

katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

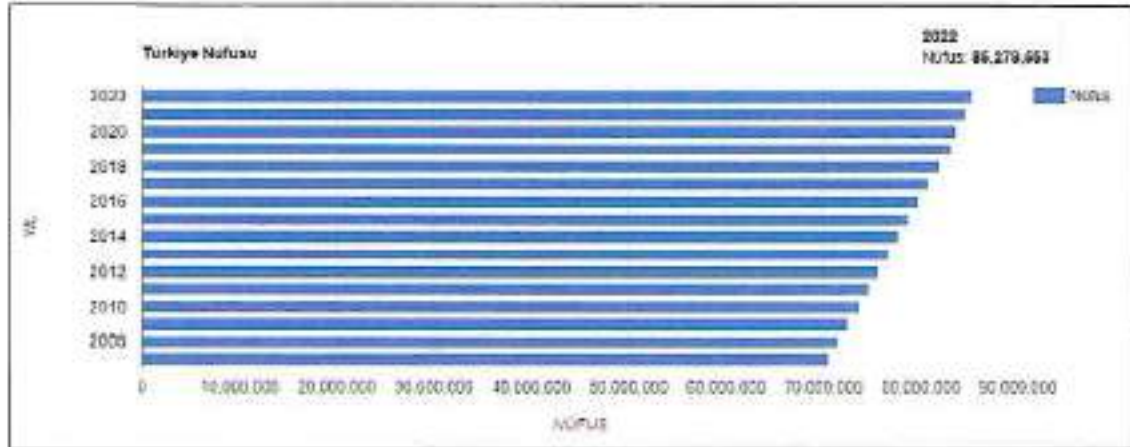
İzmir ve çevresinde şehri etkileyen irili ufaklı çok sayıda fay hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlileri şehrin tam altından geçen, Güzelbahçe ve Pınarbaşı semti arasında uzanan İzmir fayı ve şehrin çevresinde bulunan Seferihisar, Tuzla, Manisa, Kemalpaşa, Dağkızılca, Gediz, Güzelhisar, Gülbahçe fayları ve Ege Denizi'nde bulunan Midilli ile Sisam faylarıdır. İzmir şehri bu faylardan dolayı depremsellik açısından oldukça aktif bir bölgededir. Yılda birkaç kez büyüklüğü 3 ila 5 arasında değişen hissedilir tektonik ve çöküntü depremleri olabilir. Ortalama 10-20 yılda bir ise büyüklüğü 5 ila 6,5 arasında değişen orta ölçekli depremlerden etkilenir. Tarihte de sık sık şiddetli depremlere maruz kalmıştır.

Menemen İlçesi Hakkında;

Menemen, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Aliağa ve Foça, güneyinde Çiğli, Karşıyaka ve Bornova ilçeleri, doğusunda Manisa ili, batısında İzmir Körfezi bulunmaktadır. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 200.904 kişidir. Menemen yemeği, çileği, testileri ve diğer çömlekçilik ürünleri ile ünlüdür. Cumhuriyet tarihinin en önemli olaylarından biri olan ve laik devlet düzenine karşı çıkan Menemen İsyanı burada yaşanmıştır.

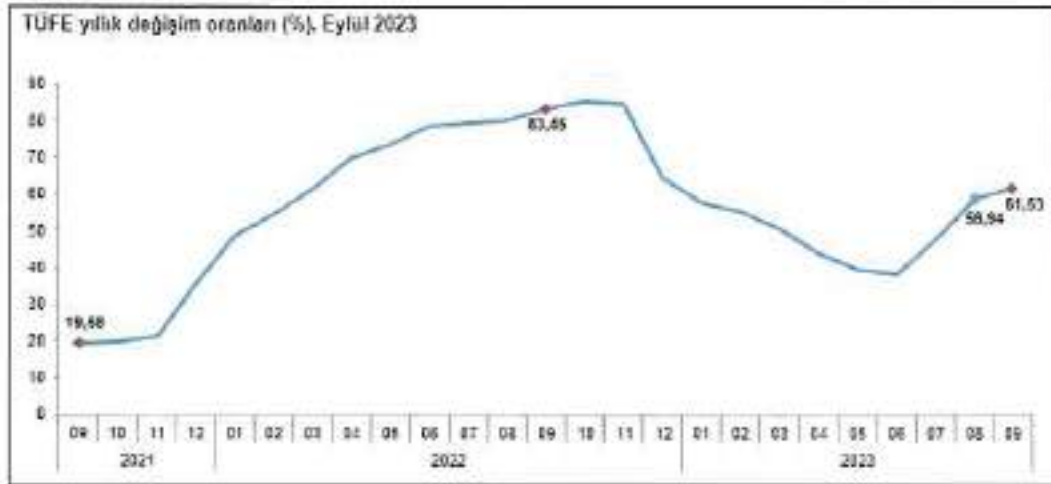
MENEMEN Nüfus: 200.904 Menemen nüfusu 2022 yılına göre 200.904. Bu nüfus, 102.544 erkek ve 98.360 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %51,04 erkek, %48,96 kadındır.	İZMİR Nüfus: 4.462.056 %0,82 İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 30.267 artmıştır. İzmir nüfusu 2022 yılına göre 4.462.056'dır. Bu nüfus, 2.215.716 erkek ve 2.246.340 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,66 erkek, %50,34 kadındır.
--	---

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Δ Δ Nüfus;



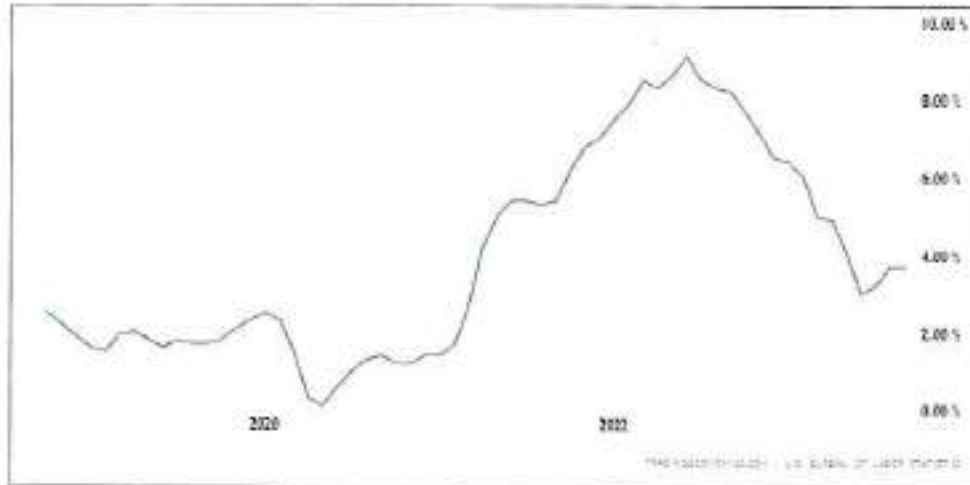
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdular.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye
Tic. Sic. No: 275655/Şirket Sic. No: 275655
Yat.Sic. No: 275655/Şirket Sic. No: 275655
Balgova/Şişli/Beşiktaş/İstanbul/ Türkiye



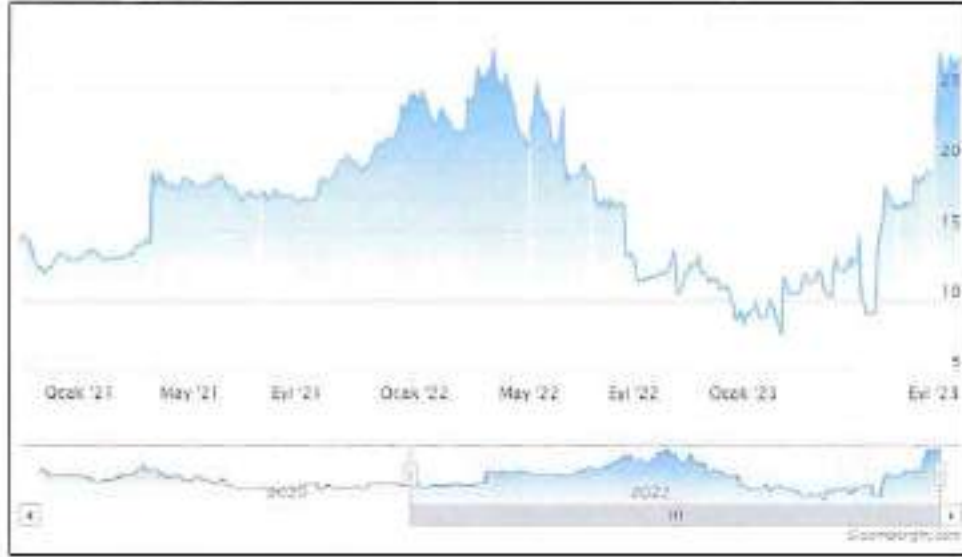
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

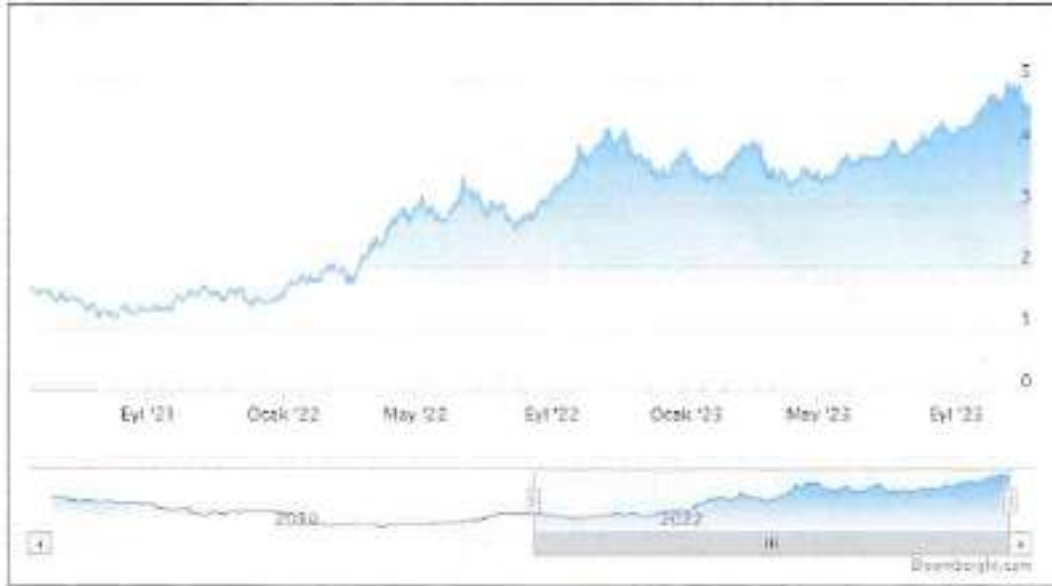


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;

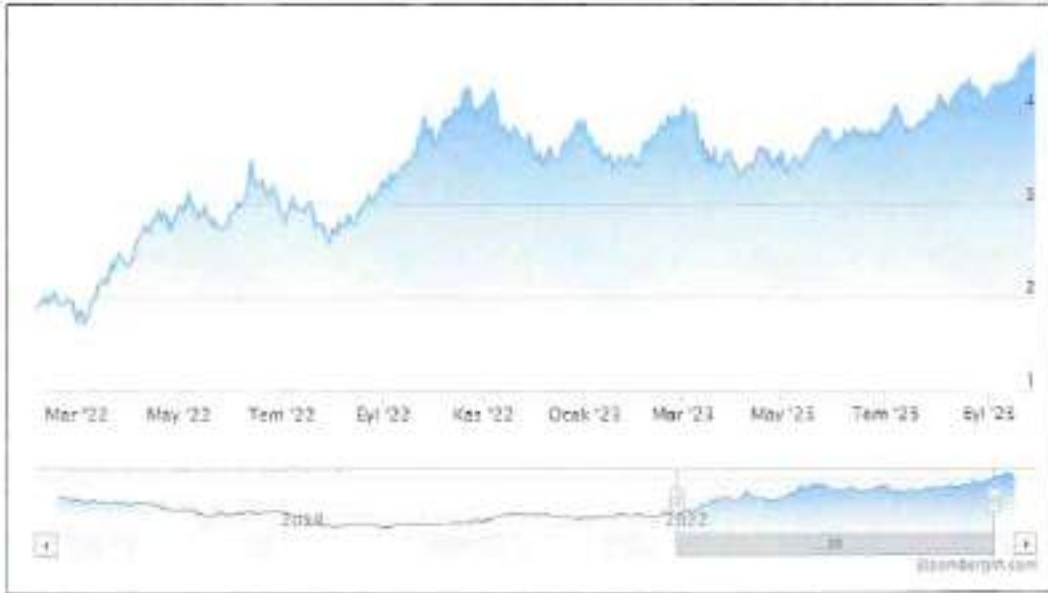


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



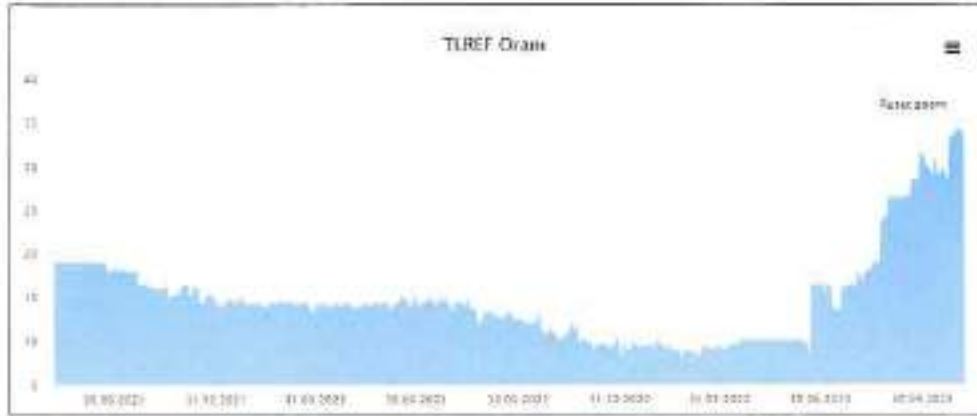
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270997, Mersis: 34030000000000000000
Vergi No: 34030000000000000000
Maliye Vergi Mükellefi: 34030000000000000000

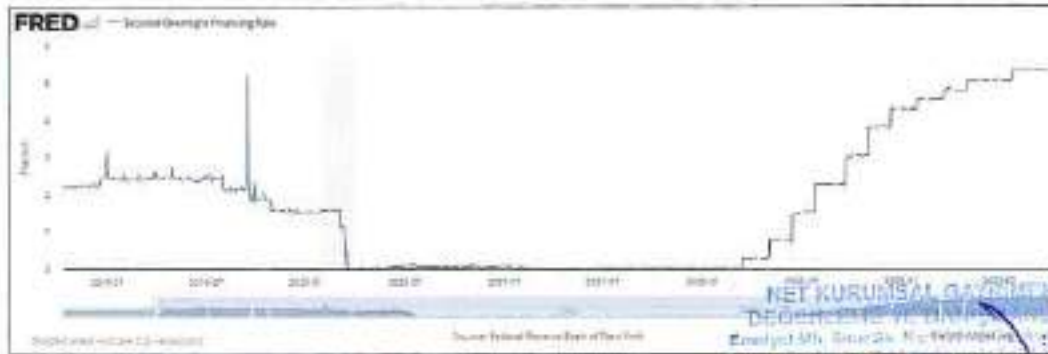


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



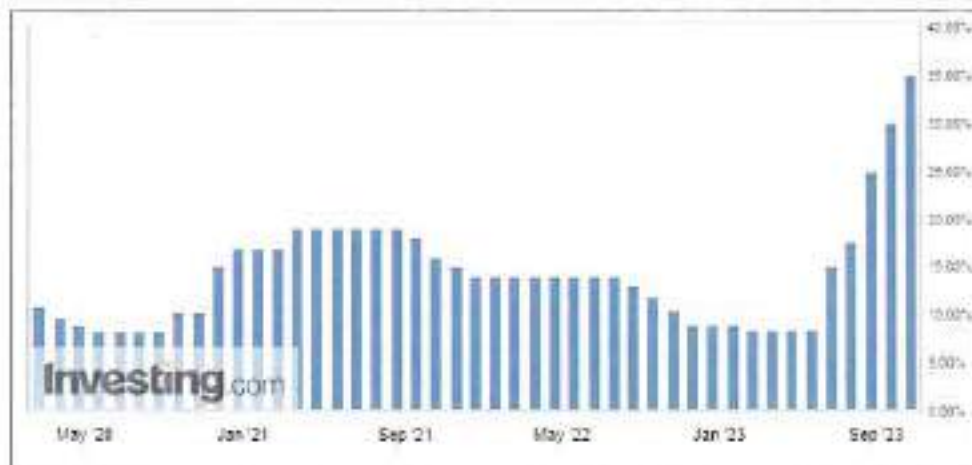
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %26,49 civarındadır.



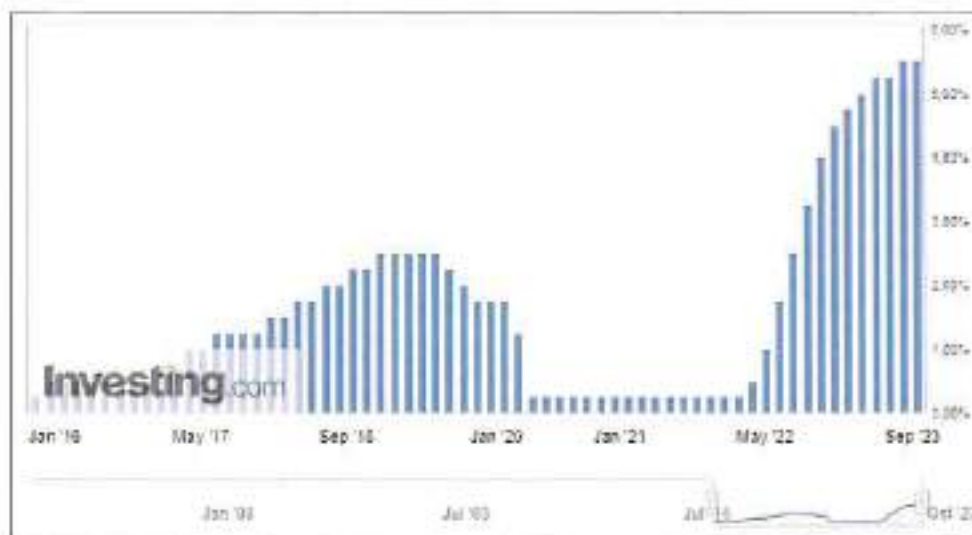
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıcağa Sk. No:10 Kat:10
34398 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 275486 / Mersis No: 34030150000000000001
Büyükdere Vergi Dairesi KDV No: 34030150000000000001

İCE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

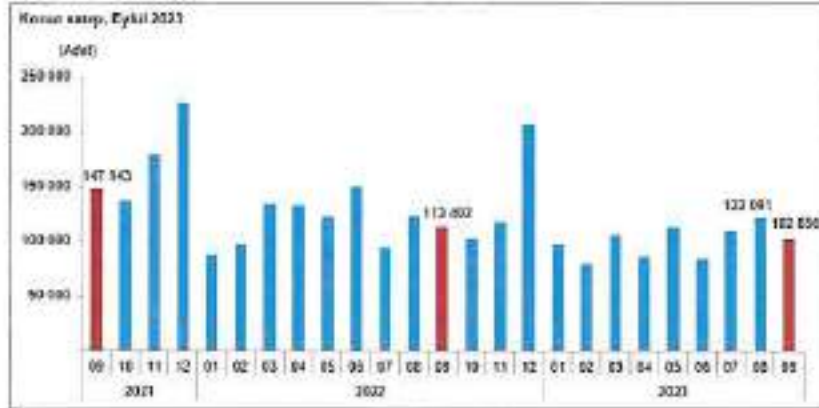


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

[illegible]

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

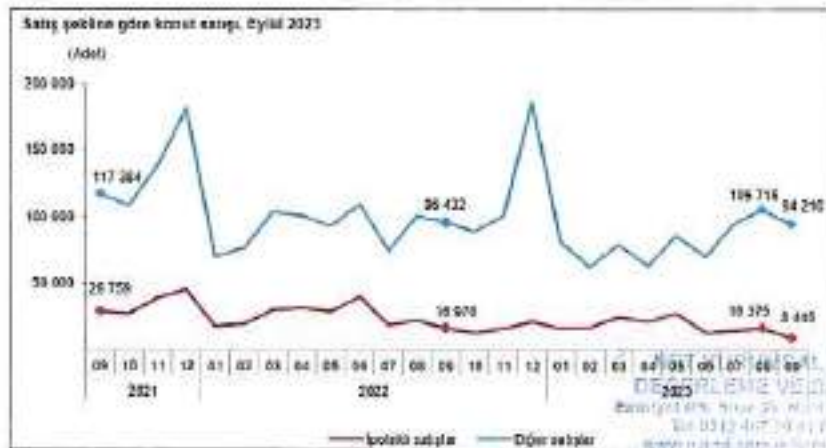
Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı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



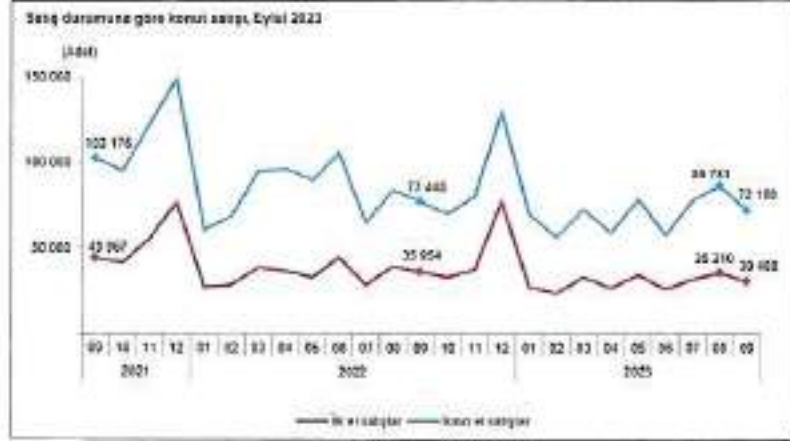
Konut satış sayısı, Eylül 2023

	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	112 402	-9,5	808 074	1 057 193	-24,9
İpotekli satış	8 446	16 070	-47,2	169 884	229 691	-26,6
Diğer satış	94 210	96 332	-2,3	739 190	828 502	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	112 402	-9,5	808 074	1 057 193	-24,9
İlk el satış	39 488	35 654	+10,7	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	76 748	-5,9	539 477	745 075	-16,2

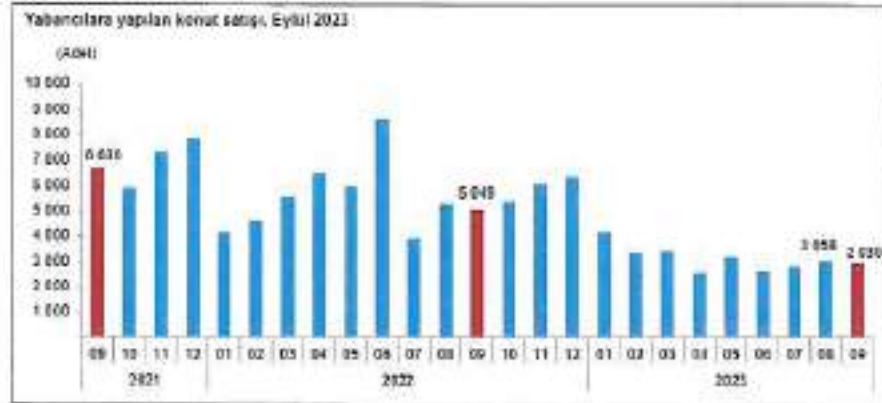
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %47,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,6 azalışla 169 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971’i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865’i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)



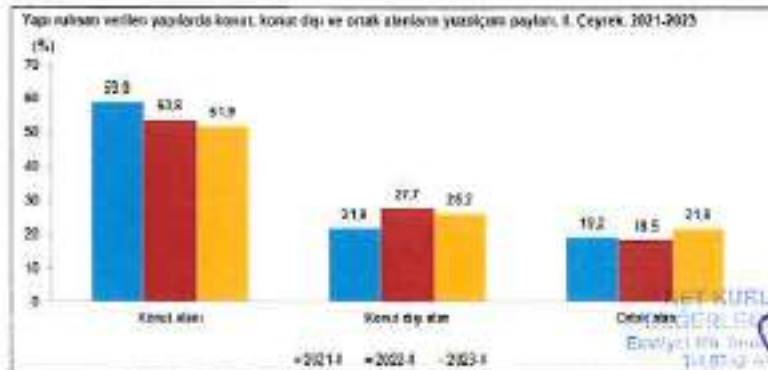
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



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



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



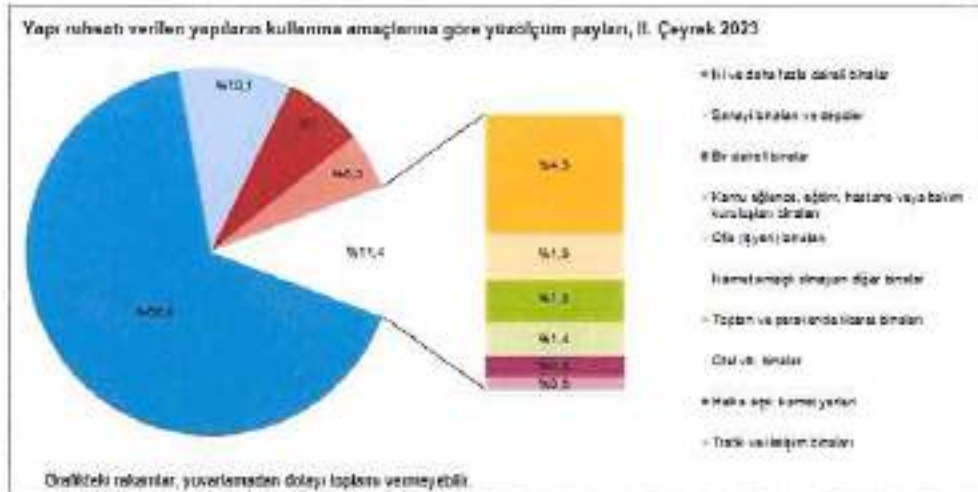
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



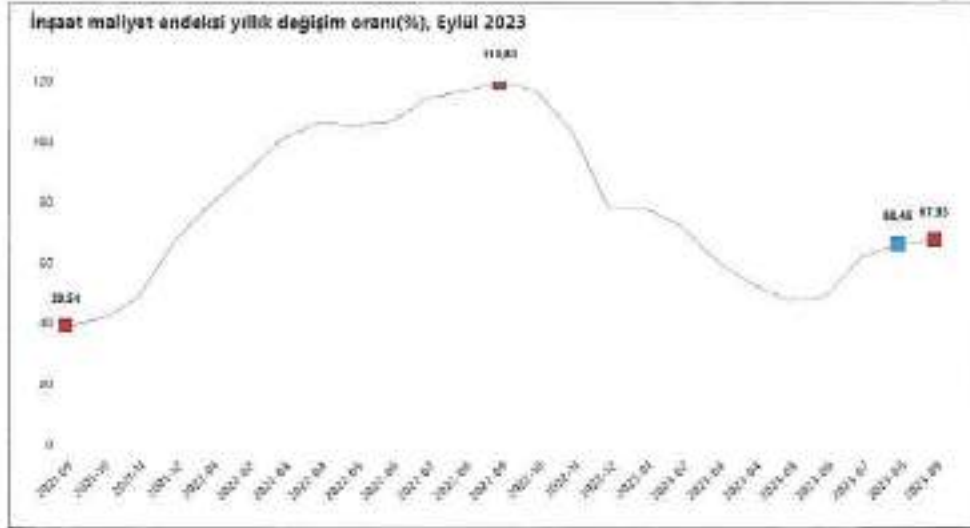
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yük. değişim (%)	Daire sayısı	Yük. değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yük. değişim (%)
2021	I	138.558	44,1	734.544	30,5	151.328.137	34,4
	II	33.547	137,1	174.733	117,0	34.367.591	95,7
	III	30.525	55,7	157.696	14,4	21.783.225	15,6
	IV	30.438	20,3	148.589	6,0	31.318.744	19,5
	IV	43.096	19,7	242.526	23,0	51.860.888	30,6
2022	I	127.748	-7,8	665.246	-4,0	149.875.756	-3,4
	II	26.133	-22,2	129.311	-26,0	27.378.845	-20,1
	III	29.665	-4,8	143.780	-8,8	30.713.792	-3,4
	IV	28.280	-7,1	168.396	-2,8	33.111.126	-3,6
	IV	44.267	0,6	276.776	14,1	56.671.992	7,1
2023	I	23.841	-8,8	130.780	1,1	26.819.221	-2,0
	II	30.712	5,7	168.740	31,3	36.572.889	25,6

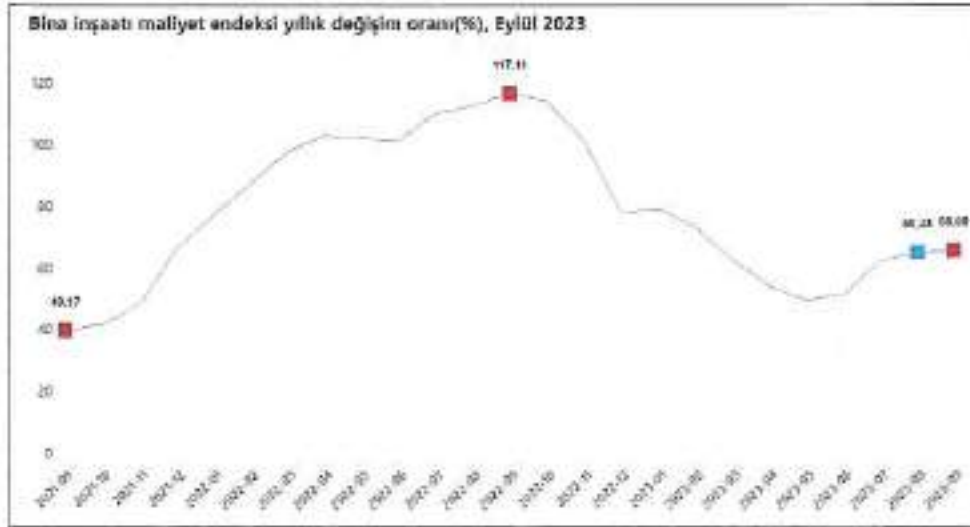
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri:

Taşınmazlardan 5174 ada 1 parsel, tapu kaydına göre 1701 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak düzensiz dörtgen formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düzdür. Mahallinde işgalciler tarafından depo olarak kullanıldığı görülmüş olup üzerinde basit sökülebilir yapılaşmalar bulunmaktadır. Parselin hali hazırda ve imar planına göre yolu bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel, tapu kaydına göre 11981 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgene yakın formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düzdür. Mahallinde boş durumdadır. Kuzey cepheden Seyrekköy Caddesi'ne diğer cephelerden imar yollarına cephelidir. Hali hazırda Seyrekköy Caddesi haricinde kalan imar yolları henüz açılmamıştır. Parsel sınırları yerinde belli değildir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsellerden 5454 ada 1 parsel boş durumda olup 5174 ada 1 parsel üzerinde işgalciler tarafından kullanılan basit sökülebilir yapılar olduğu görülmüştür.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsellerden 5454 ada 1 parsel boş durumda olup 5174 ada 1 parsel üzerinde yer alan basit yapılar için herhangi bir ruhsat alınmasına gerek bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlardan 5454 ada 1 parsel boş durumda, 5174 ada 1 parsel ise işgalciler tarafından hurda deposu olarak kullanılmaktadır.

[illegible]

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatip veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ilçe merkezine ve OSB'ye daha yakın konumdaki E:0,50 sanayi alanı imarlı 5.000 m² alanlı arsa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu avantajlıdır.

İlgilisi: 0232 5022373

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede E:1,00, Ticaret Alanı imarlı, 995 m² alanlı arsa 5.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum ve imar durumu avantajlıdır.

İlgilisi: 0232 330 1001

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Ticaret Alanı imarlı, imar uygulamasına tabii 8.819 m² alanlı arsa 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal imar uygulamasına tabii olup dezavantajlıdır.

İlgilisi: 0 232 892 46 47

[E:4 Genel Beyan] Bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde, Plastik İhtisas OSB içerisinde arsaların 6.000 TL/m² civarında olduğu, asfalt yol cephesi olan depo olarak kullanılabileceği belirtilen tarlalarının 1.000-1.500 TL/m² civarında olduğu, taşınmazların mevcut konumu itibarıyla arsa değerlerinin 2.500-2.750 TL/m² civarında olabileceği belirtilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	5.000,00m ²		995,00m ²		8.819,00m ²		1,00m ²	
Satış fiyatı	35.000.000 TL		5.500.000 TL		22.000.000 TL		2.600 TL	
m ² birim fiyatı	7.000 TL		5.528 TL		2.495 TL		2.600 TL	
Pazarlık	15%	-	10%	-	10%	-	0%	-
Konum Şerefliyesi	20%	-	15%	-	5%	+	0%	+
İmar Durumu Şerefliyesi	25%	-	25%	-	25%	+	0%	-
Yüzölçüm Şerefliyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	2.800 TL		2.764 TL		2.994 TL		2.600 TL	
Ortalama Birim fiyat	2.789TL/m ²							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kurtuluş Caddesi No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 Şirket Sic. No: 271100
www.netkurumsal.com.tr Etiler/Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271100 Şirket Sic. No: 271100
Başkaçeşme Yolu No: 601 Kat: 10. Kat

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazlar bulunduğu bölgede kendisi ile benzer/farklı konuma sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede çok sayıda depolama alanı olarak kullanılabileceği belirtilen tarla bulunmaktadır. Sanayi alanı imarlı net imar parseli sayısı azdır. Yakın konumda yer alan Plastik İhtisas OSB, Atatürk OSB, İzbaşı İzmir Serbest Bölge gibi sanayi bölgelerinin avantajlı arsa bedelleri sebebiyle OSB dışındaki sanayi imarlı parseller çok tercih edilmemektedir. Bu durum emsallerde göz önünde bulundurulmuştur. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, kullanım amacı vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

[illegible]

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın ana yollara yakın olması, arazi yapısı, çevre düzenlemesi vb. faktörler ve bölgede yapılan araştırmalarda benzer özelliklere sahip karşılaştırılabilir arsalar incelenmiştir. Taşınmazlardan 5174 ada 1 parselin hisseli olması, imar uygulamasına tabii olması gibi etkenler değerini olumsuz yönde etkilemiştir.

DEĞERLEME TABLOSU					
ADA	PARSEL	NİTELİK	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
5174	1	ARSA	1.701,00	2.645,50 ₺	4.500.000,00 ₺
5454	1	ARSA	11.981,00	2.796,09 ₺	33.500.000,00 ₺
TOPLAM					38.000.000,00 ₺

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ HİSSE DEĞERLERİ					
ADA	PARSEL	TOPLAM DEĞER	HİSSE PAY	HİSSE PAYDA	HİSSE DEĞER (TL)
5174	1	₺4.500.000,00	20	243	₺370.370,37
5454	1	₺33.500.000,00	1	1	₺33.500.000,00
TOPLAM					33.870.370,37 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) 38.000.000,00- TL takdir edilmiştir. Söz konusu taşınmazların toplam değeri üzerinden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hisse değeri yaklaşık 33.870.000,00 TL'dir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Parseller üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parseller üzerinde maliyet unsuru oluşturabilecek bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyonu, yüzölçümü, yola cephesi olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı unsuru bulunmamakta olup ilgili belediyesinde herhangi bir evrak yoktur.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar takyidat belgelerinde yer alan şerh ve diğer kayıtlarla ilgili detaylı bilgi raporun 3.3 maddesinde belirtilmiştir. Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hisselerinde herhangi bir olumsuz durum yoktur.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Haklarının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa vasıflı olup parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapılaşma yoktur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Yılı, Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274979 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274979 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274979 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 274979 / Şişli / İstanbul / Türkiye

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; İzmir İli, Menemen İlçesi, Kazımpaşa Mahallesi, 5174 ada 1 Parsel ve 5454 ada 1 Parselde kayıtlı 'Arsa' nitelikli gayrimenkullerin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar analizi yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 38.000.000,00-TL ve Yazıyla Otuz Sekiz Milyon Türk Lirasıdır.

Söz konusu taşınmazların toplam değeri üzerinden Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. hisse değeri yaklaşık 33.870.000,00 TL ve Yazıyla Otuz Üç Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 37.257.000,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 27.3767 TL 'dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına hâiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ İmar Durumu Bilgileri,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu, 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat
Etiler 06424 07100 Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat Kat: 5. Kat
Tic Sic No: 275064 Tic Sic No: 275064 Tic Sic No: 275064
İstanbul Vergi Dairesi 0312 541 5419

Kayıd Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞB| var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	5174/1
Tasınmaz Kimlik No:	14543297	AJ Yüzölçümü(m2):	1701.00
İl/İlçe:	İZMİR/MENEMEN	Başınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menemen	Başınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.	Başınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BDNo:	
Cilt/Sayfa No:	20/1928	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
34330057	(SN:8270597) DAVALI V	-	472/1701	472.00	1701.00	İmar (TSM) 16-06-1997 2499	-
34330058	(SN:2859109) MENEMEN BELEDİYESİ V	-	1089/1701	1089.00	1701.00	İmar (TSM) 16-06-1997 2499	-

1 / 9

336900159	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20/243	140.00	1701.00	Tüzel Kişiliklerin Ürvan Değişikliği 05-04-2016 5026	-
-----------	---	---	--------	--------	---------	--	---

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Sayı	Malik/Lehtar	Tecis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	18/08/2005 Y.5739 B.1.117.822.83 MEN.VER.DAİ.MD. 11583 S.YAZISI BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN			
Serh	23/11/1998 Y.5422 B.270.352.997.000TL MEN.VER.DAİ.MD. 18/11/1998 TAR.10166 SAY.YAZ. BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 23-11-1998 00:00 - 5422	
Serh	08/11/1999 Y.4258 B.424.602.383.000 MNM.VER.DAİ.MD. 05/11/1999 GÜN 1999/119 SA.YA.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 08-11-1999 00:00 - 4258	
Serh	16/11/1999 Y.4388 B.19.571.994.000 MNM.VER.DAİ.MD 12/11/1999 GÜN 1999/131 SAY.YAZ.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 16-11-1999 00:00 - 4388	
Serh	31/05/2000 Y.2689 B.50.290.947.000 MEN.VER.DAİ.MD 30/05/2000 5639 SAY.YAZ.BEL.HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 31-05-2000 00:00 - 2689	
Serh	HACİZ: 01/08/2003 YEV.3243 B.1.250.687.034.000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 8354 SA. YAZI. BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 01-08-2003 00:00 - 3243	

2 / 9

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 277596 Şişli/İstanbul
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 277596
www.netkurumsal.com.tr
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Bilgiye Hoşgeldiniz 0212 349 5278

Serh	HACİZ: 01/08/2003 TA YEV: 3244 B. 641,598,555,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 24/07/2003 TA. 8355 SA. YAZI. BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 01-08-2003 00:00 - 3244
Serh	HACİZ: 10/09/2003 YEV: 3851 B. 30,405,500,000 TL. MENEMEN VERGİ DAİ. MÜD. 10/09/2003 GÜN 9953 SA. YAZI. BEL. HİS.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 10-09-2003 00:00 - 3851
Serh	15/09/2006 Y.6888 B.2,241,69 YTL ŞİŞLİ 4. ICRA MÜD. 13/09/2006 2006/15155 E SAY BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 15-09-2006 00:00 - 6888
Serh	20/11/2006 Y.8372 B.3,152,000,00 YTL GSK İZMİR Ş.İ.İ. MÜD. 14/11/2006-336365 SA. Y. BEL HİS	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 20-11-2006 00:00 - 8372
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 21/07/2009 tarih 12206 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 06-08-2009 09:06 - 7940
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 05/03/2010 tarih 4315 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 28.750.031,15 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 12-03-2010 15:27 - 2354
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 01/11/2013 tarih 2013/2013 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 136800.16 TL bedel ile Alacaklı : BEMSAN TEMİZLİK HARFIYAT BETON NAK. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 11-11-2013 14:02 - 12218
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 25/11/2013 tarih 2013/2615 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 43902 TL bedel ile Alacaklı :-	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 27-11-2013 08:24 - 12989

3 / 9

Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 07/02/2014 tarih 2009/2356 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 54776.58 TL bedel ile Alacaklı : RECEP BAŞARAN lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 12-02-2014 09:19 - 1774
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 13/05/2014 tarih 2013/2992 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 571339.06 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 15-05-2014 16:12 - 5868
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 04/06/2014 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 11747.7 TL bedel ile Alacaklı : KAMİL ESER lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 09-06-2014 14:52 - 6827
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ'nin 31/10/2014 tarih 14466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 9125749.63 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 03-11-2014 10:17 - 13016
Serh	Kamu Haciz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 04/11/2015 tarih 12192 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 34228575.35 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 05-11-2015 11:15 - 15386
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN ICRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 24/11/2015 tarih 2013/2992 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 763365.52 TL bedel ile Alacaklı : TÜRKİYE İŞ KURUMU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 27-11-2015 15:54 - 16673
Serh	Kamu Haciz : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 26/01/2016 tarih	MENEMEN BELEDİYESİ	Menemen - 01-02-2016 15:51 -

4 / 9

	2016/521 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 42500000 TL (Alacaklı : 0)	VKN		1387	
Serhi	İcrai Hacz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 31/05/2016 tarih 2015/2583 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. 23/479.55 TL bedel ile Alacaklı : MEHMET KAYA lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 02-06-2016 11:38 - 8326	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/06/2016 tarih 7340 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 47932229.36 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-06-2016 16:41 - 8911	
Serhi	İcrai Hacz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 26/09/2016 tarih 2014/1122 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. 11747.70 TL bedel ile Alacaklı : kanül eser lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 28-09-2016 10:14 - 13901	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/11/2016 tarih 12749 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 5712269.16 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 10-11-2016 15:06 - 16410	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 23/01/2017 tarih 898 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 6462852.17 TL (Alacaklı : MENEMEN VERGİ DAİRESİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:08 - 962	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2017 tarih 900 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 6462852.17 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 24-01-2017 11:13 - 964	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 18/08/2017 tarih 9865 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç: 36227563.31 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN		Menemen - 21-08-2017 16:01 - 13110	
Serhi	İcrai Hacz : MENEMEN İCRA DAİRESİ nin	MENEMEN		Menemen -	

5/9

	04/08/2017 tarih 2010/1009 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile 481829.76 TL bedeli ile Alacaklı : Lehibe KAYA/ Mustafa KAYA/Melih KAYA/Nigün KAYA lehine haciz işlenmiştir.	BELEDİYESİ VKN	08-09-2017 12:30 - 13701	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN BELEDİYESİ nin 23/11/2017 tarih 14155 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile. Borç: 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 24-11-2017 11:10 - 18395	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 23/11/2017 tarih 14154 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile. Borç: 42762164.61 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 24-11-2017 11:11 - 18396	
Serhi	Kamu Hacz : MENEMEN VERGİ DAİRESİ nin 10/12/2018 tarih 499768 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile. Borç: 4192758.36 TL (Alacaklı : 0)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 11-12-2018 10:55 - 18869	
Serhi	İhtiyati Hacz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/235 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile. Borç: 632972.56 TL . (Alacaklı: YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 05-02-2021 13:51 - 2563	
Serhi	İhtiyati Hacz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 04/02/2021 tarih 2021/234 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile. Borç: 299636.97 TL . (Alacaklı: YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 05-02-2021 14:10 - 2566	
Serhi	İhtiyati Hacz : T.C. MENEMEN İCRA DAİRESİ nin 05/02/2021 tarih 2021/231 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıdan ile. Borç: 4000000 TL . (Alacaklı: YAPI KREDİ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 08-02-2021 10:01 - 2628	
Serhi	İhtiyati Hacz : Menemen İcra Dairesi nin	MENEMEN	Menemen	

	06/08/2021 tarih 2021/1547 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 488365.24 TL. (Alacaklı : Güvence Hesaba)	BELEDİYESİ VKN	06-08-2021 11:50 - 16461	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 12/08/2021 tarih 2021/498 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6281176.24 TL bedel ile Alacaklı : karakayalar petrol işletmeleri sanayi ve ticaret limited şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 12-08-2021 13:51 - 16982	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 26/09/2021 tarih 2020/986 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 810480.92 TL bedel ile Alacaklı : ARES PEYZAJ TEMİZLİK İNŞAAT BİLGİSAYAR OTOMASYON GIDA TEKSTİL SAĞLIK HİZMETLERİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 20-09-2021 17:23 - 20586	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ'nin 06/10/2021 tarih 2021/1535 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3841510.23 TL bedel ile Alacaklı : İNOVASYON TEKNOLOJİLERİ YÜRÜYEN MERD.İNŞ.ELEKTRONİK ATIK YON TURİZ.OTO KİRA.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 06-10-2021 13:48 - 22171	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ'nin 18/11/2021 tarih 2021/2194 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9147282.77 TL bedel ile Alacaklı : egesel otomasyon peyzaj inşaat temizlik taahhüt araç kiralama iş sağlığı ve güvenliği işyeri hekimlik danışmanlık hizmetleri sanayi ve ticaret ltd.şti. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 18-11-2021 17:03 - 26820	

7 / 9

Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi'nin 23/02/2022 tarih 2019/2551 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 9154.31 TL bedel ile Alacaklı : Tekin Aslan lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 02-03-2022 17:16 - 6543	
Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi'nin 05/07/2022 tarih 2020/2148 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 261765.90 TL bedel ile Alacaklı : Agora Ortak Sağlık Güvenlik Birimi Ve Danışmanlık Hizmetleri Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 06-07-2022 17:34 - 21230	
Serh	İcrai Haciz : Menemen İcra Dairesi'nin 21/07/2022 tarih 2021/498 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 4353330.13 TL bedel ile Alacaklı : Karakayalar Petrol İşletmeleri Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 22-07-2022 11:03 - 22297	
Serh	Kamu Haciz : DOKUZ EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 23/08/2022 tarih 50853209(2022/7857) sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 84000 TL (Alacaklı : 9 EYLÜL SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 23-08-2022 14:10 - 25527	
Serh	İcrai Haciz : MENEMEN İCRA DAİRESİ'nin 01/02/2023 tarih 2021/632 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 362922.01 TL bedel ile Alacaklı : AnadoluBank a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 02-02-2023 16:05 - 3360	
Serh	Kamu Haciz : 035203 MENEMEN Vergi Dairesi'nin 17/10/2023 tarih 464929 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile, Borç : 23792513.36 TL (Alacaklı : 035203 MENEMEN Vergi Dairesi)	MENEMEN BELEDİYESİ VKN	Menemen - 17-10-2023 11:41 - 31501	

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Caddesi No: 50065 15.07.2023 Tarihli Kurumlar Kanunu
T.C. HESAP KİTAPÇIĞI KURUMU
İstanbul
Tic. Sic. No: 270900, Mersis No: 34020200000000000000
Bakiye Vergi Dairesi 035203

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) x5SZTf-HrSD kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



9/9

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekler Mah. 5. Kat No: 5/17113000000000000000
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul/34398/İT
Tic Sic. No: 275545/Şirket Türü: 1400/Şirket Durumu: 1/0
Kurucu: Murat İsmail KÖKÇÜ

Kayıd Oluşturan: COŞKUN MESUT RUHİ (AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parçel:	5454/1
Taşınmaz Kimlik No:	14699283	AT Yüzölçümü(m2):	11981.00
İl/ilçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZIMPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SALHANE	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Orn/Sayfa No:	13/1257	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE HÜKMEN HAVAI DAIMİ İRTİFAK HAKKI 07.03.1957 -615 YEV.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)			
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7945005) TÜRKİYE ELEKTRİK	Menemen - 05-09-2017 13:36 - 13476	

1 / 2

		DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790013397		
--	--	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
336900160	(SN:6405) AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	11981.00	11981.00	Tüzel Kişilerin Ümran Değişikliği 05-04-2016 5026	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 6Kn1MBvEdBt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kamuyu Halka Açık Şirketidir
Tic Sic No: 271865 ve Tic Sic Sicil No: 271865
Web: www.netkurumsal.com.tr
Tic Sic No: 271865 ve Tic Sic Sicil No: 271865
Mersis No: 34020000000000000000000000000000



T.C.
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etiler Proje Müdürlüğü



Sayı : E-56268391-501-2543
Konu : Yazılı İmar Durumu Belgesi Alınma Talehi Hk. Kazımipoşa Mah. 5174 Ada 1 Parsel

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİNE

İle : a) 25.10.2023 tarihli ve 25730 sayılı yazısı.

İçerimiz Kazımipoşa Mahallesi 5174 Ada 1 Nolu parseli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Sanayi Alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları, Ensal:0,50, Yengök:4 Kat şeklindedir. 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulamasına tabidir.
Bilgilerinize rica ederim.

Levent SAYAR
Etiler Ve Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Değerlendirme No: 5540471-A-5811-4E An-010-1 10'411 17'5105

Değerlendirme Adı: Akfen İnşaat Menemen Belediyesi

Çarşıkebir Mah. Şehit Kemal Cd. No: 1

Menemen İlçesi

Tel: 0252 444 800 00 Faks: 0 252 432 900

İmza

e-posta: cihat@akfeninmenemenbel.tr İnternet:

www.menemen.bel.tr

Kayıt Adresi: menemen.bel.tr/akfeninmenemenbel.tr

Bu belge için ANIL M. KAN



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Şehit Kemal Cd. No: 1
Menemen İlçesi 0252 444 800 00
Faks: 0252 432 900
www.akfeninmenemenbel.tr
Tic. Sic. No: 270900/00000000000000000000
Kuruluş Yılı: 2018



T.C.
MENEMEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etiler Proje Müdürlüğü



Sayı : E-56268391-501-2544

Konu : Yazılı İmar Durumu Belgesi Alma Talebi Hk. Kazımçaya Mah. 5454 Ada 1 Parsel

AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİNE

İlg : 25.10.2023 tarihli ve 25728 sayılı yazısı.

İlçemiz Kazımçaya Mahallesi, 5454 ada 1 parseli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde
Sarıyı Alanında kalmaktadır. Parsel için yapılaşma koşulları Emsal:0.40, Yençok:4 kat şeklindedir. 3194
Sayılı İmar Kanuna göre imar uygulamasına tabidir.
Bilgilerinize rica ederim.

Levent SAYAR
İmar Ve Proje Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doküman Kodu: 101713117-2784-4192-8610-136671070-15

Doğrulama Adresi: <https://e-imza.net/menemen.bel.tr/belge>

Çanakkale Mah. Şehit Kemal Cad. No : 1

Menemen İlçe

İlçe No: 444 90 08 Faks No: 0 212 312 00

im

e-posta: iletisim@menemen.bel.tr İnternet:

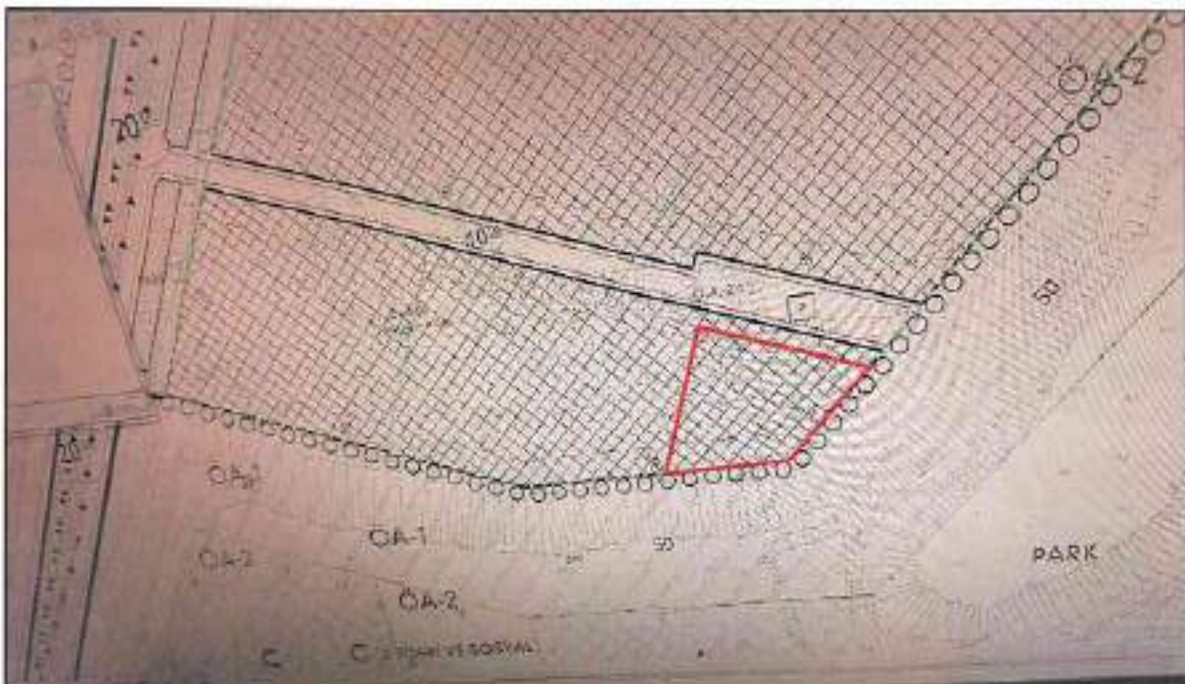
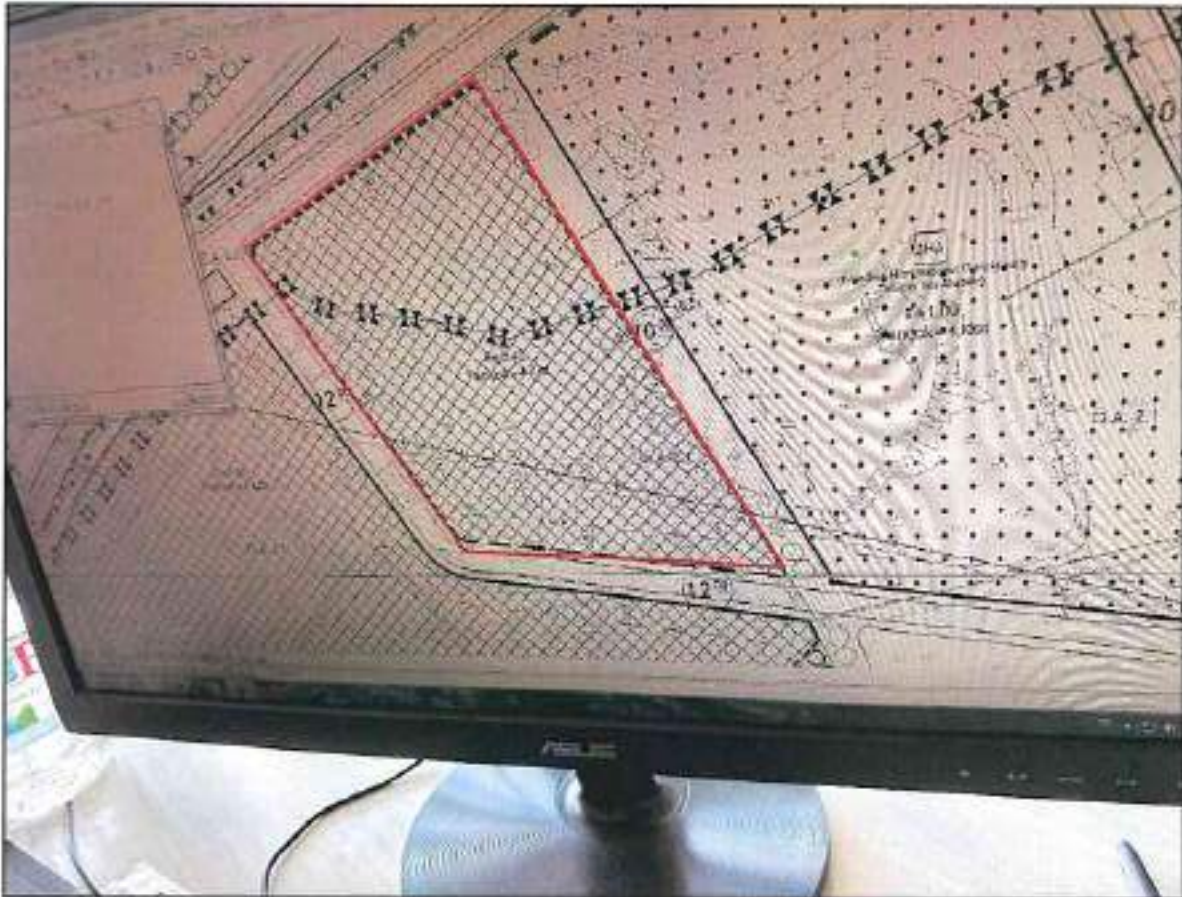
www.menemen.bel.tr

Kep Adresi: menemen@menemen.bel.tr Kep if

Bu belge için ANIL ALKAN



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler Mah. Akfen İnşaat Binası Kat: 10 Kat: 10
Etiler Mah. Akfen İnşaat Binası Kat: 10 Kat: 10
Akfen İnşaat Binası Kat: 10 Kat: 10
Etiler Mah. Akfen İnşaat Binası Kat: 10 Kat: 10
Etiler Mah. Akfen İnşaat Binası Kat: 10 Kat: 10



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere 174. Kat: 174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ



NET KURUMSAL GAYRIMENKUL
DEĞERLERİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 5/16. Sokak 39. Kat Kat:19 Beşiktaş/İstanbul/T.C.
Tic. Sic. No: 274947 / Mersis: 34030100000000000000
Tic. Sic. No: 274947 / Mersis: 34030100000000000000
Muh. Sic. No: 274947 / Mersis: 34030100000000000000



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mah. Akfen Sanayi Sitesi No:10, Kat:1
06032 ANKARA
www.akfeninfra.com.tr
Tic.Sic. No:289867 Şirket Sicil No:289867/00000001
Muhur: Akfen İnfrast.



1000 G Street NE, Suite 112, Atlanta, GA 30309
 Tel: 404.525.1122 Fax: 404.525.1123
 E-mail: info@atlantafire.com
 Website: www.atlantafire.com
 Atlanta Fire Department 311-1122

 SPL
Sermaye Piyasası Kurulu

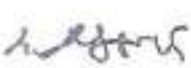
Tarih : 12.07.2015 No : 40911

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (YII-1267) uyarınca

Burak BARIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 
Levent HANCIÖĞLE Tuba ERTEGUN YILDIZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRİ GENEL MÜDÜR



 SPL
Sermaye Piyasası Kurulu

Tarih : 12.07.2015 No : 40122

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (YII-1267) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 
Raci GÖKCEHAN SONER Tuba ERTEGUN YILDIZ
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRİ GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.08.2010 No : 401115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 
İbrahim ARKAN Erdeniz BALIKÇIOĞLU
GENEL SEKRETER BAŞKAN



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No: 272665 Şişli/İstanbul
Mersis: 34010100000000000000



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdemiz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 290301084109 - Lisans No: 401419)

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

Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.05.2019

Belge No: 2019-01.1096

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 37933202186 - Lisans No: 401422)

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

Şenel BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.08.2020

Belge No: 2019-02.4661

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12948205852 - Lisans No: 400713)

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

Ercan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 274840 - Mers: 08100012748400000000
Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Sic. No: 274840
Nispetiye - Beşiktaş - İstanbul



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1285

Ekim, 2023

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu No: 11, Kat: 11, Tuzluca Köyü, Çarşı
Sokağı, 06100 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270900, Mersis: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 270900, Mersis: 34010100000000000000
Tic. Sic. No: 270900, Mersis: 34010100000000000000



Talep Sahibi	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	02.10.2023
Değer Tarihi	29.09.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1285
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Kırk Bir (41) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı Kuruluş
Tic. Sic. No: 270900
Mers: 08100000000000000000
E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Web: www.netkurumsal.com.tr

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	27
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ	32

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Akfen İnfaa Kat: 11 Kat Kat: 11 Kat Kat: 11 Kat
Tic Sic No: 274200 / Şişli / İstanbul / Türkiye
www.akfeninfaa.com.tr / Telefon: 0212 333 11 11
Tic Sic No: 274200 / Şişli / İstanbul / Türkiye
Tic Sic No: 274200 / Şişli / İstanbul / Türkiye

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023-1285 / 02.10.2023
<u>Değer Tarihi</u>	29.09.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Boğaziçi Mahallesi, 227 ada 109 Parsel Milas / MUĞLA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar boş tarla olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Milas Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bir kısmı 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında 1/5.000 Ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içerisinde "Tarım Alanı" ve "Kısmen Yol" kullanımında bir kısmı ise 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Önemli Doğa Alanı ve Doğal Sit Alanı" sınırları içerisinde Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşmaya esas alt ölçekli İmar planları bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz 31/07/2019 tarihli ve 179229 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile tescil edilen sulak alan içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazların ilgili belediyesinde herhangi bir kısıtlılık durumu yoktur. Taşınmaz, cepheli olduğu Tuzla Gölü sebebiyle Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) içerisinde kalmaktadır. Yapılaşma izni bulunmamakta olup tarla olarak kullanılmasına engel bir durum yoktur.
<u>Piyasa Değeri</u>	13.500.000,00-TL (On Üç Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	14.850.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emekli Mh. 5. Sk. No: 10 Kat: 10.01
34090 Beşiktaş / İstanbul
www.akfenin.com.tr
Tic. Sic. No: 274980 / Şirket Sic. No: 274980 / Mersis: 34090100000001000000
Bakiye Mh. 5. Sk. No: 10 Kat: 10.01

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı karar ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Şirket Adresi : Koza Sok. No:26/1 Gaziosmanpaşa Çankaya / Ankara
Şirket Amacı : Endüstriyel Tesislerin Projelendirme ve İnşaat İşlerini Yürütmek
Sermayesi : 569.742.750,00 TL
Telefon : 0312 408 10 00
E-Posta : akfen@akfen.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. talebi üzerine; Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi, 227 Ada 109 Parselde kayıtlı 'Tarla' nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sicil No:256696 Kurumlar Sicil No:256696
Sermaye Piyasası Kurulu Sicil No:131844
Tic. Sicil No:256696 Kurumlar Sicil No:256696
İstanbul Vergi Dairesi G21 004 0205

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul; Muğla İli, Milas İlçesi, Boğaziçi Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaz boş durumda olup tarla olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz Milas- Bodrum yolunun 2.5 km paralelinde, Tuzla Gölü'ne cepheli durumdadır. Kuzeybatısında bulunan kadastral yol ile ulaşımı bulunmaktadır. - Taşınmaz İlçe merkezine yaklaşık 25 km mesafede konumlanmaktadır. Milas İlçesinin güneybatı kısmında yer alan taşınmaza ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge tarımsal arazi bölgesi olup kuzeyinde, denize yakın kısımda konut siteleri yer almaktadır. Güney kısmı ise Tuzla Gölü'ne cephelidir.



Koordinat: Enlem: 37.1880990 - Boylam: 27.5768090

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Yolu No: 34 Kat: 3 Akfen Kurumsal
Etiler/Beşiktaş/İstanbul - 34398
Tic. Sic. No: 274946 - Mers: 0810001274900000000000
Bulvarı: Şişli/Beşiktaş/İstanbul - 34398

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: MUĞLA - MİLAS
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	BOĞAZIÇI MAHALLESİ - - HİSAR-MERSİNLİKUYU MEVKİİ
CİLT - SAYFA NO	: 34/3303
ADA - PARSEL	: 227 ADA 109 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 14072,75 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TARLA
TAŞINMAZ ID	: 88285716
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	:Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması – 19.10.2016- 17741

3.3 Gayrimenkul ile ilgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar yer almaktadır:

Beyan : Beyan Diğer (Konusu: Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)
(SN:8262870) TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14.09.2021-27440

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmaz 19.10.2016 tarih 17741 yevmiye ile Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması İşlemi sonrası Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın son 3 yıllık dönemde İmar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. 14.09.2021 tarihinde taşınmazın bulunduğu bölge Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan ilan edilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Milas Belediyesi'nde yapılan incelemede taşınmazın bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Taşınmazın bir kısmı 1/25.000 Ölçekli Muğla Nazım İmar Planında 1/5.000 ölçekli Öncelikli Nazım İmar Planı Yapılması Zorunlu Bölge Sınırı içerisinde "Tarım Alanı" ve "Kısmen Yol" kullanımında bir kısmı ise 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, "Önemli Doğa Alanı ve Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde Orman Alanı" kullanımında kalmakta olup yapılaşmaya esas alt ölçekli İmar planları bulunmamaktadır. Ayrıca söz konusu taşınmaz 31/07/2019 tarihli ve 179229 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile tescil edilen sulak alan içerisinde kalmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emisyon 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000 0000
14.09.2021 14:00:00
BİLGİLENDİRME VE DANIŞMANLIK
Tic. Sic. No: 274400 / Şirket No: 274400 / Şirket No: 274400
Kuruluş Yılı: 2016 / Kuruluş Yılı: 2016 / Kuruluş Yılı: 2016
Kuruluş Yılı: 2016 / Kuruluş Yılı: 2016 / Kuruluş Yılı: 2016

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınma için alınmış herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. Taşınmaz, cepheli olduğu Tuzla Gölü sebebiyle Doğal Sit-Kesin Korunacak Hassas Alan) içerisinde kalmaktadır. Taşınmazın tarımsal yapılaşma dahil herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Milas Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir evrak ve proje kaydı bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde herhangi bir ruhsatı yapılaşma bulunmamakta olup yapı denetime tabii değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel için herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkule ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kazım Paşa Bulvarı No: 10 Kat: 10. Kat Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Ticaret Sicil No: 271100 / Mersis No: 34010100000000000000
www.netkurumsal.com.tr / E-posta: info@netkurumsal.com.tr
Tic. Sicil No: 271100 / Tic. Sicil No: 271100 / Tic. Sicil No: 271100
Kuruluş Yılı: 2008 / Kuruluş Yılı: 2008 / Kuruluş Yılı: 2008

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Muğla ili, Türkiye Cumhuriyeti'nin Ege Bölgesi'ne dahil olan, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren Ortaca, Dalaman, Fethiye, Marmaris, Datça ve Bodrum gibi tatil bölgeleri ile ünlüdür.

Coğrafya

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla, kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu olup, güneyinde Akdeniz, batısında Ege Denizi ile çevrilidir. Toplam uzunluğu 1100 km'yi biraz aşan deniz kıyıları ile Muğla, Ülkemizin en uzun sahil şeridine sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar, Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırlarının içine de giren Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı(Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Endüstri

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.

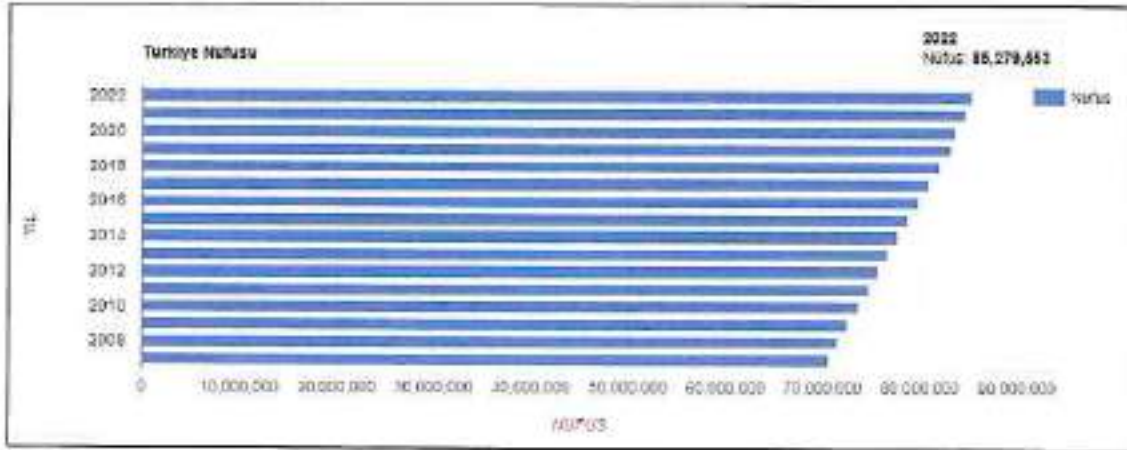
İlin maden yatakları zengindir. Bunların en önemlileri, Yatağan linyit kömürü ve Fethiye krom yataklarıdır. Bunların yanında Muğla, önemli bir mermercilik merkezidir. İlin ekonomisi, büyük ölçüde turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

MUĞLA
Nüfus: 1.048.185

MİLAS
Nüfus: 147.416

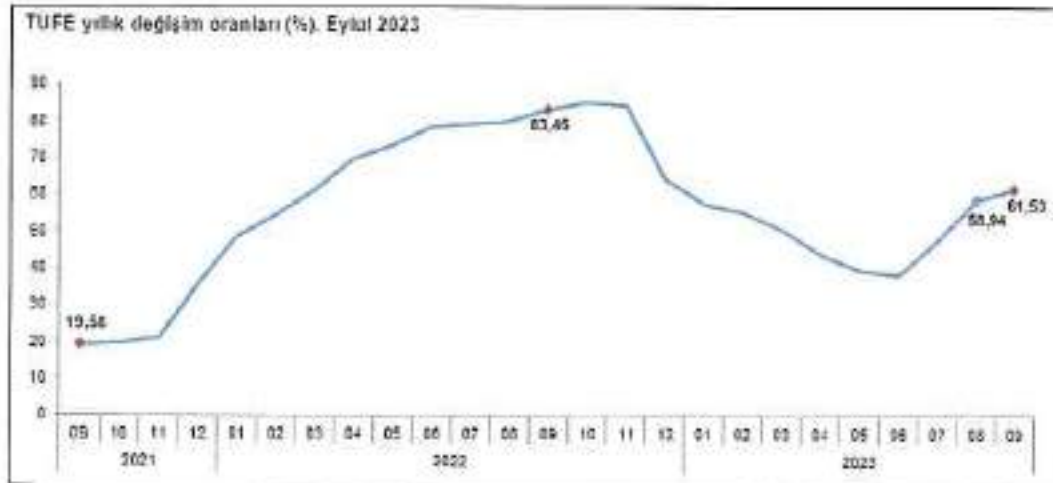
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



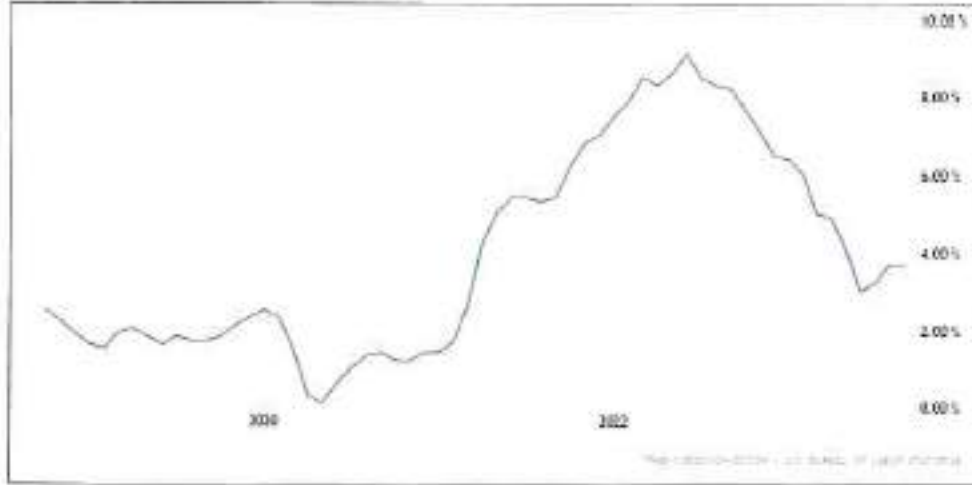
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



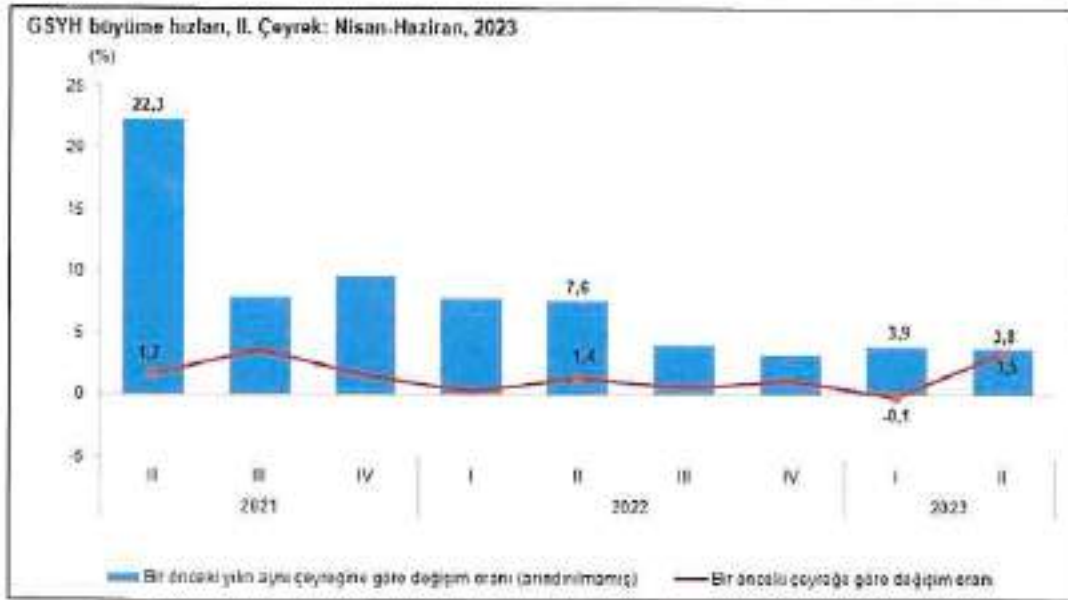
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Büyükdere Caddesi No: 17/1 Kat: 17
Tic. Sic. No: 271990 / Mers. No: 08100012719900000000
www.akfeninfa.com.tr / Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 271990 / Mers. No: 08100012719900000000
Müşteri Hizmetleri: 0212 333 1111



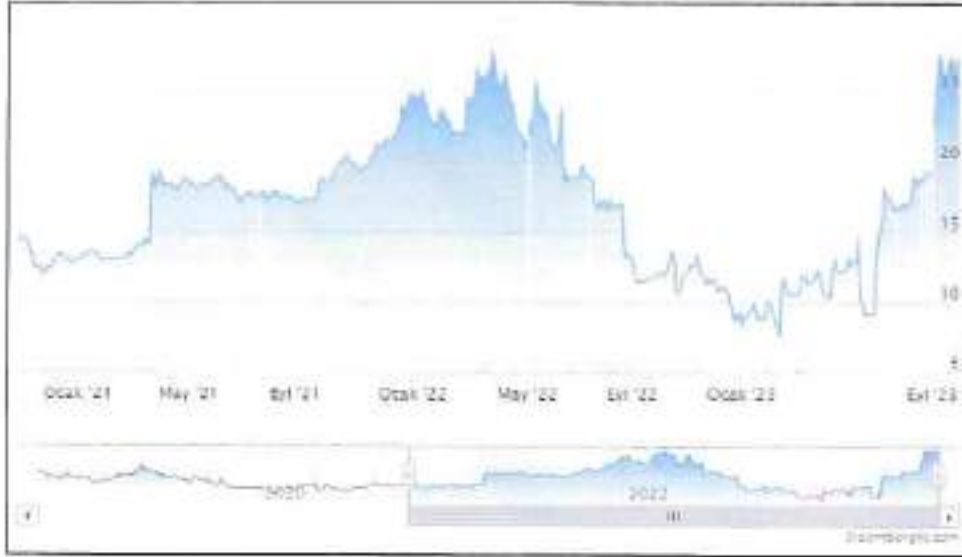
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibarıyla %3,7 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

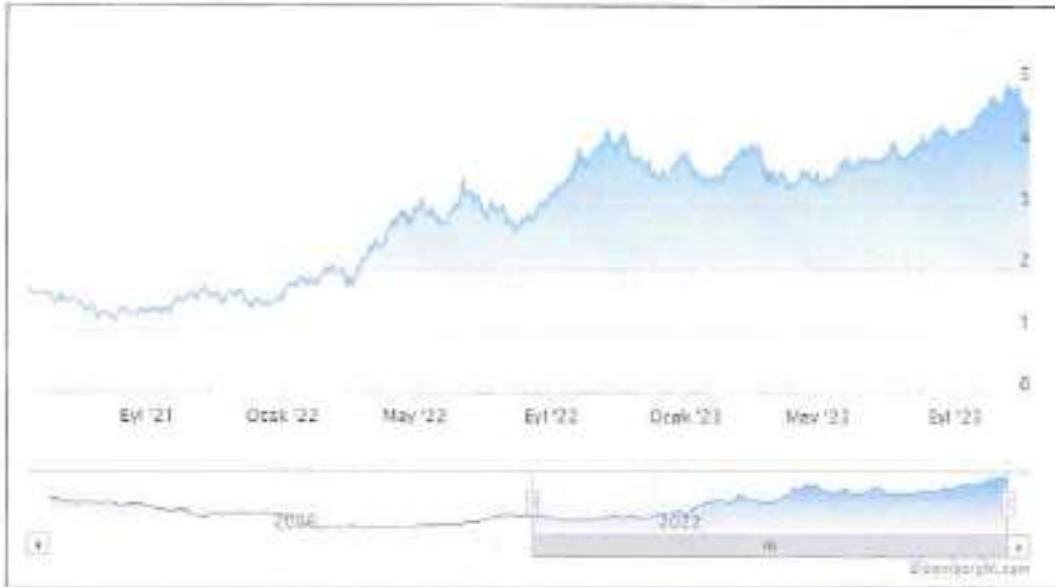


GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYİH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TUIK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi;

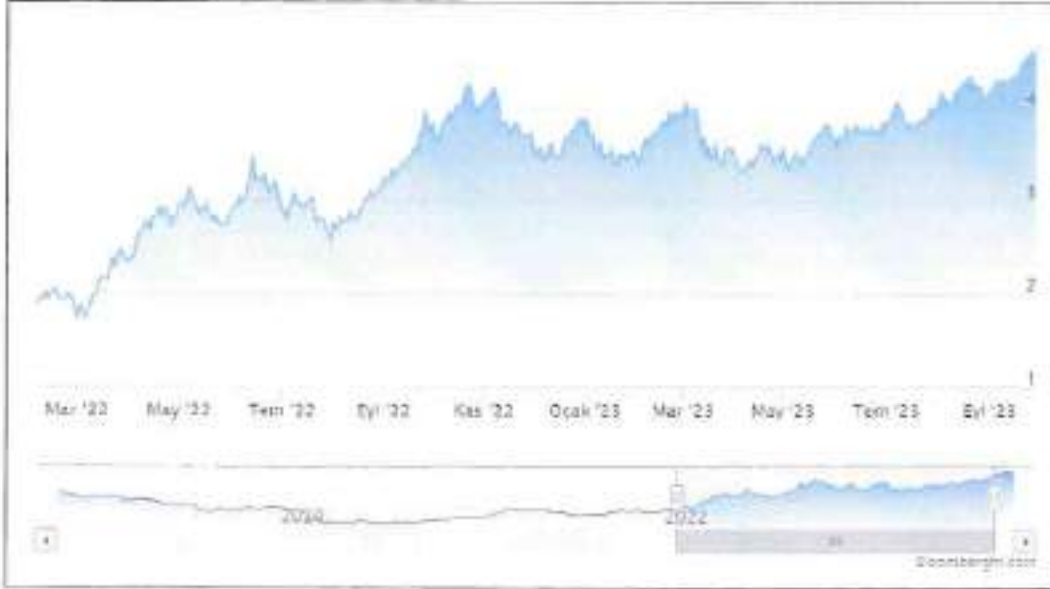


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



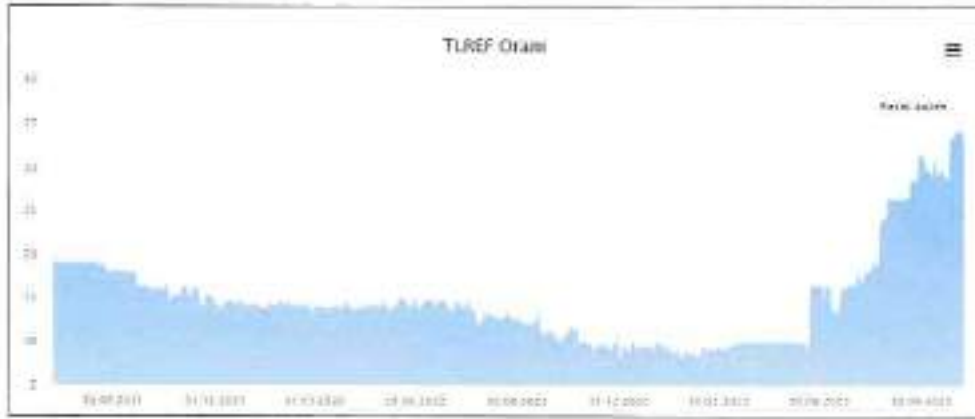
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic.Sic.No: 274993
Muhasebe Vergi Sicil No: 274993
Tic.Sic.No: 274993
Muhasebe Vergi Sicil No: 274993

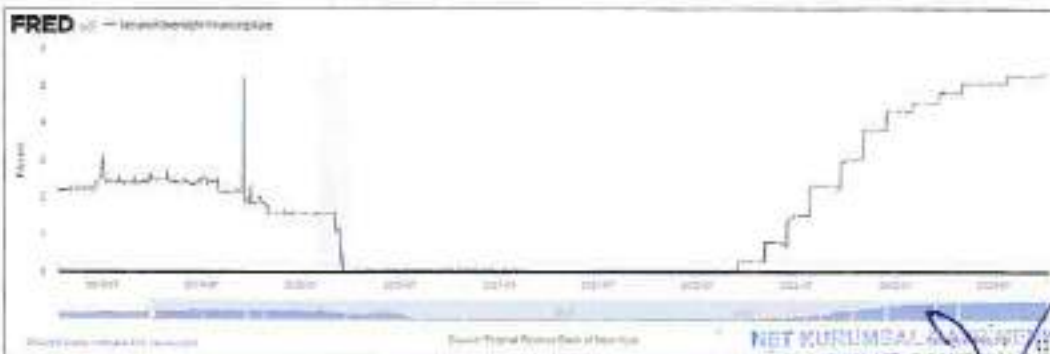


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



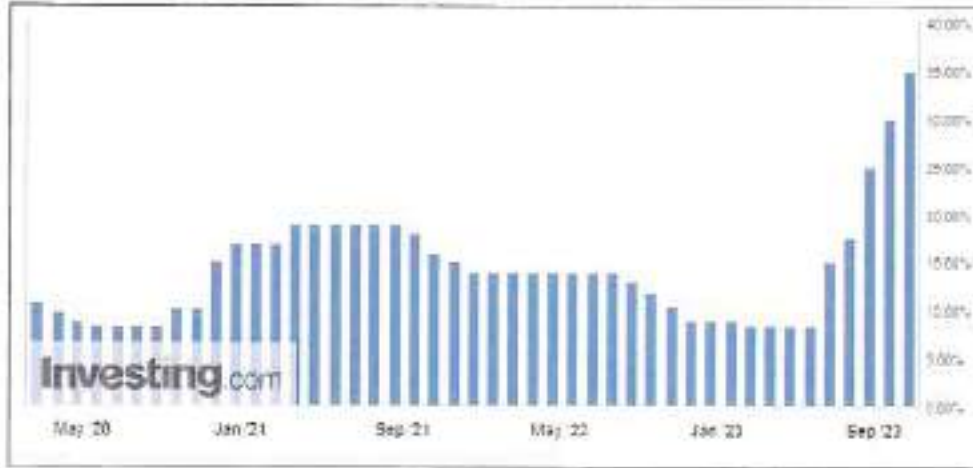
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %26,49 civarındadır.



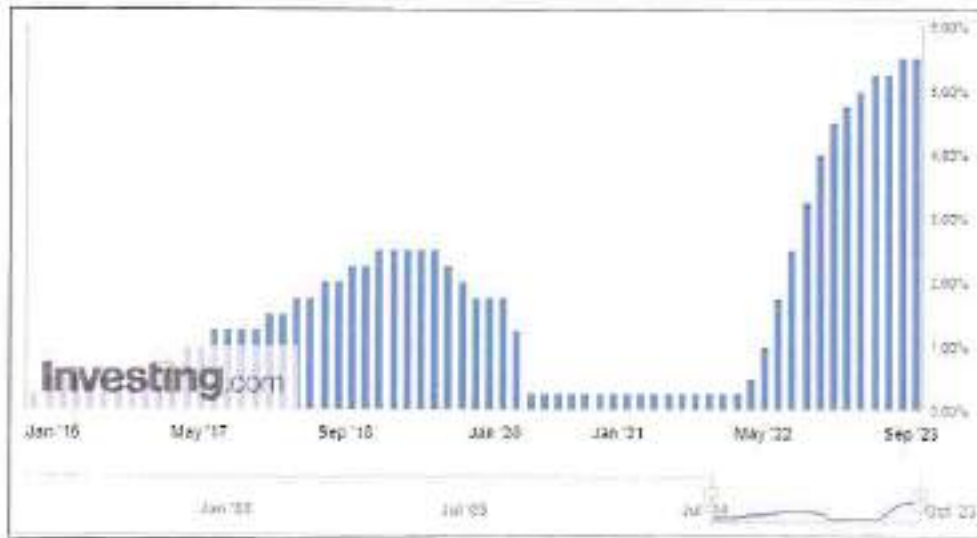
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emirler Mah. Akfen 15. Yıl Dünya Standartı
Yıl 2023 NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 15. YIL DÜNYA
STANDARTI
Tic.Sic.No: 276000 Tarih: 01.01.2023
Müşteri: Akfen Yatırım Menkul Değerler A.Ş.

ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



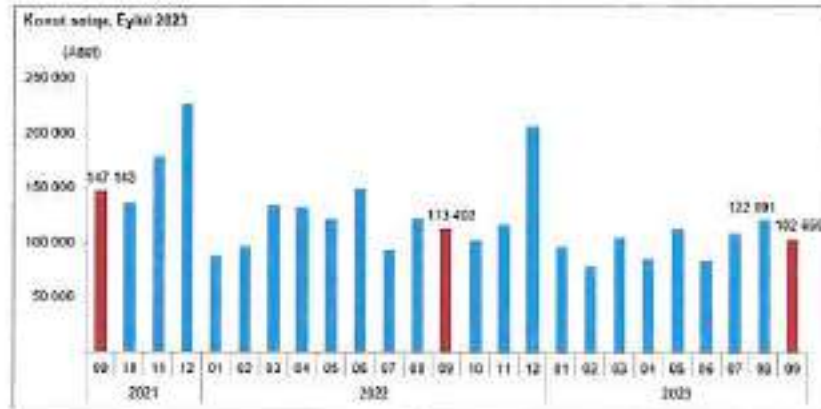
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibarıyla %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiştir olup günümüz itibarı ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. 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 Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

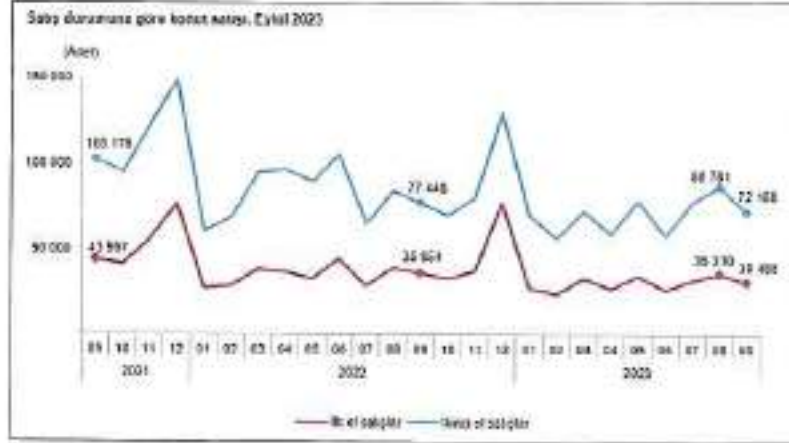


	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış yapılan gere toplam satış	102.988	113.402	-9,5	900.074	1.057.193	-14,9
İçeride satış	8.448	16.970	-50,2	160.881	229.601	-30,6
Dışarı satış	94.540	96.432	-2,3	739.193	827.592	-10,8
Satış başlatılan gere toplam satış	102.856	113.402	-9,5	900.074	1.057.193	-14,9
İçeride satış	50.483	52.954	-4,8	260.597	312.110	-16,5
Dışarı satış	52.373	60.448	-13,2	639.477	745.083	-14,1

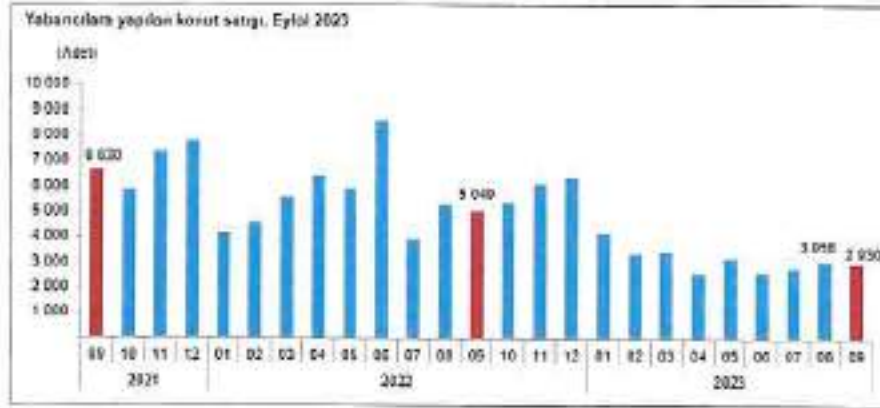
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



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



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



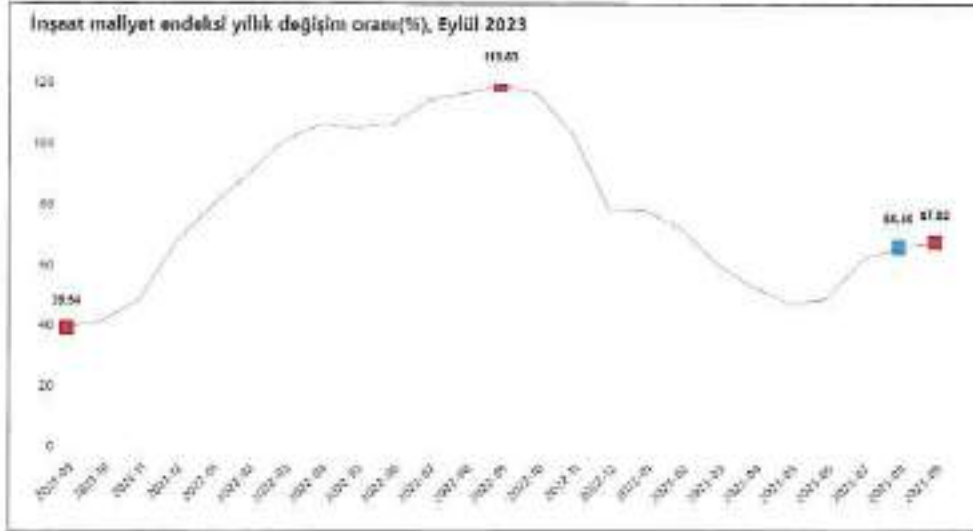
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçümü (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 658	44,1	724 844	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 537	137,1	174 733	117,0	34 367 901	95,7
	II	30 535	55,7	157 695	14,4	31 783 325	15,6
	III	30 833	20,3	148 599	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 990	16,7	242 525	33,9	51 859 608	39,6
2022		127 746	-7,8	695 248	-4,0	145 875 759	-3,6
	I	26 133	-22,2	126 211	-36,0	27 578 845	-29,3
	II	29 005	-4,8	143 700	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-1,1	145 304	-2,0	33 111 129	-3,6
	IV	44 267	0,0	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-6,8	130 760	1,1	28 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

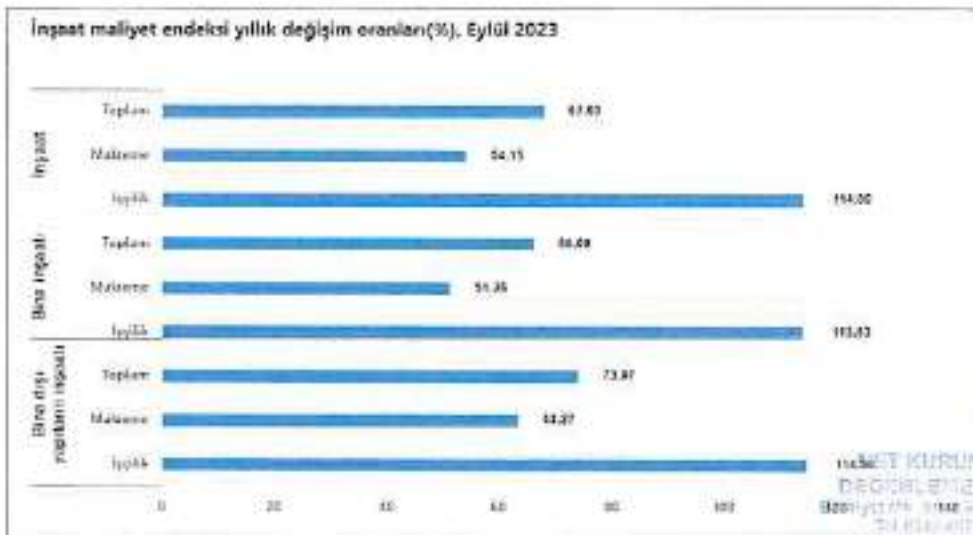
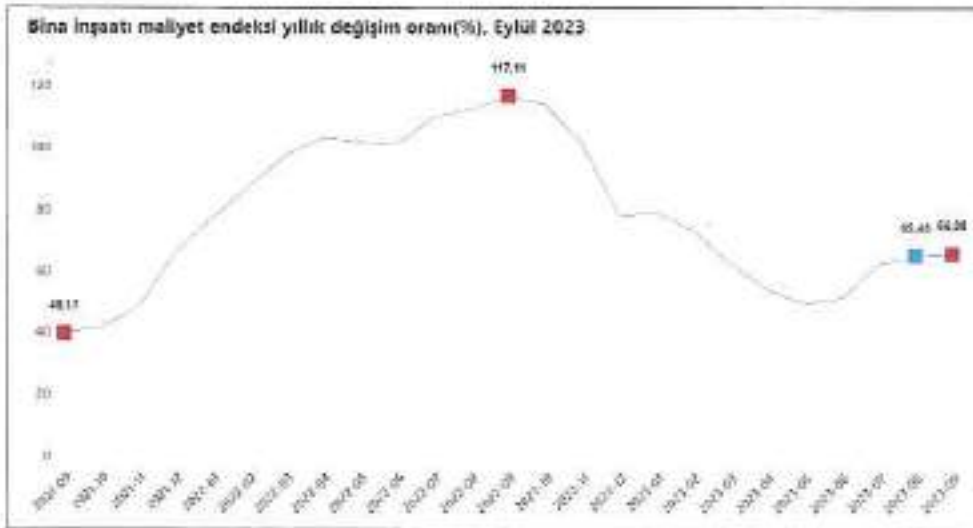
Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TUIK)



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermayesi 100.000.000 TL, Kurumun Yönetim Kurulu Başkanı
Dr. Öğr. Üyesi Prof. Dr. Mustafa Kemal AKIN
Genel Müdür: Dr. Öğr. Üyesi Prof. Dr. Mustafa Kemal AKIN
Tic Sic No: 274466, Şişli/İstanbul, Mers: 08100000000000000000
Bakiye W32 İletişim: 0212 364 9382

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu, 227 ada 109 parsel, tapu kaydına göre 14.072,75 m² yüz ölçüme sahiptir. Söz konusu parsel, geometrik olarak dikdörtgene yakın formda olmakla birlikte, topografik olarak ise düzdür. Mahallinde boş durumda olup üzerinde ekili, dikili herhangi bir ürün yoktur. Parsel kuzeybatı cepheden resmi kadastral yola cephelidir. Güneyinde ise Tuzla Gölü bulunmaktadır. Parsel sınırları yerinde doğal olarak belli olup herhangi bir yapılaşma unsuru yoktur.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel boş durumda olup üzerinde herhangi bir yapılaşma yoktur. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz boş durumda olup tarla olarak kullanıma müsaittir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 274900
Mers: 08100012749000000000000000
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 274900
Mers: 08100012749000000000000000
Büyükdere/Beşiktaş/İstanbul

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. (Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir*. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. No:25 Kat:10 Beşiktaş/İstanbul/TÜRKİYE
Tic. Sic. No: 274467 Şirket Sic. No: 274467
Tic. Sic. No: 274467 Şirket Sic. No: 274467
Tic. Sic. No: 274467 Şirket Sic. No: 274467

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle sıfır durumdaki, etrafı tel örgü ile çevrili, 8.861 m² alanlı tarla 10.850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum açısından avantajlı olup uzun süredir satılıktır.

İlgilisi: 0536 820 85 70

[E:2 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle 4 parsel mesafede yer alan, eğimli arazi yapısına sahip 20.801 m² alanlı zeytinlik 19.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal benzer şerefiyelidir.

İlgilisi: 0532 393 91 54

[E:3 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle sıfır durumdaki, etrafı tel örgü ile çevrili, 6.328 m² alanlı tarla 11.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum açısından avantajlı olup uzun süredir satılıktır.

İlgilisi: 0252 692 14 59

[E:4 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza komşu, göle sıfır durumdaki, etrafı tel örgü ile çevrili, 5.758 m² alanlı tarla 8.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal konum açısından avantajlı olup uzun süredir satılıktır.

İlgilisi: 0541 557 64 45

EMSA DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	8.861,00m ²		20.801,00m ²		6.328,00m ²		5.758,00m ²	
Satış fiyatı	10.850.000 TL		19.750.000 TL		11.000.000 TL		8.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.224 TL		949 TL		1.738 TL		1.389 TL	
Pazarlık	15%	-	5%	-	15%	-	15%	-
Konum Şereflyesi	10%	-	0%	-	25%	-	15%	-
İmar Durumu Şereflyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-
Yüzölçüm Şereflyesi	0%	-	0%	-	0%	+	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	918 TL		902 TL		1.043 TL		973 TL	
Ortalama Birim fiyat	959TL/m ²							

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 270955 / Mers: 08100012709550000000
Tic. Sic. No: 270955 / Mers: 081000127095500000000
Tic. Sic. No: 270955 / Mers: 081000127095500000000
Tic. Sic. No: 270955 / Mers: 081000127095500000000