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td>ODA SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td colspan="3">Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı İmzası</td></tr> </table>	1	VERGİ DAİRESİ		2	SİCİL NO		3	SOYADI ( Ünvanı )		4	ADI		5	BABA ADI		6	DOĞUM TARİHİ		7	DOĞUM YERİ	İL İLÇE	8	MESLEĞİ		9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA		10	ODA SİCİL NO		Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı İmzası			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>11</td><td>VERGİ DAİRESİ</td><td></td></tr> <tr><td>12</td><td>SİCİL NO</td><td></td></tr> <tr><td>13</td><td>SOYADI ( Ünvanı )</td><td></td></tr> <tr><td>14</td><td>ADI</td><td></td></tr> <tr><td>15</td><td>Mahalle veya Semt</td><td></td></tr> <tr><td>16</td><td>Cadde veya Sokak</td><td></td></tr> <tr><td>17</td><td>Kapı Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>18</td><td>Daire Numarası</td><td></td></tr> <tr><td>19</td><td>İL</td><td></td></tr> <tr><td>20</td><td>İLÇE</td><td></td></tr> <tr><td>21</td><td>ÇEŞİDİ</td><td></td></tr> <tr><td>22</td><td>ODA PROJE KAYIT NO</td><td></td></tr> <tr><td>23</td><td>ADA NO</td><td></td></tr> <tr><td>24</td><td>PARSEL NO</td><td></td></tr> </table>	11	VERGİ DAİRESİ		12	SİCİL NO		13	SOYADI ( Ünvanı )		14	ADI		15	Mahalle veya Semt		16	Cadde veya Sokak		17	Kapı Numarası		18	Daire Numarası		19	İL		20	İLÇE		21	ÇEŞİDİ		22	ODA PROJE KAYIT NO		23	ADA NO		24	PARSEL NO	
1	VERGİ DAİRESİ																																																																											
2	SİCİL NO																																																																											
3	SOYADI ( Ünvanı )																																																																											
4	ADI																																																																											
5	BABA ADI																																																																											
6	DOĞUM TARİHİ																																																																											
7	DOĞUM YERİ	İL İLÇE																																																																										
8	MESLEĞİ																																																																											
9	BAĞLI BULUNDUĞU ODA																																																																											
10	ODA SİCİL NO																																																																											
Plan, proje, resim ve hesapları yapanın Adı, Soyadı İmzası																																																																												
11	VERGİ DAİRESİ																																																																											
12	SİCİL NO																																																																											
13	SOYADI ( Ünvanı )																																																																											
14	ADI																																																																											
15	Mahalle veya Semt																																																																											
16	Cadde veya Sokak																																																																											
17	Kapı Numarası																																																																											
18	Daire Numarası																																																																											
19	İL																																																																											
20	İLÇE																																																																											
21	ÇEŞİDİ																																																																											
22	ODA PROJE KAYIT NO																																																																											
23	ADA NO																																																																											
24	PARSEL NO																																																																											
(Bu bölüm bilgi formunu onaylayan kurum tarafından doldurulacaktır.)																																																																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>25</td><td>KURUM ADI</td><td></td></tr> <tr><td>26</td><td>PROJE KAYIT NO</td><td></td></tr> <tr><td>27</td><td>PROJE ONAY TARİHİ</td><td></td></tr> <tr><td>28</td><td>İLGİLİ DÖNEM</td><td></td></tr> </table>	25	KURUM ADI		26	PROJE KAYIT NO		27	PROJE ONAY TARİHİ		28	İLGİLİ DÖNEM		<p>Yukarıda yer alan bilgiler projeye uygun ve doğrudur / / 20 Tasdik eden kurum yetkili İmza Kape</p>																																																															
25	KURUM ADI																																																																											
26	PROJE KAYIT NO																																																																											
27	PROJE ONAY TARİHİ																																																																											
28	İLGİLİ DÖNEM																																																																											
<p><b>Blok 1</b></p>																																																																												







AHB AYDIN MİMARLIK  
KAZIM KARABEKİR CAD. NO: 36/201 BORNOVA/İZMİR  
TEL: (0232) 342 69 72 FAKS: (0232) 388 92 16  
BORNOVA V. D. 0100023860  
e-posta: banuaydin@izmimod.org.tr  
banu@ahbmimarlik.com.tr  
www.ahbmimarlik.com.tr

**MİMARLIK LTD. ŞTİ.** **B Blok**

**M**

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

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Banu AYDIN		ADI SOYADI				
ÜNVANI	Y. Mimar		ÜNVANI				
ODA SİCİL NO	22455		ODA SİCİL NO				
BÜRO TESCİL NO	35.858		BÜRO TESCİL NO				
VERGİ D. NO	Born. 0100023860		VERGİ D. NO				

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

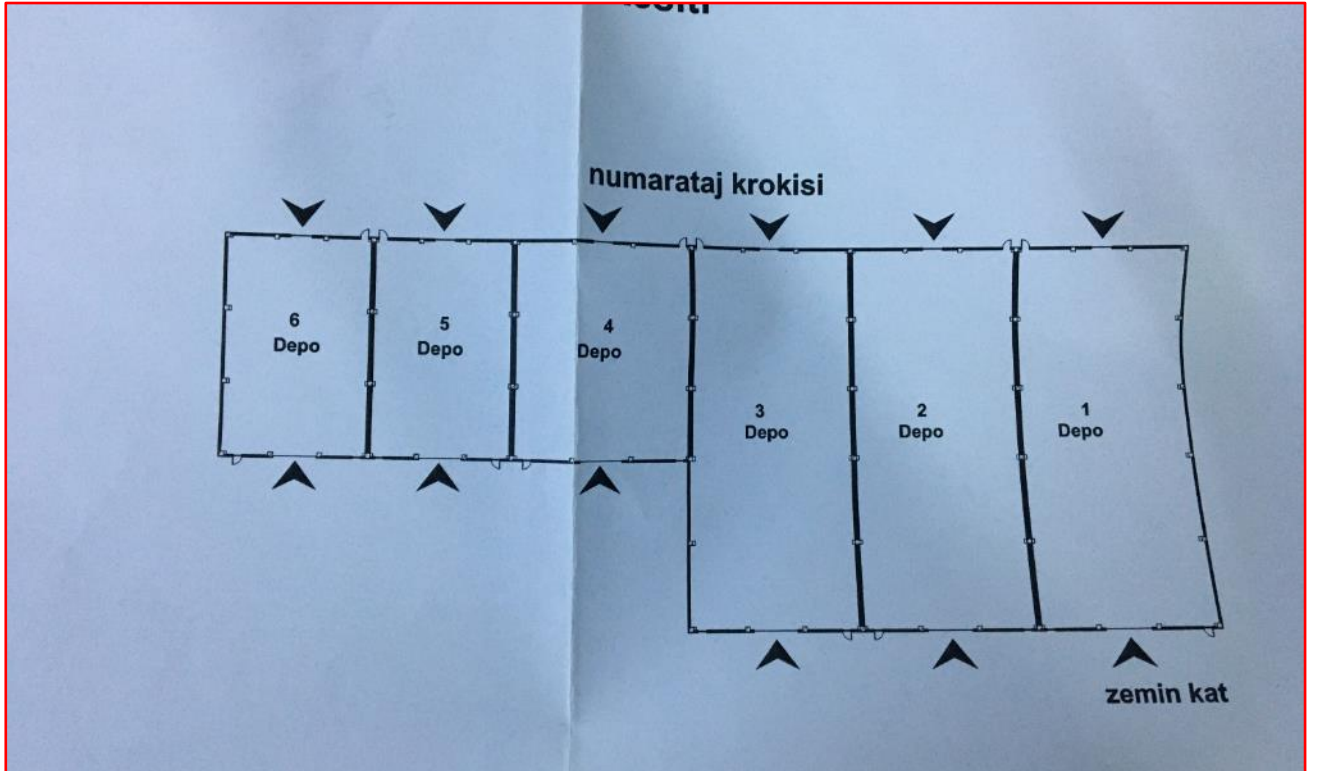
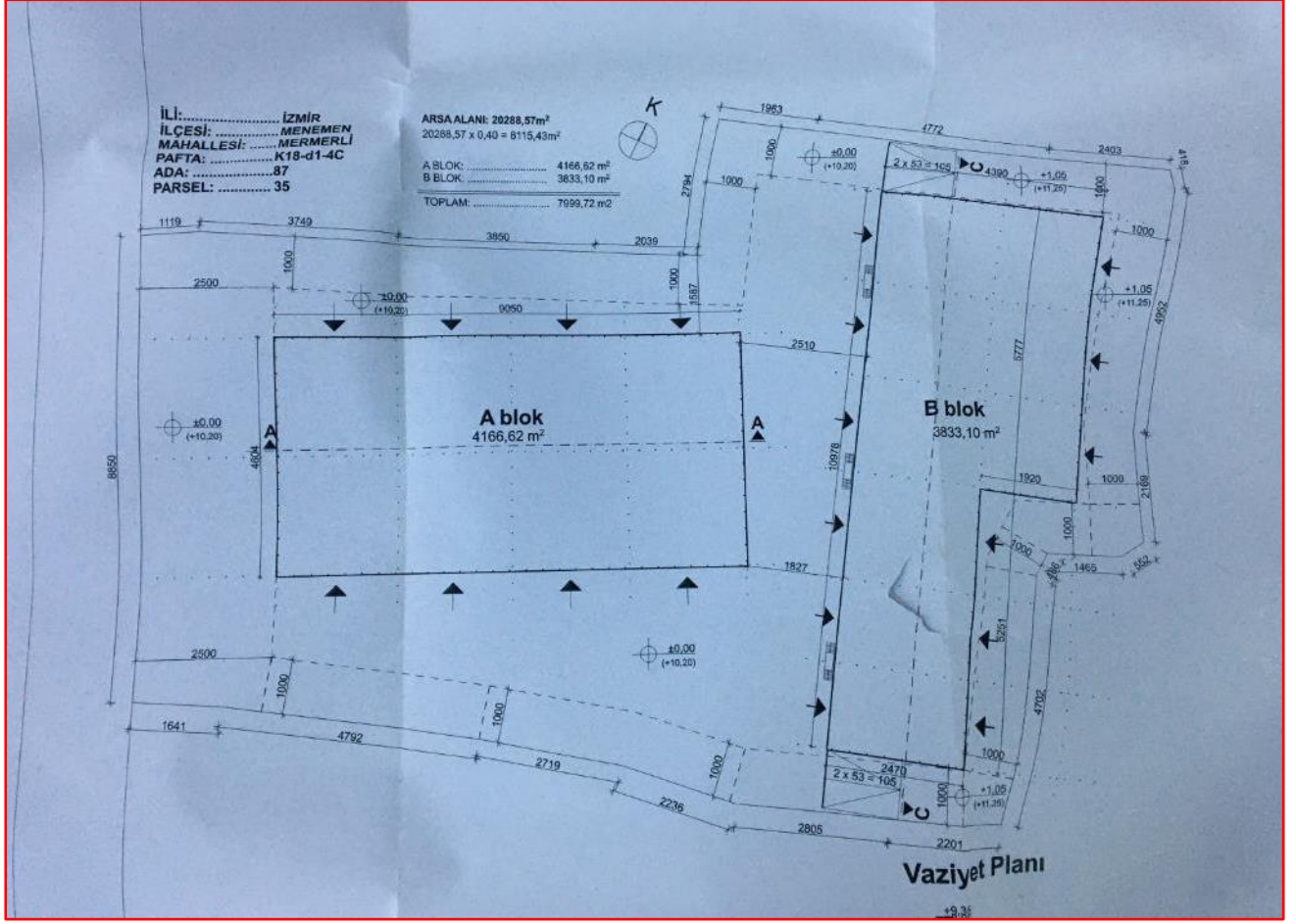
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

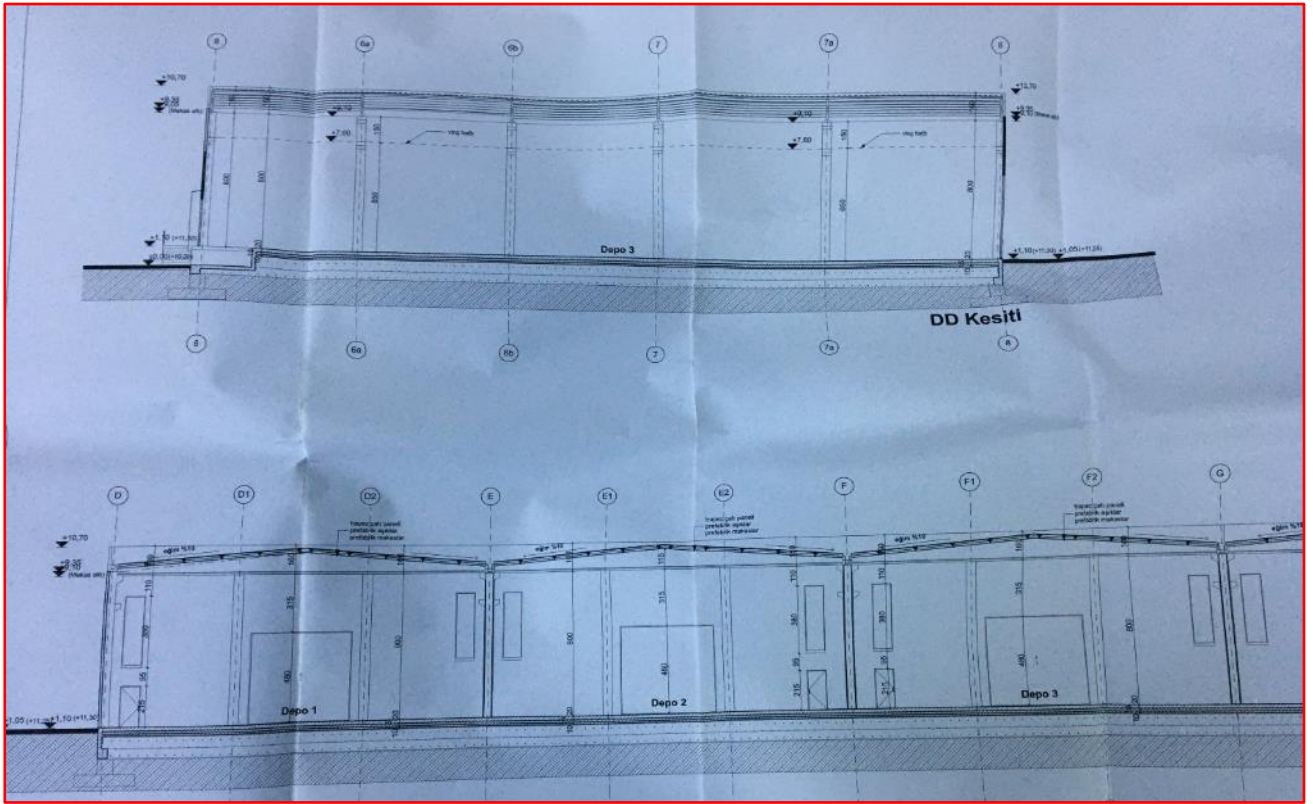
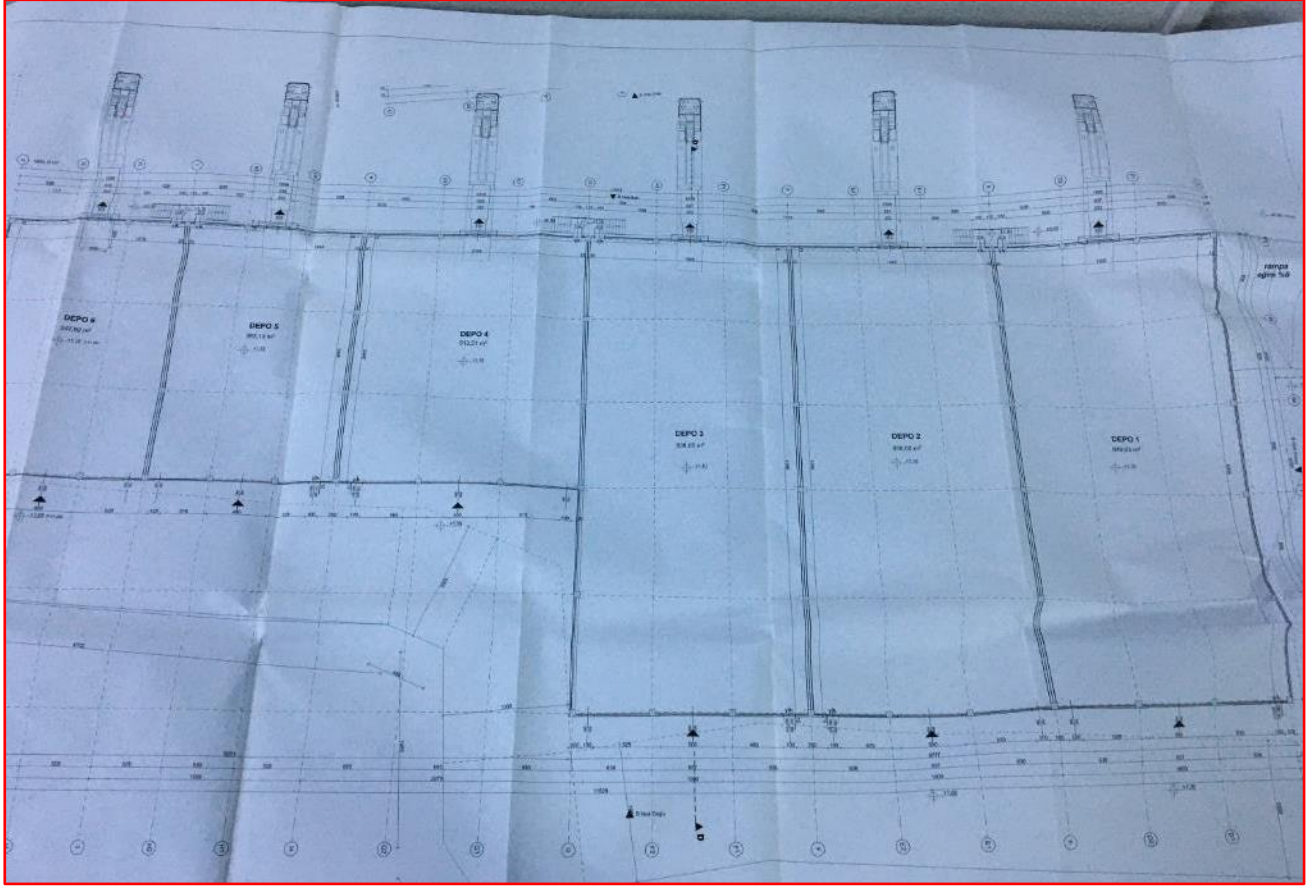
MİMARLAR ODASI .....ŞUBESİ

.....YAPI DENETİM ONAYI

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

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.





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

**MİMARLIK LTD. ŞTİ. A Blok**

**ARSANIN**

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

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

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADI SOYADI	A. Banu AYDIN	ADI SOYADI		ADI SOYADI		ADI SOYADI	
ÜNVANI	Y. Mimar	ÜNVANI		ÜNVANI		ÜNVANI	
ODA SİCİL NO	22455	ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO		ODA SİCİL NO	
BÜRO TESCİL NO	35.858	BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO		BÜRO TESCİL NO	
VERGİ D. NO	Born. 0100023860	VERGİ D. NO		VERGİ D. NO		VERGİ D. NO	

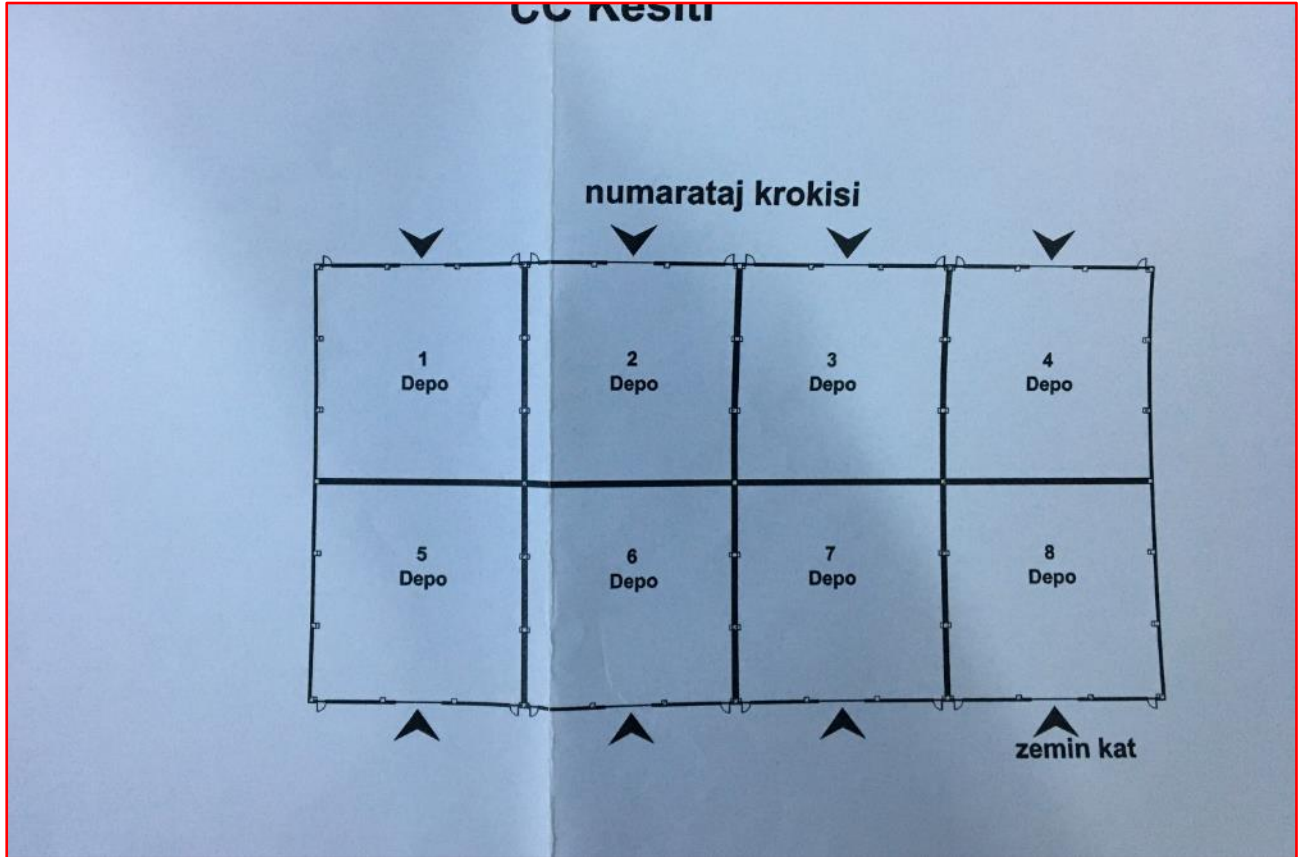
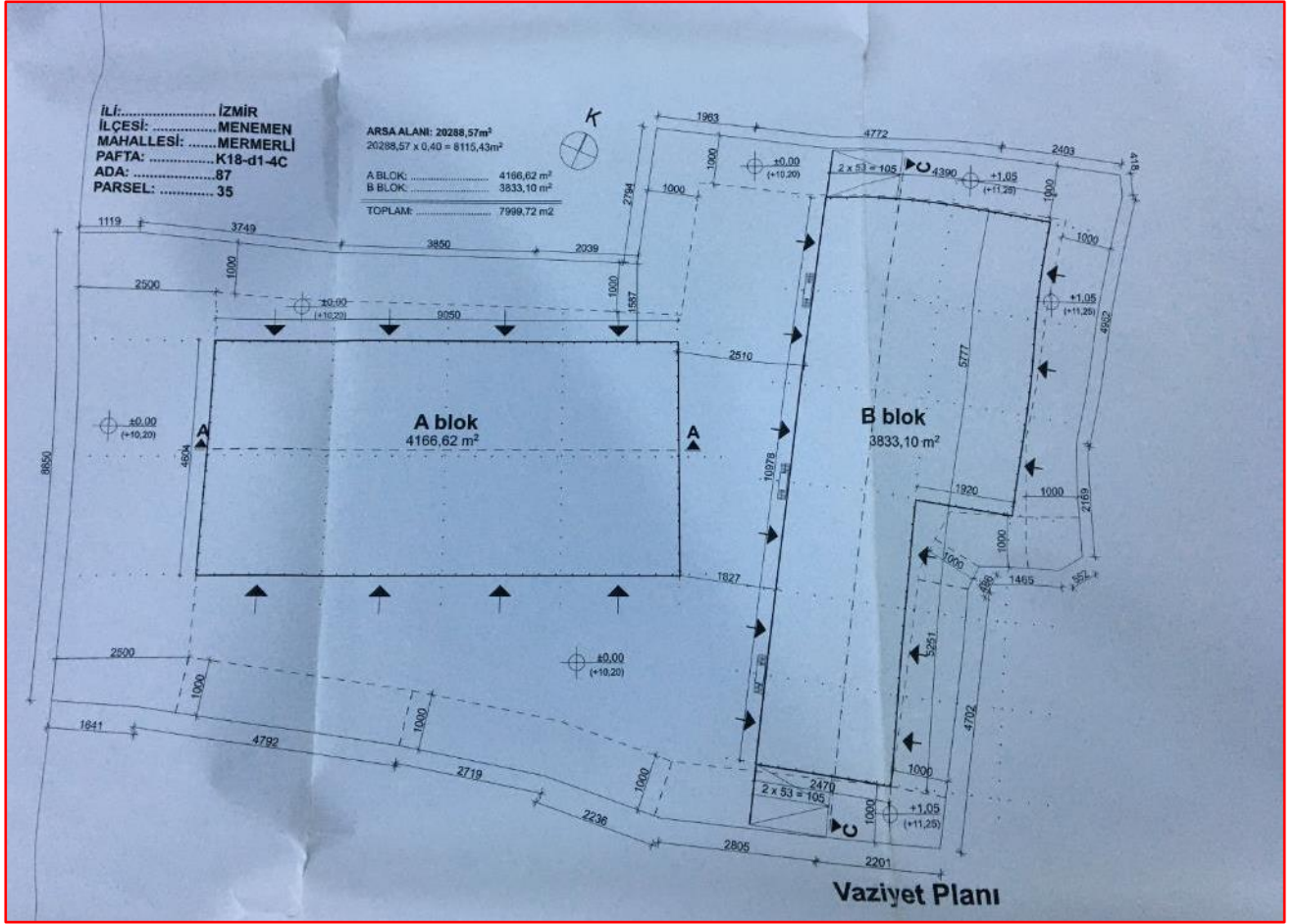
YAPININ	ADI SOYADI	İMZA	ADRES - TEL	NOTER ONAY TARİHİ
MAL SAHİBİ	GÜLEÇ PİLİÇ			
MÜTEAHHİDİ				

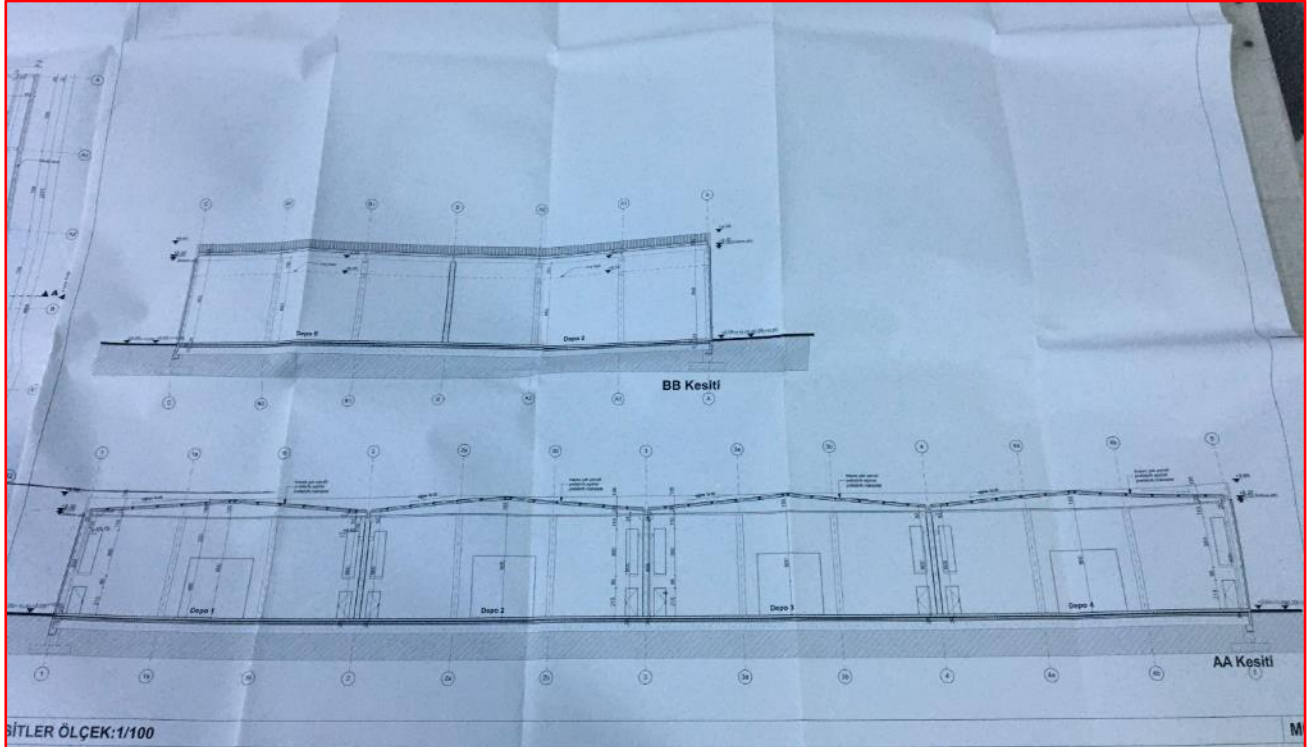
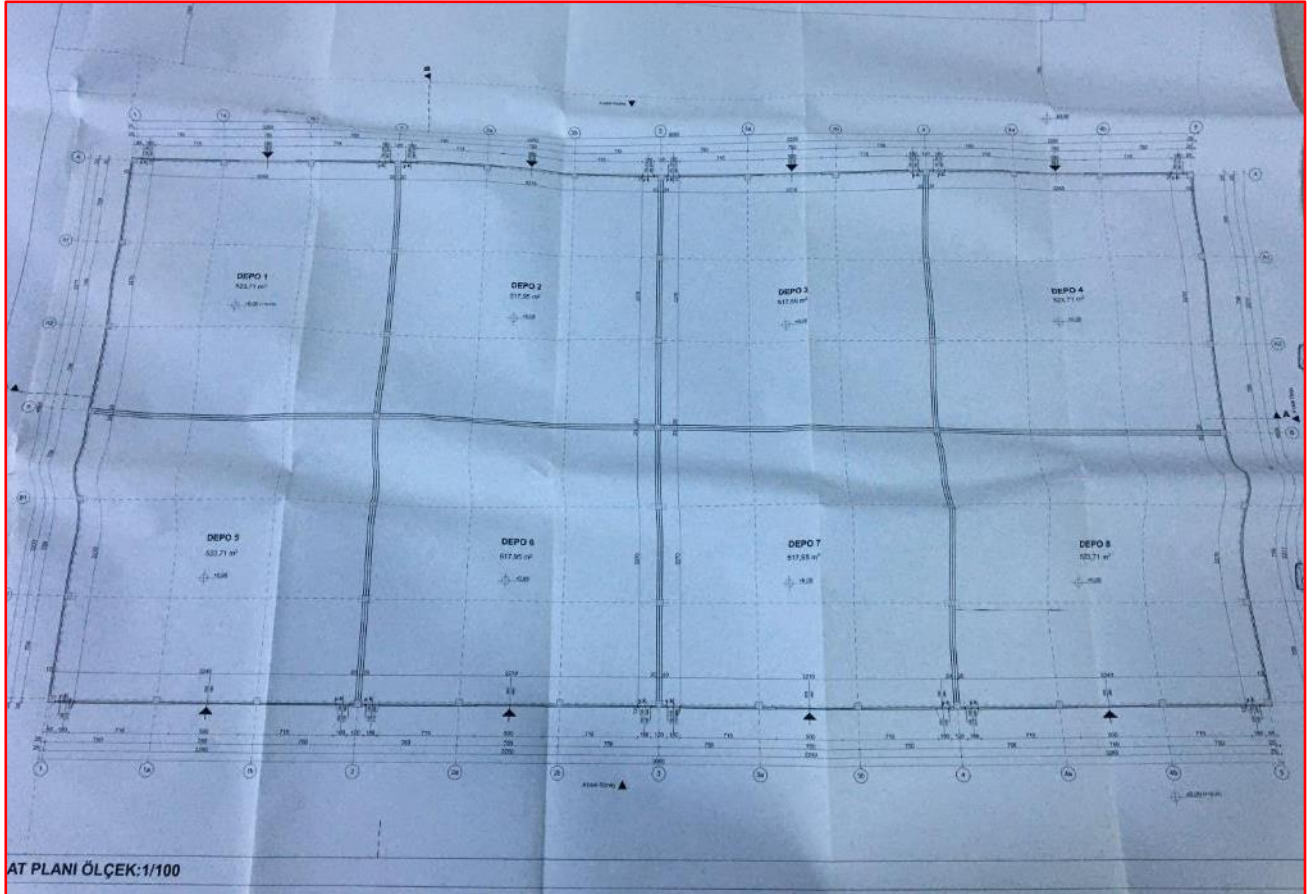
TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	İMZA	ODA SİCİL NO	YETKİ B. NO	VERGİ NO	ADRES - TEL

MİMARLAR ODASI .....ŞUBESİ .....YAPI DENETİM ONAYI

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

BU PROJE MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ, ÇOĞALTILAMAZ, KOPYALANAMAZ.







#### 8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası



# SERTİFİKA CERTIFICATE

## ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

kapsamında  
with a scope of

### TS EN ISO/IEC 27001:2017

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

I 1315	04.04.2023	03.04.2024
Sertifika No Certificate No.	İlk Yayın Tarihi Initial Date	Sertifika Geçerlilik tarihi Certificate Expiry Date
07.02.2023/00	04.04.2023/00	04.04.2023-03.04.2026
SoA Detayı SoA Detail	Sertifika Yayın Tarihi / Rev.No. Date of This Certificate / Rev.No	Belgelendirme Periyodu Certification Period

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



TÜRKAK BDS NO  
YS-241B-B351



F-184(0)  
Bilgi Güvenliği Y. S.  
TS EN ISO/IEC 17021  
AB-0051-YS



Zühtü Özdemir  
GENEL MÜDÜR  
General Manager



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara denetimlerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir. Daha fazla bilgi için lütfen bizi arayınız.  
This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully. Please call us for more information.

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.  
Telsiz Mah. Gül Sok. No.:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul Tel: 0212 547 31 00  
info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr



# SERTİFİKA

## CERTIFICATE

### ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

kapsamında  
with a scope of

## ISO 27701:2019

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



TÜRKAK BDS NO  
YS-8BE1-1A86



F-184(0)

Kişisel Veri Yönetim Sistemi  
TS EN ISO /IEC 17021  
AB - 0051 - YS

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

ISO 27001 Sertifika No/Certificate No.: **I 1315**

ISO 27001 Belgelendirme Periyodu/Certification Period: **04.04.2023-03.04.2026**

Sertifika Doğrulama işlemi; mobil cihazlar aracılığıyla belge üzerindeki kare kod okutulularak veya "TÜRKAK BDS No" ile <https://tbds.turkak.org.tr> belge doğrulama sisteminden yapılabilir.

*The Certificate Validation process can be done with mobile devices, by scanning the QR Code on the document or by using the "TÜRKAK BDS No" and the <https://tbds.turkak.org.tr> document verification system.*

\*: ISO 27701 belge periyodu, ISO 27001 belge periyodundan büyük olamaz/ ISO 27701 certification period cannot be greater than ISO 27001 certification period

Zühtü Özdemir  
GENEL MÜDÜR  
General Manager

*Özdemir*



Bu belge YBM'nin belgelendirme kurallarına uyulması ve periyodik ara tetkiklerin başarıyla tamamlanması kaydıyla geçerlidir.  
*This certificate is effective if it is complied with the certification rules of YBM and periodic surveillance audits are completed successfully.*

Yönetim Belgelendirme Merkezi Test ve Gözetim Hizmetleri Ltd. Şti.  
Telsiz Mah. Gül Sok. No.:1-3 Kat: 1 D.4 Zeytinburnu / İstanbul  
Tel: 0212 547 31 00 Faks: 0212 547 76 00 info@ybm.com.tr www.ybm.com.tr

## 8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


**e-imzalıdır**

**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A3OZ-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.

## 8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

26.03.2018

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

**İlgi** : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serî:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

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

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirilmeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

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

Büyükdere Yolu 8. kat No:156 06500 ANKARA, Tel: (312) 1920000, Faks: (312) 3820000, İnternet: [www.aden.gov.tr](http://www.aden.gov.tr)  
Nispetiye Mah. Akademiçeşme Cad. No:15 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3345500, Faks: (212) 3345000  
Bu belge elektronik imza ile oluşturulmuştur. Belge No : 72003De-1166-4567-ba19-3a4-016040003  
<http://www.gem.gov.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi İçin: Dav. Sicil ULUSALOÇLU  
BAŞUZMAN  
ucan@spk.gov.tr

1/2



## 8.8. Lisans Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.02.2017 No : 406141

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Rıza Ender UMUR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408076

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Sabri BÖCEKLİ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 22.01.2013

No : 402184

## 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

**Erhan SARAÇ**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 12.05.2023 Belge No: 2023-01.11745

**Sayın Rıza Ender UMUR**  
(T.C. Kimlik No: 28441861936 - Lisans No: 406141)

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 09.10.2019 Belge No: 2019-01.1836

**Sayın Sabri BÖCEKLİ**  
(T.C. Kimlik No: 18271496446 - Lisans No: 408076 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.06.2019

Belge No: 2019-01.1307

**Sayın Erhan SARAÇ**

(T.C. Kimlik No: 48499764652- Lisans No: 402184 )

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan

# aden

Değerleme

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

## İZMİR OFİS

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



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

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK  
MÜHENDİSLİĞİ A.Ş.

YALOVA-ÇİFTLİKKÖY-KILIÇ KÖYÜ  
2 ADET TARLA

2023-T.ÖZEL-204

09.11.2023



**aden**<sup>®</sup>

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

Hüseyin  
Baris ALIR

Tarih: 15/12/2023  
09:12

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

Mustafa  
Lütfullah  
MAZMANCI

Tarih: 14/12/2023 19:  
47

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

Ahmet  
KARABIYIK

Tarih: 15/12/2023  
09:01

## İÇİNDEKİLER

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

**8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**

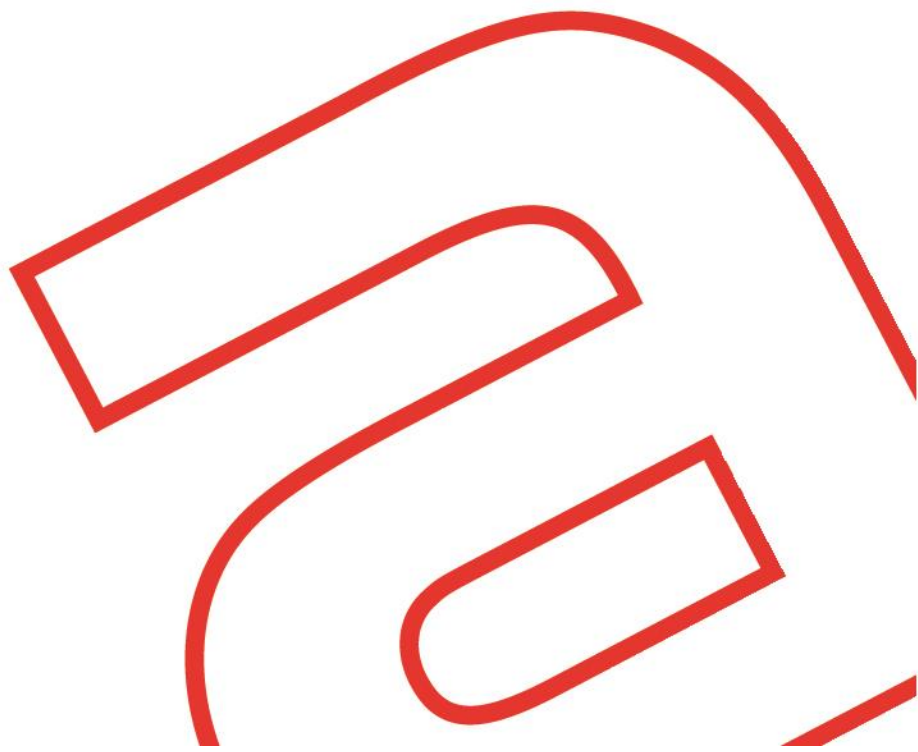
- 43 -

## UYGUNLUK BEYANI

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

# 1 BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ





## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

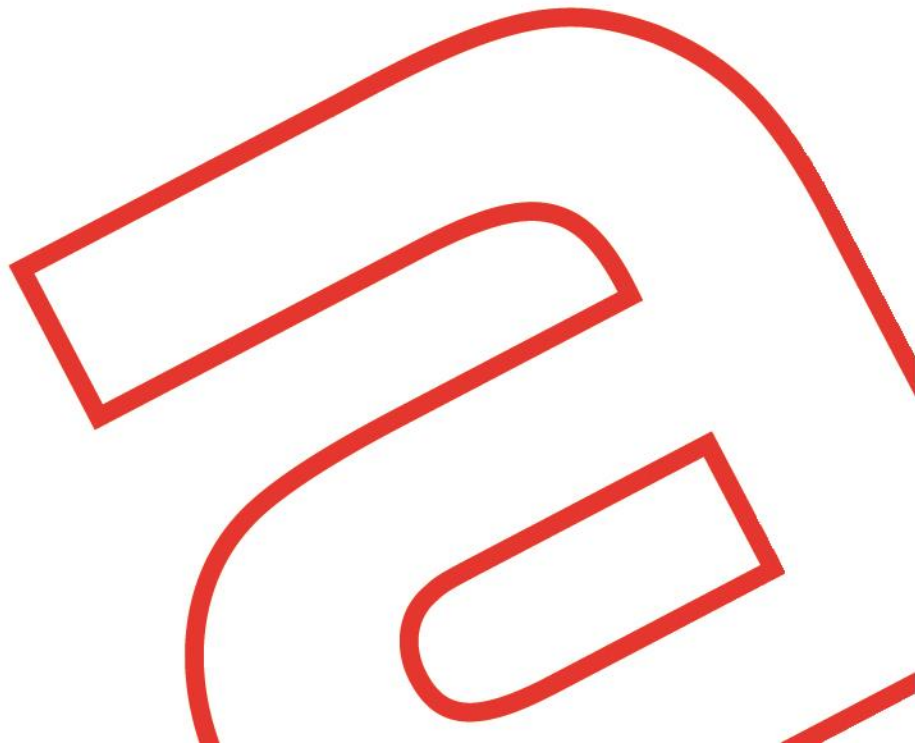
Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi C1cert tarafından belgelendirilmiştir.

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

# 2 BÖLÜM

## KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

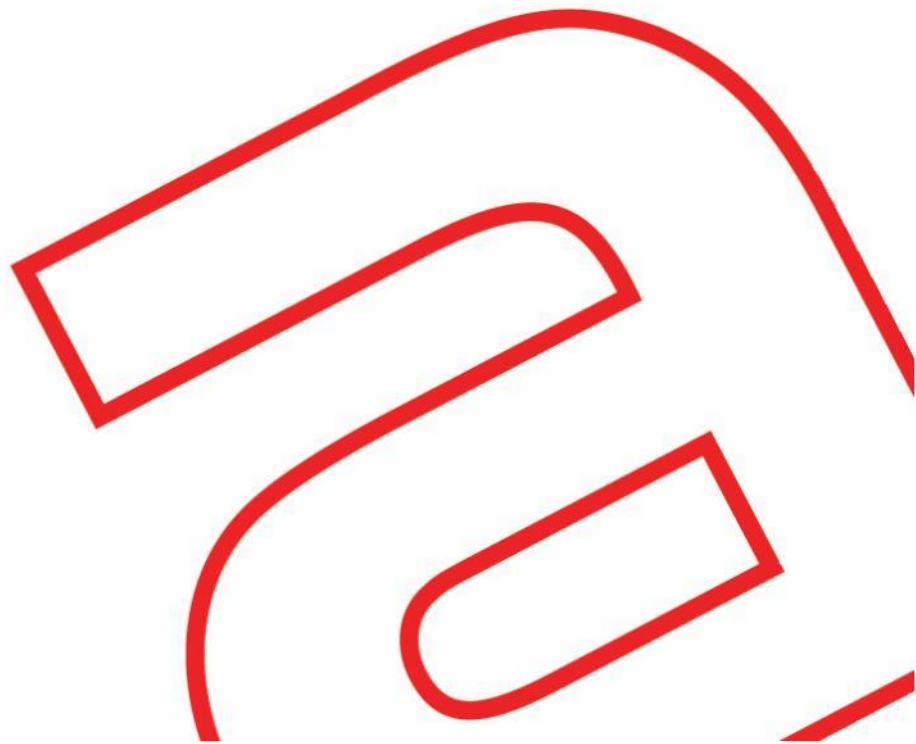


## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

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

# 3 BÖLÜM

## EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1 Dünya Ekonomisi<sup>2</sup>

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

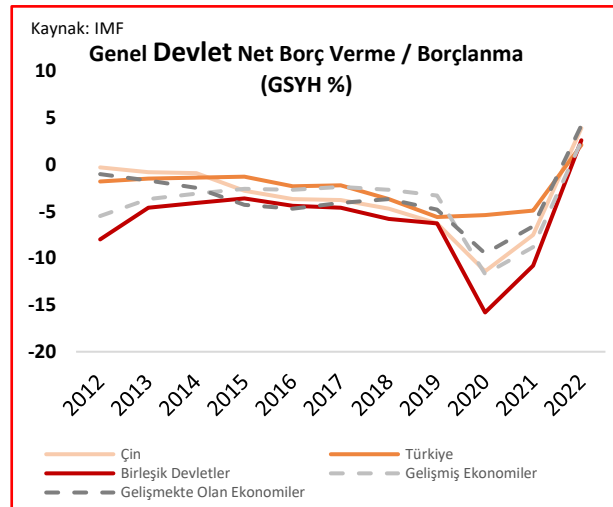
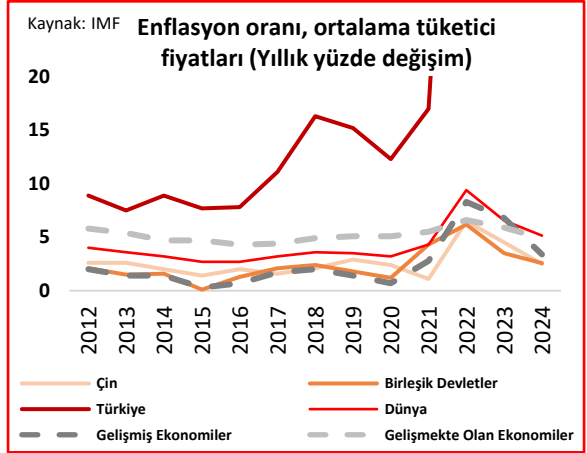
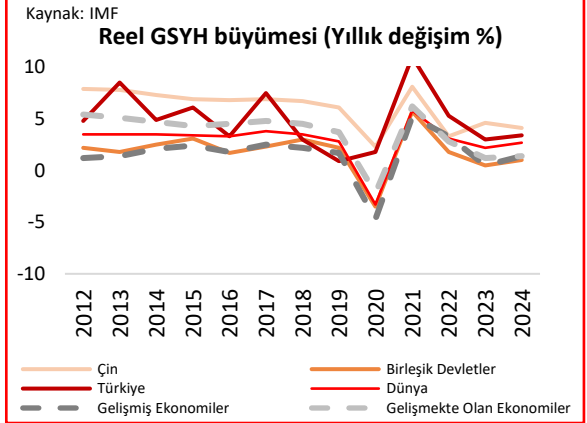
Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla birlikte şu an ki durum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

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

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

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

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



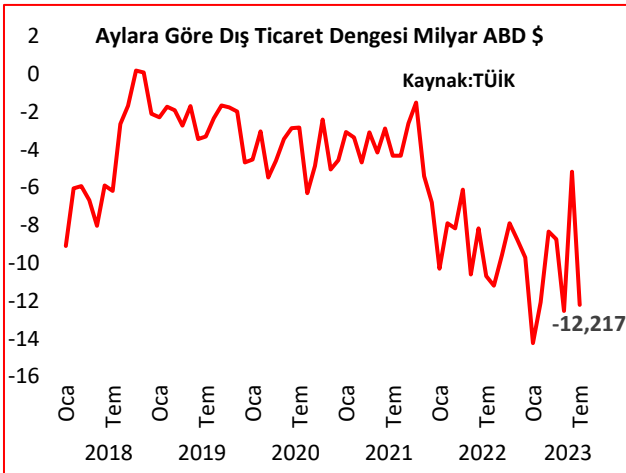
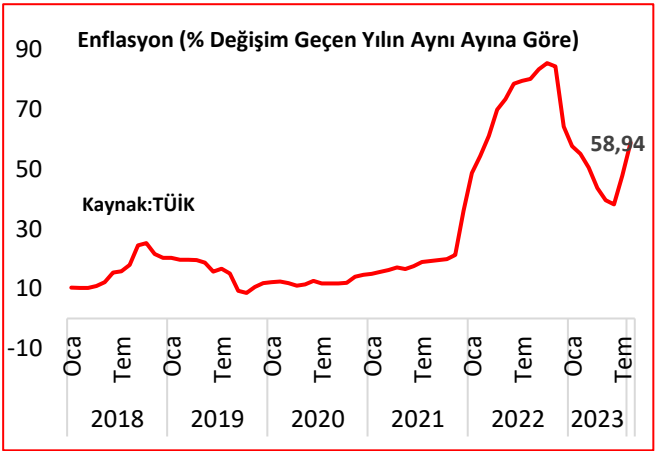
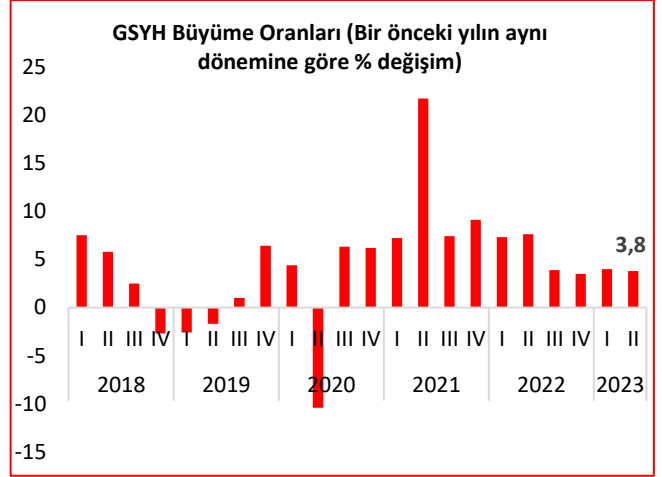
<sup>2</sup>IMF, World Bank, OECD

### 3.2 Türkiye Ekonomisi<sup>3</sup>

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

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

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



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

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

<sup>3</sup> TÜİK, TCMB

### 3.3 Gayrimenkul Sektörü

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

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

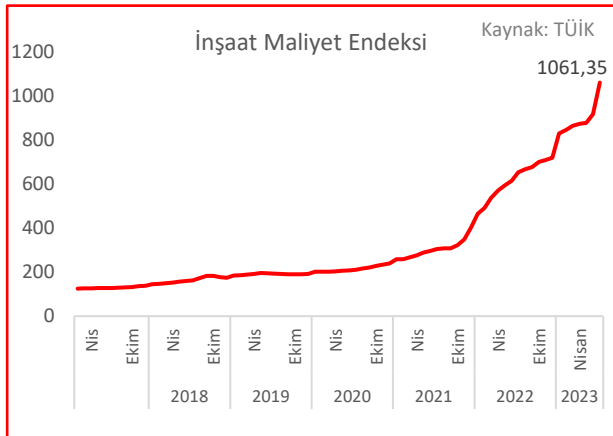
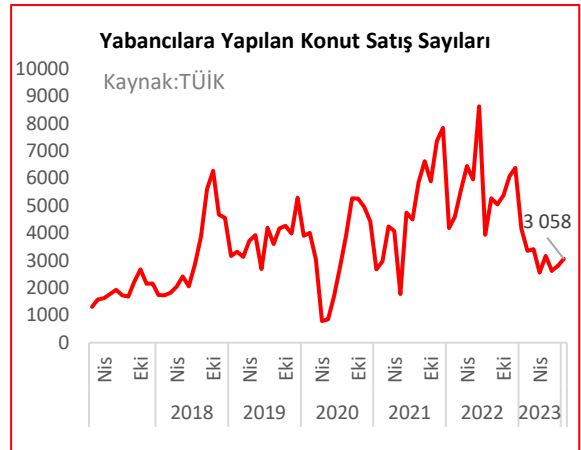
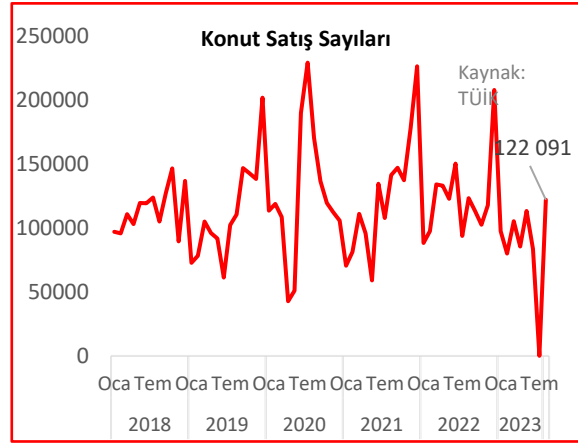
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 azalış göstererek 16 bin 375 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Temmuz döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı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

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

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

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

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



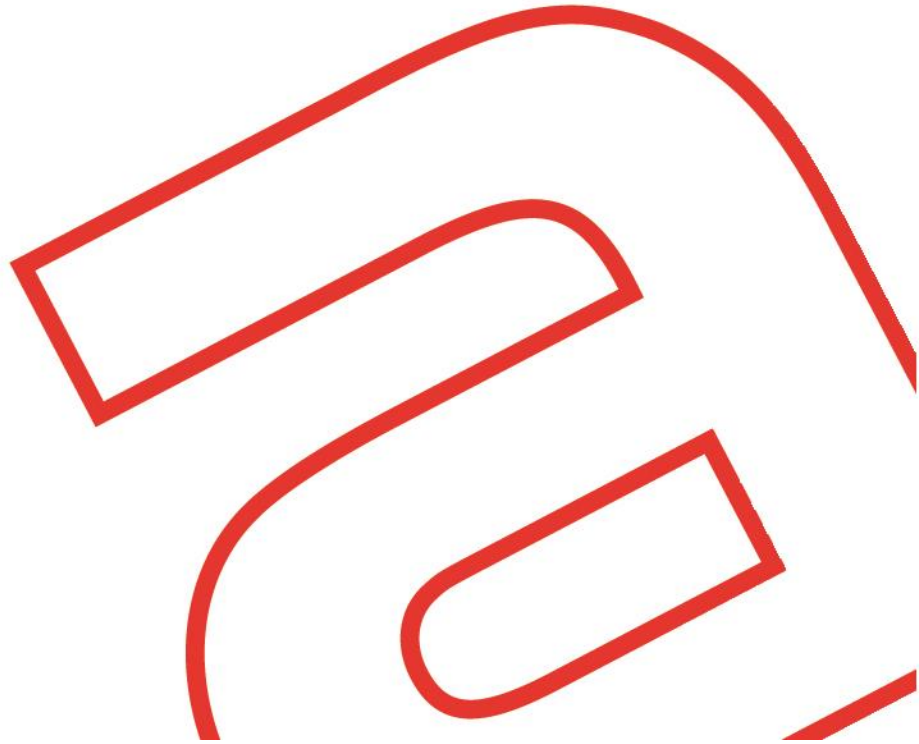
İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı.

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

<sup>4</sup> 3. KAYNAKÇA: TÜİK

# 4 BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI





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

### 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

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

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

### 4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

### 4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

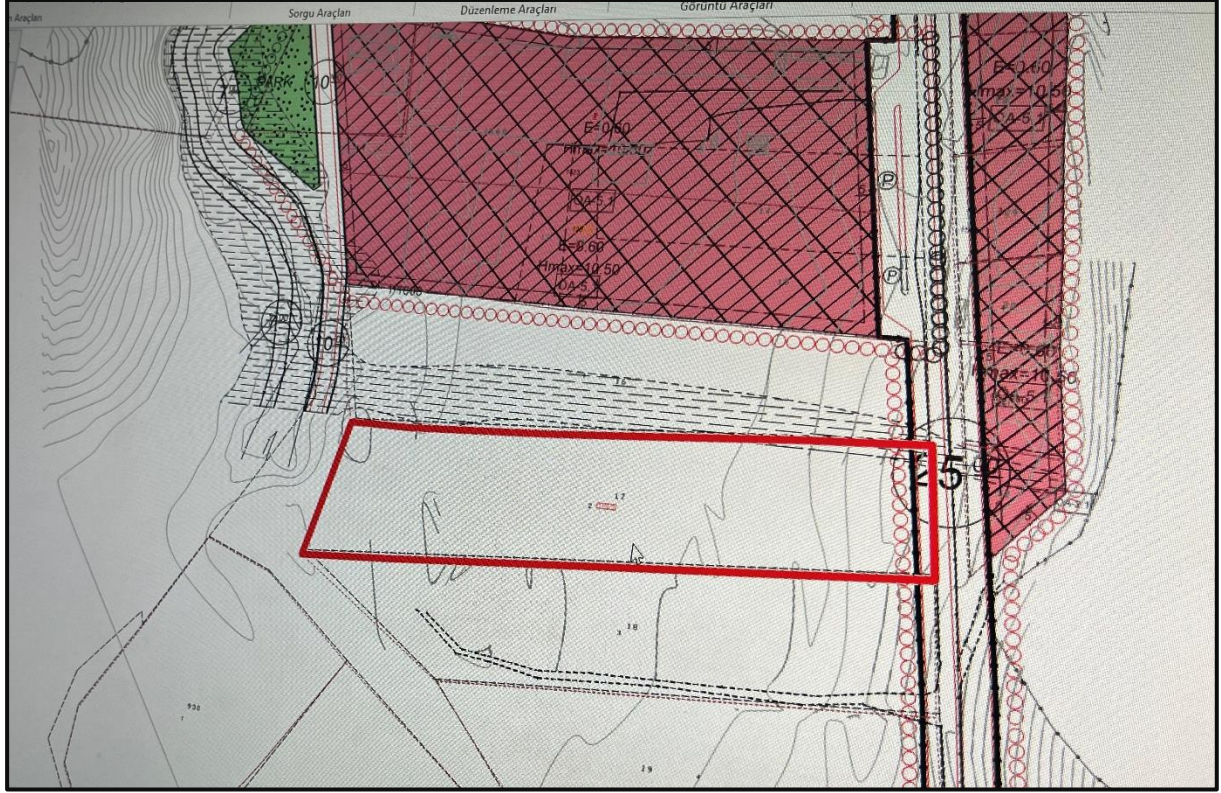
### ➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

### 4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

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

### 154 Ada 2 Parsel



### 174 Ada 2 Parsel



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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

##### ➤ Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

#### 4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

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

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

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



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



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

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

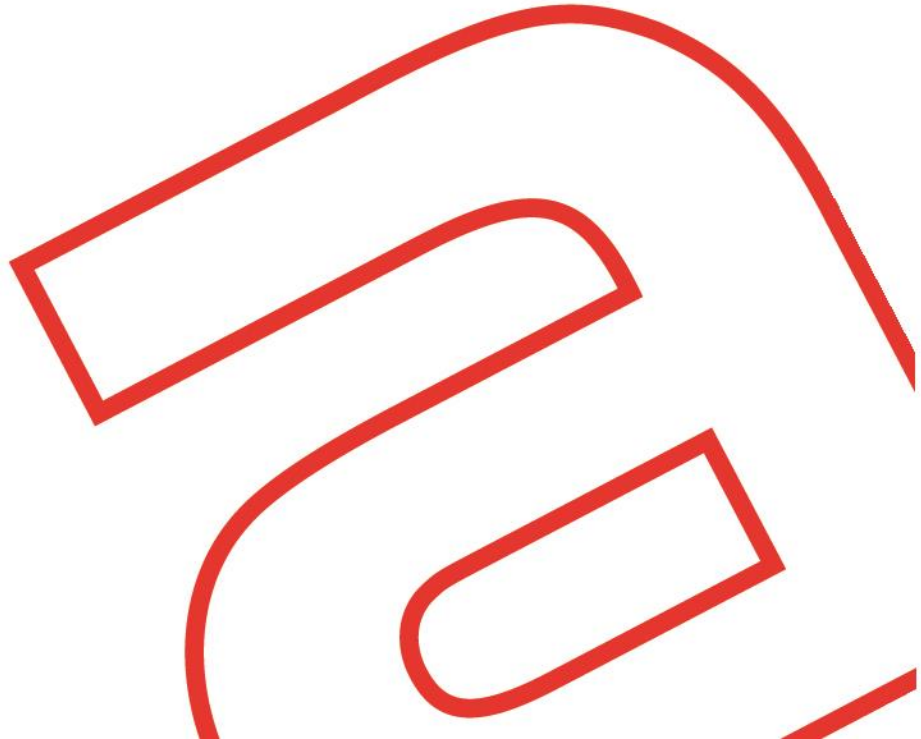
#### 4.8. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

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



# 5 BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

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

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

#### 5.1.2. Pazar Değeri

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

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

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

#### **Sonuç olarak;**

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

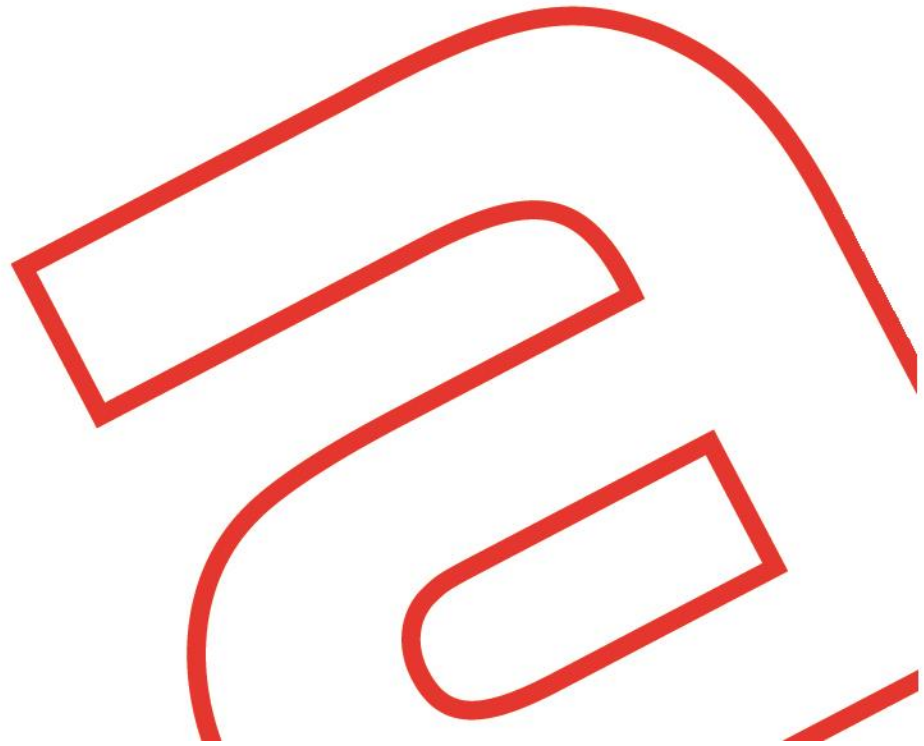
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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

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

# 6. BÖLÜM

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ





## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

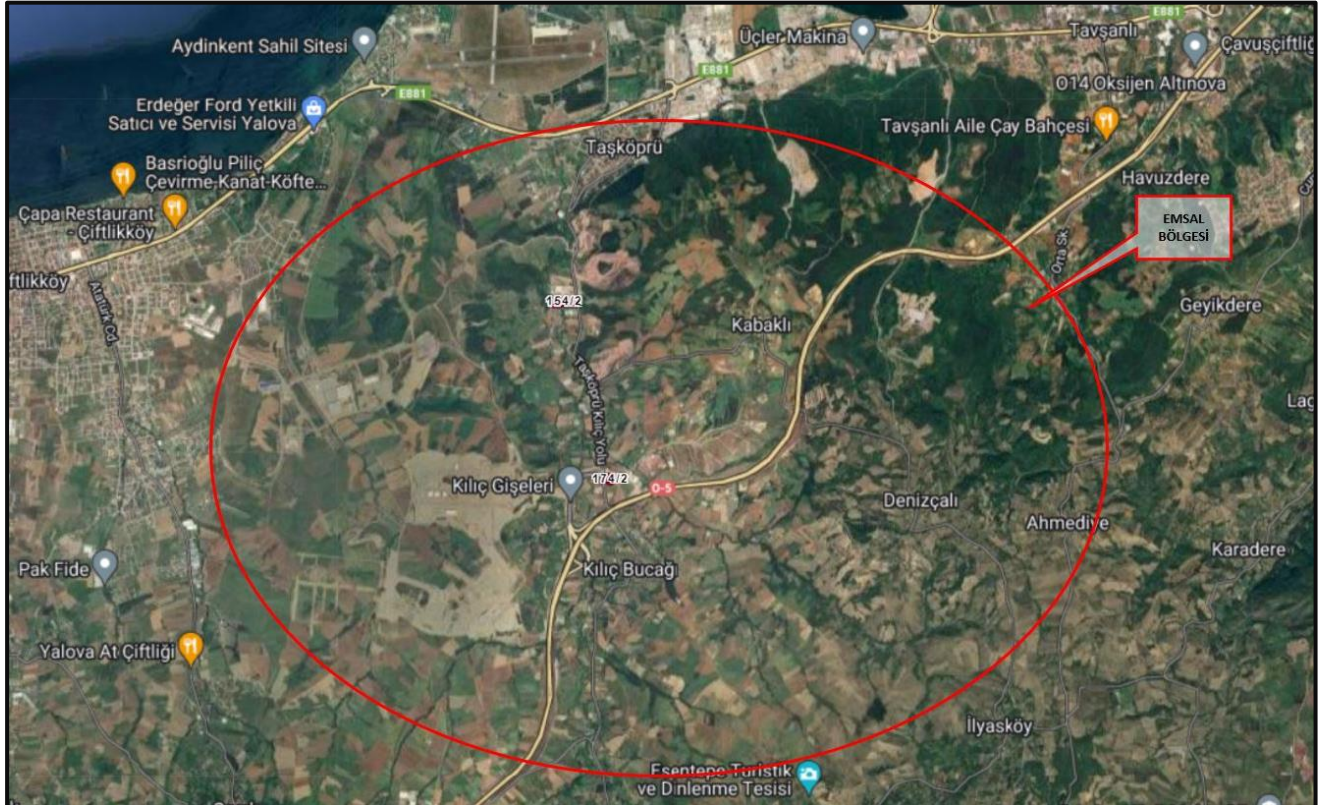
\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

**154 ADA 2 PARSEL İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU****KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

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

**174 ADA 2 PARSEL İÇİN KARŞILAŞTIRMA TABLOSU****KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL**

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

**Satışa Konu Arazilere İlişkin Emsal Haritası**

**Sonuç;** Bölgede yapılan araştırmalarda taşınmaza benzer niteliklere sahip tarlalar için talep edilen m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin 1.000 – 2.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin imarı, yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkuller, emsal tarlalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

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

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

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

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

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

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

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

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

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

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

154 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	13.538,26
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri</b>	<b>22.345.000</b>

174 Ada 2 Parsel	Pazar Değeri (TL)
Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> )	5.003,54
<b>Takdir Edilen Pazar Değeri</b>	<b>6.870.000</b>

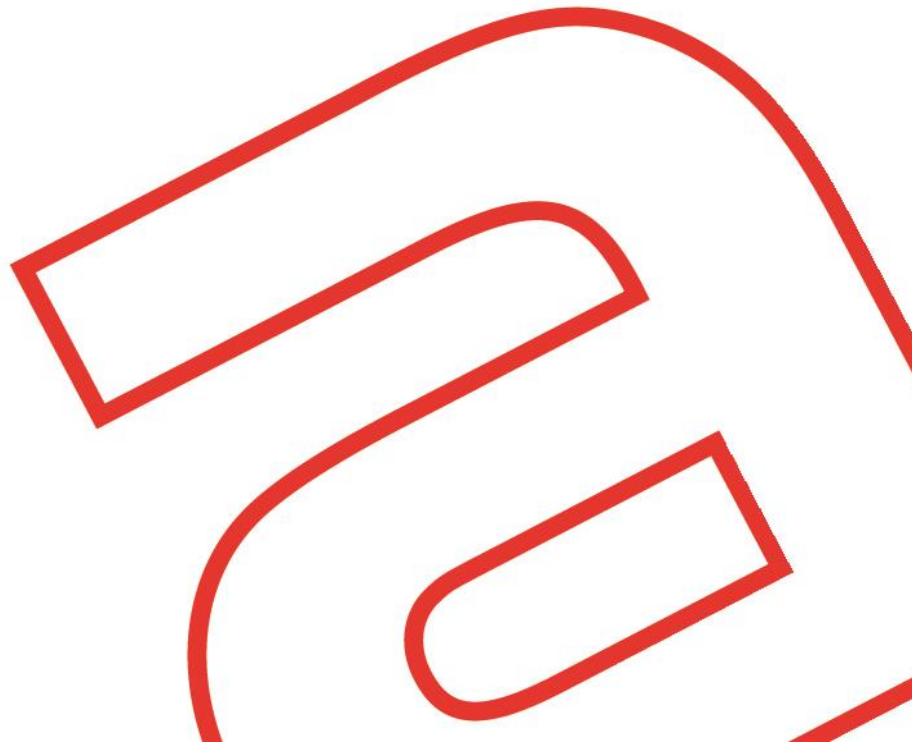
<b>TOPLAM DEĞER</b>	<b>29.215.000</b>
---------------------	-------------------

### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Tek hisseli olması + Anayola yakın konumda bulunması	- İlçe merkezine uzak olması. - 1/1.000 ölçekli imar planı dışında kalıyor olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+	- Ülkemizde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

# 7 BÖLÜM

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, kadastral yoluna cephesi olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlık için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

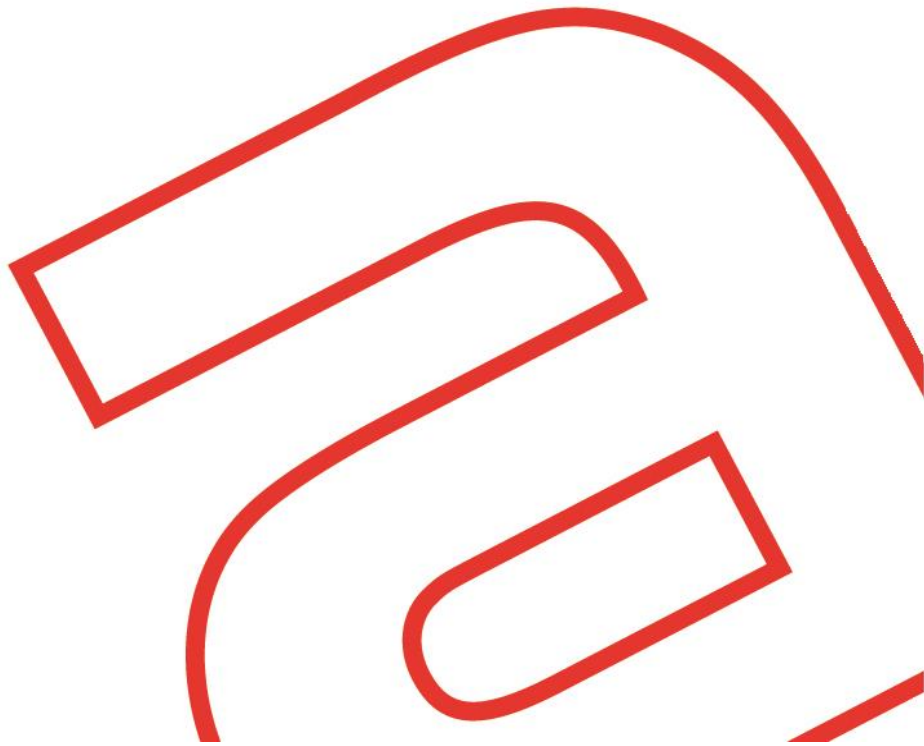
Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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

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

# 8 BÖLÜM

## RAPOR EKLERİ



## 8. RAPOR EKLERİ

### 8.1. Fotoğraflar

#### 154 ADA 2 PARSEL





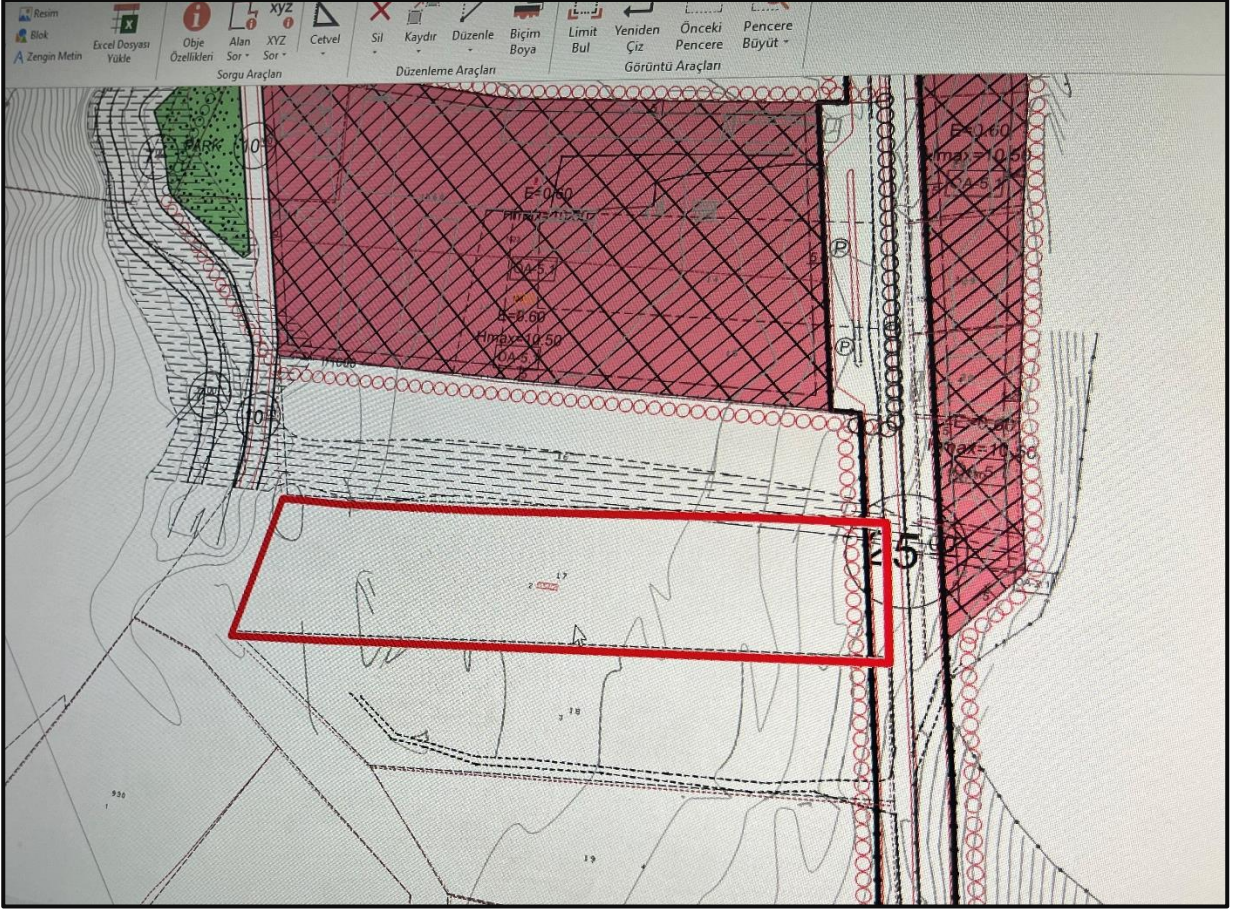


**174 ADA 2 PARSEL**





## 8.2. İmar Durumu



**8.3. Resmi Belgeler**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 18-10-2023-09:39

**webtapu**  
Tapunun Kısayolu

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

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

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	154/2
Taşınmaz Kimlik No:	104343960	AT Yüzölçüm(m2):	13538.26
İl/İlçe:	YALOVA/ÇİFTLİKKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çiftlikköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ova	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/17	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
743565288	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13538.26	13538.26	Satış 18-04-2023 3596	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IIRqPEF4v3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-10-2023-09:39



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	174/2
Taşınmaz Kimlik No:	104344387	AT Yüzölçüm(m2):	5003.54
İl/ilçe:	YALOVA/ÇİFTLİKKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çiftlikköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KILIÇ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Köycivan	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/364	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
475136428	(SN:8310646) HAREKET PROJE TAŞIMACILIĞI VE YÜK MÜHENDİSLİĞİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5003.54	5003.54	Satış 04-03-2019 1332	-

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

1 / 2

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

2 / 2

#### 8.4. Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası

SERTİFİKA • CERTIFICATE

# CI|cert

## SERTİFİKA - CERTIFICATE OF REGISTRATION

**Bu Sertifika, - This Certificate**

### Aden Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### ISO/IEC 27001:2013

Standardına uygunluğunu belgelemek amacıyla,  
*for the scope of activities,*

**Gayrimenkul ve makine değerlendirme danışmanlık hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla kullanılan bilgi güvenliği**  
*Providing real estate and machinery valuation consultancy services and information security where information processing activities of these services are used to protect electronic information assets and these assets*

Uygulanabilirlik Bildirgesi Tarihi/Rev - *Statement of Applicability Date/Rev:* 05.01.2022/ Rev.00

Kapsamında verilmiştir.

Sertifika No - *Certificate No:* CI/IS105 İlk Belgelendirme Tarihi - *First Registration Date:* 28.01.2022  
Yayın Tarihi/No - *Issue Date/No:* 28.01.2022/00 Geçerlilik Tarihi - *Expiry Date:* 27.01.2025

**Onay / Approval**





TÜRKAK BDS NO  
YS-FADF-F89B



Bilgi Güvenliği Y. S.  
TS EN ISO/IEC 17021-1  
AB-0094-YS

Bu Sertifika kuruluşun, Cıcert Yönetim Sistemi Belgelendirme Kılavuzu'na uyumuna ve yılda en az bir kez yapılacak gözetim denetimlerinin başarılı geçmesi durumunda geçerlidir. Cıcert web sitesi üzerinden sertifika durumunu sorgulayabilirsiniz.  
*The validity of this certificate depends on the company's conformity with Cıcert Management System Certification Guide and the result of surveillance audits which will be carried out at least once in a year. Please verify the validity*

CIBELP2/F02 Yayın Tarihi: 06.02.2012 Rev G Rev Tarihi:13.01.2022

 **RICS**  
Regulated by RICS

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

2023-T.ÖZEL-204  
- 36 -

## 8.5. BDDK Yetkilendirme

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

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

02/11/2018

**ADEN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

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

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

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

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

**e-imzalıdır**


**Mehmet SARI**  
Daire Başkanı

Adres: Büyükdere Cad. No:106 Şerbetçi İş Merkezi Esentepe Şişli/İSTANBUL  
Telefon: (212) 214 50 00 - 01 Faks: Kcp : bddk@hs01.kep.tr  
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.  
Evrak teyidi: <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden A30Z-DPOG-82VY kodu ile yapılabilir.



## 8.6. SPK Listeye Alınma



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

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

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

İlgi : 20.04.2017 tarih ve 17/01 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınız ile; Kurulumuzun Serf.VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, Şirketinizin sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınması talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 22.03.2018 tarih ve 14 / 415 sayılı toplantısında anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede,

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

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

c) Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kurul Kararı uyarınca, değerlendirme kuruluşlarının, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanısıra elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlü oldukları, sözkonusu Kurul Kararı uyarınca değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebileceği,

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

Etiler Yolu 8. km No:156 06550 ANKARA, Tel: (312) 2820000, Faks: (312) 2820001, İnternet: [www.aden.com.tr](http://www.aden.com.tr)  
Harbiye Mah. Ankara Cad. No:13 Şişli 34397 İSTANBUL, Tel: (212) 3342000, Faks: (212) 3342008  
Bu belge elektronik imza ile onaylanmıştır. Belge No : 72689Cde-116b-482b-bc19-46-044048993  
<https://spk.aden.com.tr> adresinden belge numarası ile doğrulanabilir.

İlgi için: Eski Bşk. ULUSALOĞLU  
BAŞUZMAN  
[uzman@spk.gov.tr](mailto:uzman@spk.gov.tr)

1/2



## 8.8. Lisans Belgeleri



**SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 18.01.2018 No : 407853

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### Hüseyin Barış ALIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401823

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mustafa Lütfullah MAZMANCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla Köksal*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

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

06 Nisan 2017

No : 400577

Tarih : 31.07.2007

**SURET**

ASLININ AYNI DİR

KADIKÖY 29.NOTERİ

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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



İMZA YETKİLİ  
KATİP  
EVRİM TAZEGÜL

**Ahmet KARABIYIK**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**A. Arıkan**

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



**E.Nevzat ÖZTANGUT**  
BAŞKAN

## 8.9. Mesleki Tecrübe Belgeleri



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3107

**Sayın Hüseyin Barış ALIR**  
(T.C. Kimlik No: 37276156704 - Lisans No: 407853 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Şinasi BAYRAKTAR**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.07.2019 Belge No: 2019-01.1340

**Sayın Mustafa Lütfullah MAZMANCI**  
(T.C. Kimlik No: 16961136092 - Lisans No: 401823 )

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



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:03.03.2020

Belge No: 2019-01.3130

**Sayın Ahmet KARABIYIK**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan

# aden

Değerleme

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

## İZMİR OFİS

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



-  [adenderleme](#)
-  [@adenderleme](#)
-  [adengayrimenkul](#)
-  [adenderleme](#)
-  [www.adenderleme.com](http://www.adenderleme.com)



19.04.2024

**SERMAYE PİYASASI KURULU**

**Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı**

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

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

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

Saygılarımızla,

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Mustafa L. MAZMANCI**

Genel Müdür Yardımcısı

