



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 518

Haziran, 2024



Talep Sahibi	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 518
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu “ Kargir Civata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı ” vasıflı gayrimenkul ile, Adana İli, Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu “Beton Direk ve Galvenez Fab. Müştemilatı” vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Seksen Bir (81) 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
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	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
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	10
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	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
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	23
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	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	37
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	37
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.....	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	37
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.....	37
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	37
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	39
9.	RAPOR EKLERİ.....	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 518 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, No:124(0 ada 1897 parsel) Yüreğir / ADANA Çakaldere Mahallesi, D-400 Karayolu(Bulvar)(0 ada 540 parsel) Ceyhan / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu "Kargir Civata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu "Beton Direk ve Galvanez Fab. Müştemilatı" vasıflı gayrimenkuller.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda fabrika olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde 292 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi ve 7. Maddesi takyidatları bulunmaktadır. Ayrıca Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesince "İhtiyati Tedbir" kararı bulunmaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	652.125.000,00 TL (Altıyüzelliikimilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	782.550.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parselin tapu kayıtları üzerinde bulunan 31/b maddesi ile ilgili Ceyhan Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme de mahkeme sürecinin hala devam ettiği bilgisi alınmıştır. Kamulaştırmanın 7.maddesi beyanı ise tapuya tescil tarihinden itibaren 6 ay geçtiği için herhangi bir hükmü bulunmamaktadır. Ayrıca İhtiyati Tedbir Kararı gereği tapuda satışı kısıtlıdır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 28.06.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-518 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu " Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı " vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu "Beton Direk ve Galvenez Fab. Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, 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 : ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
Şirket Adresi : Merkez Ümit Mahallesi, Meksika Caddesi 2479. Sokak No:2, Çankaya /
Ankara
Şirket Amacı : Enerji nakil hattı direkleri ve hırdavatları, trafo merkezi çelik
kontrüksiyonları, cıvata, oto korkuluk, GSM direkleri, her türlü poligon
direkleri ve galvaniz tesisleri Üretimi.
Sermayesi : -
Telefon : 0 312 285 24 28
E-Posta : info@sara.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu " Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı " vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu "Beton Direk ve Galvenez Fab. Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün 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 çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parseli Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde ve 0 ada 540 parseli Ceyhan ilçesi Çakaldere Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Adana Osmaniyeye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmazlar yolun sağında konumludur. Taşınmazlar Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumludur. Bölgede sanayi üretim tesisleri, fabrikalar, depolama tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede organize sanayi çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve fabrikalar, bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9751010 Boylam: 35.653486

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	Adana	Yüreğir	Misis(Yakapınar)	-	0	1897	56560,00	Kargir Civata Ve Çelik Kestrekasyon Fabrikaları Ve Müstemilatı	37/3664
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (18.11.2011/15866 - İfraz (TSM))									
2	Adana	Ceyhan	Çakaldere	Körkuyu	0	540	38338,00	Beton Direk Ve Galvanez Fab.Müstemilatı	4/585
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (31.10.2005/8292 - Satış)									

3.3 Gayrimenkulle İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama

Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmazlar üzerinde bulunan kayıtlar aşağıdaki gibidir;

0 Ada 1897 Parsel;

Beyan:

--Teferruat Listesi Kartonundadır. Tar:25/08/2000 YEV:4637 (25.08.2000 tarih, 4637 yevmiye)

0 Ada 540 Parsel;

Beyan:

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (05.09.2016 tarih, 12746 yevmiye)

Şerhler:

-TCDD Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü nin 11/11/2020 tarih E.323614 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (11.11.2020 tarih, 24687 yevmiye)

-İhtiyati Tedbir: Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 30/05/2019 tarih 2019/262 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (10.06.2019 tarih, 9932 yevmiye)

** Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan TCDD Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 11/11/2020 tarih E.323614 sayılı idare kararı ile parselin doğu kısmında (Misis Sokak'a cepheli olan bölümünde) kısmi kamulaştırma mevcuttur. Tapu kaydında 2942 sayılı Kanunun 31/b maddesi bulunmaktadır. Söz konusu şerhten sonra taşınmazın devri ve temlik ile üzerinde aynı ve şahsi hak tesisi mümkün değildir.*

Ancak kısmi kamulaştırma söz konusu ise kamulaştırmadan arta kalan kısım üzerinde malikin tasarruf hakkının yasaklanması söz konusu olamayacağından 31/b maddesi gereğince şerh ile birlikte idare tarafından kamulaştırma planı gereğince ifraz talep edilmesi durumunda 31/b maddesi sadece ifraz sonrası oluşan kamulaştırılacak parsel üzerine konulur. Konu ile ilgili Ceyhan Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede bölge de yapılacak yüksek hızlı tren hattından kaynaklı kamulaştırma sürecinin olduğu ve kamulaştırma ait mahkeme süreci devam ettiği bilgisi alınmıştır. Kamulaştırma süreci tamamlanması durumunda parselin küçük bir kısmının kamulaştırılacağı ve geriye kalan alan üzerinde de mülk sahibi tasarruf hakkını sürdürebilir. Mevcut durumunda da kamulaştırmaya tabi olan parsel alanı dışındaki bölgeyi de kullanma hakkı devam etmektedir.

** Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesi bulunmaktadır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca konulan 7. madde belirtme şerhinin amacı idare tarafından taşınmazın kamulaştırılmasının planlandığının belirtilmesidir. Bu şerhin tapuya tescilinden itibaren idarenin 6 ay içerisinde Kamulaştırma İşlemlerini başlatması gerekir. Aksi takdirde tapu müdürlüğüne dilekçe verilerek bu şerh kaldırılabilir. Beyanın 6 ay kamulaştırma süreci geçtiği için tasarrufuna engel değildir.*

** Yukarıda belirtilen takyidatlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan ihtiyati tedbir kararı tapuda satışına engel teşkil etmektedir. Herhangi bir tasarruf durumunda terkin edilmesi gerekmektedir.*

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 0 ada 1897 parselin 15.09.2022 tarih 15/212 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre taşınmaz "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 0 ada 540 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmaz "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller 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

Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 0 ada 540 parsel için yapılan evrak incelemesinde herhangi bir resmi evraka ulaşılamamıştır. Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 0 ada 1897 parsel için evrak incelemesi yapılmıştır. 0 ada 1897 parsel birçok defa ifraz ve tevhit işlemi yapılmıştır. Parsel için ilk alınan Yeni Yapı Ruhsatı 0 ada 1463 parsel üzerinden alınmıştır. 0 ada 1463 parsel 18.11.2011 tarihinde ifraz işlemi ile 0 ada 1894 parsel, 0 ada 1895 parsel ve 0 ada 1958 parsel olarak ayrılmıştır. 0 ada 1958 parsel ise 22.11.2023 tarihinde ifraz işlemi ile 0 da 2030 parsel, 0 ada 2031 parsel, 0 ada 2032 parsel ve 0 ada 1897 parsel olarak ifraz işlemi görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel için 2981 sayılı İmar Affı Kanundan faydalanmak üzere Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne 24.08.1984 tarihinde eski 0 ada 1462 parsel, 0 ada 1463 parsel ve 0 ada 1464 parseller için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Daha sonrasında 23.03.2004 tarihinde 'İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemlere göre mevzuata uygun inşa edildiği tespit edilen yapılar için 'Yapı Kullanma İzn'i' Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından verilmiştir.

0 ada 1897 parsel üzerinde bulunan yemekhane için alınan "ofis ve işyeri" nitelikli 30.06.2015 tarih, 2014/21 sayılı tadilat ruhsatı, 13.08.2017 tarih 19 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 20.11.2015 tadilat onaylı mimari projesi yerinde yapılan görme işleminde uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için elde edilen resmi evraklar aşağıda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait sadece yemekhane binası için mimari projeye ulaşılmıştır. Diğer fabrika ve idari yapılara ait mimari projeye bulunmamaktadır. Elde edilen resmi evraklar da hangi yapılar için alındığı tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilmiştir.

Sıra	Ada	Parsel	Belge Türü	Kat	Tarih	Sayı	Verildiği Kısım	İnşaat Alanı(m2)	Yapı Sınıfı
1	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	1	11.08.2004	12	Atölye(A Blok)	2070	2B
				1			Atölye(B Blok)	930	
2	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	1	18.05.2006	165/8	A Holü	682,5	3A
				1			B Holü	607,5	
3	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	1	16.11.2007	1	Fabrika Binası	788	2B
4	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	2	30.11.2007	2	Sanayii Laboratuvarı	945	3A
5	0	1897	Yeni Yapı Ruhsatı	2	15.01.2014	21	Yemekhane	2716	3A
6	0	1897	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	2	12.09.2014	2014/21	Yemekhane	2332	3A
7	0	1460	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	27.11.2007	1	Sanayi Depo	1290	3A
8	0	1463	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	11.12.2007	2	İmalathane	3000	2B
9	0	1897	Tadilat Yapı Ruhsatı	2	30.06.2015	2014/21	Ofis ve İşyeri	2716	3A
10	0	1897	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2	6.01.2017	19	Ofis ve İşyeri(Yemekhane)	2716	3A
11	0	1463	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	13.08.2008	4	Fabrika Binası	788	2A

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

Taşınmazlardan 0 ada 1897 parselin yapı denetimi Kurtuluş Mahallesi, Ramazanoğlu Caddesi, İş Apartmanı No:8.K.1 İç Kapı No:12 Yüreğir / Adana adresli, Yuvam Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir

3.10 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2023 yılı verilerine göre 2.270.298 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 İlçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmet, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

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

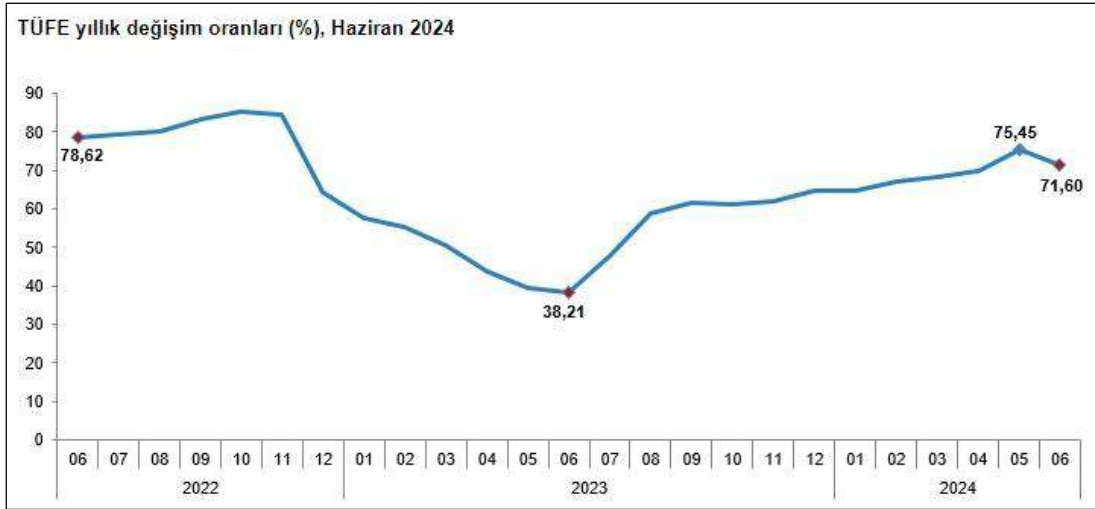
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

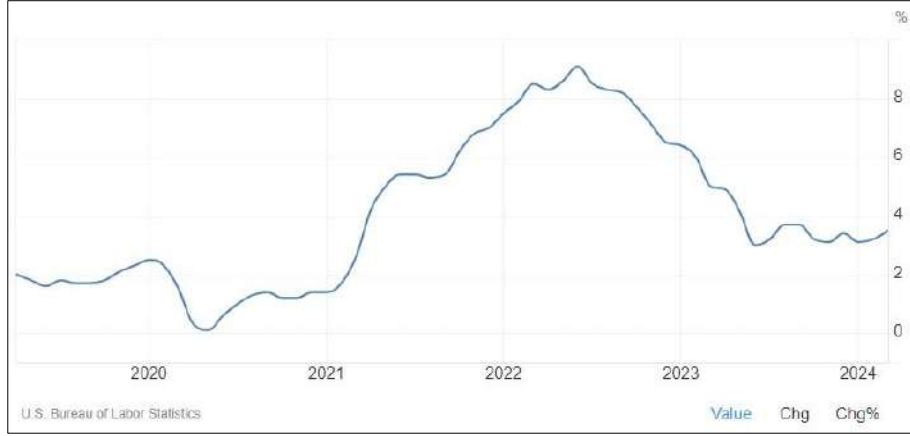


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

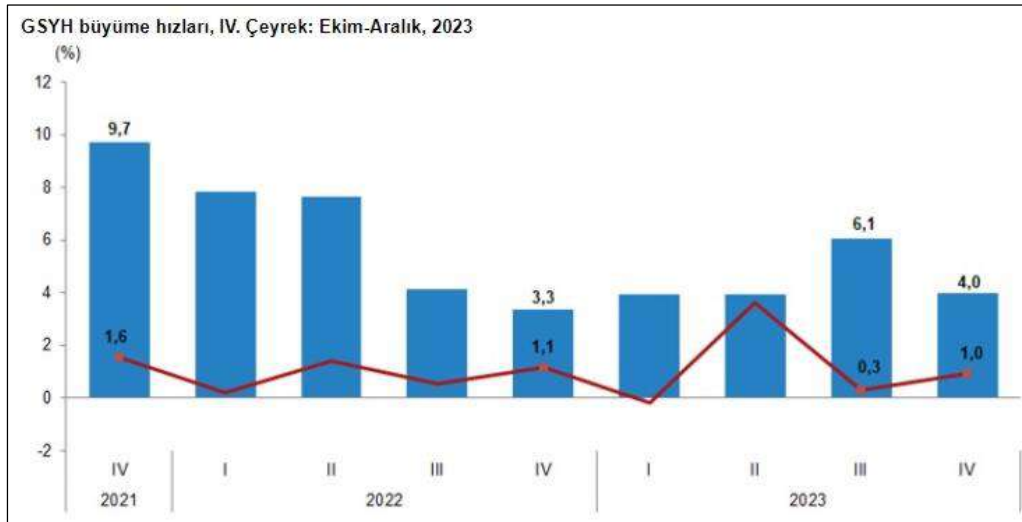


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti. (TUİK)



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 %3,5 seviyesine gelmiştir.

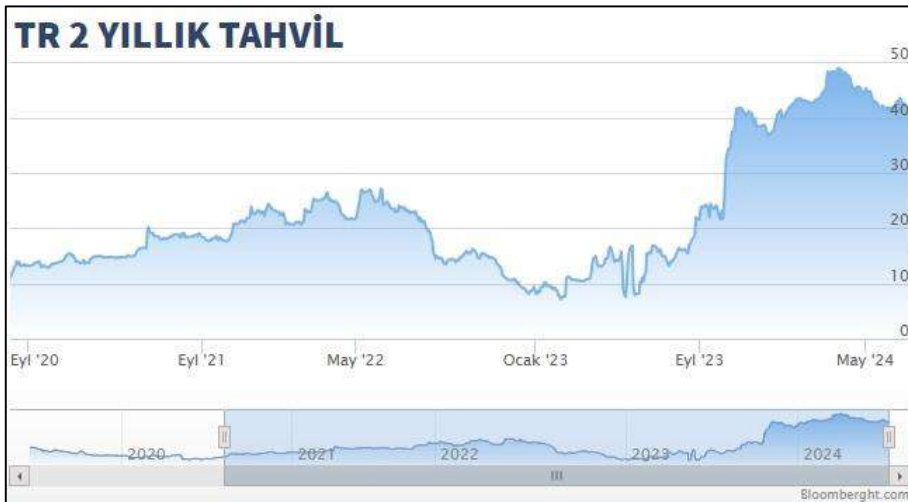
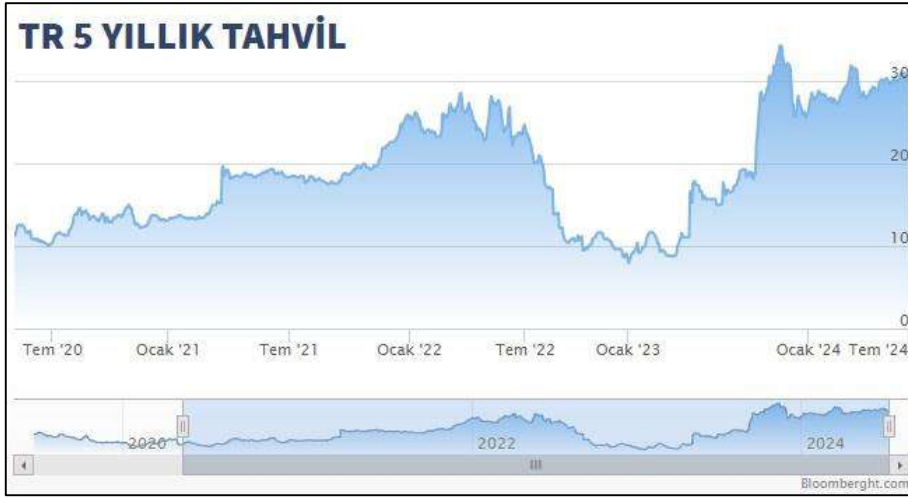
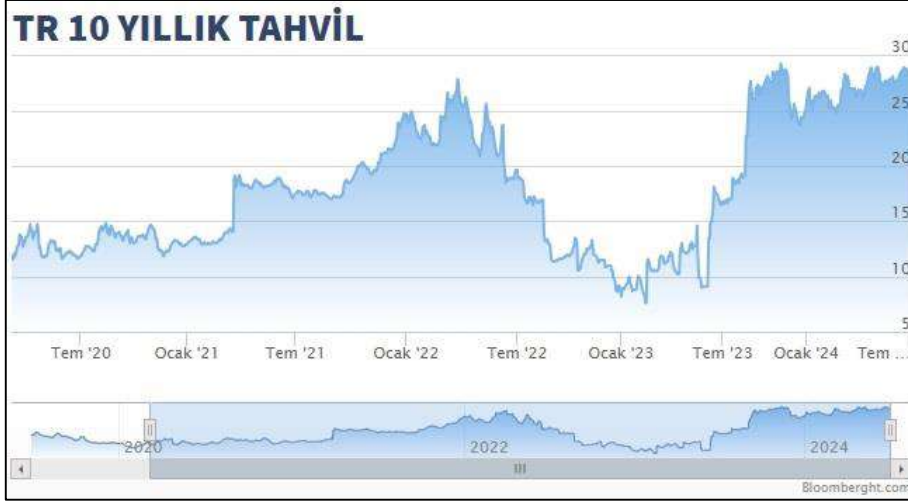
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

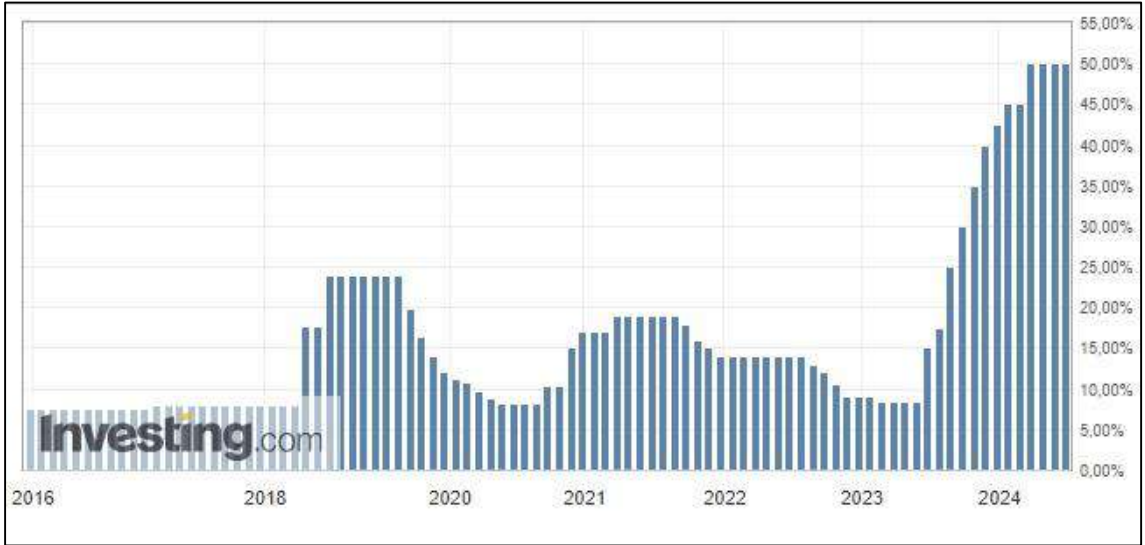
Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapora tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %27,50 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %29,50 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %39,50 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır. (Grafik: Bloomberght.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

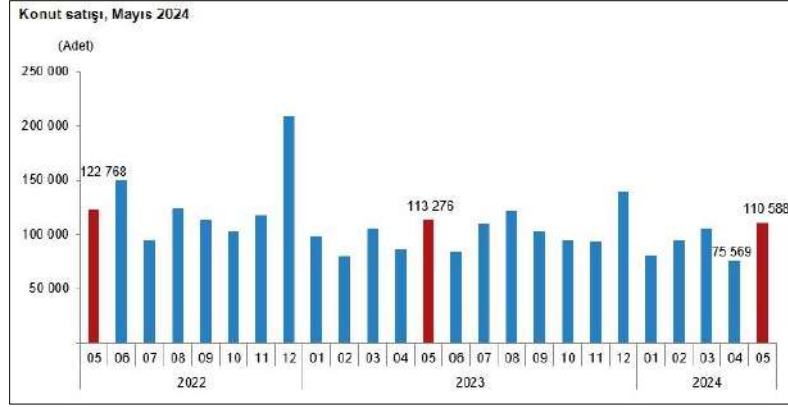
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

Δ TCMB 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. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyredirken Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte günümüz itibari ile %50 seviyesine gelmiştir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

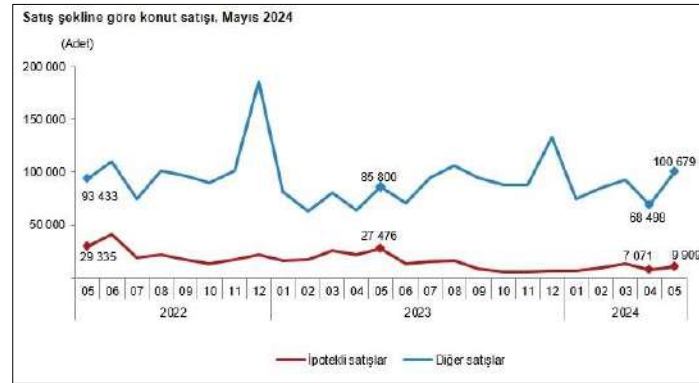
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu. (TUIK)



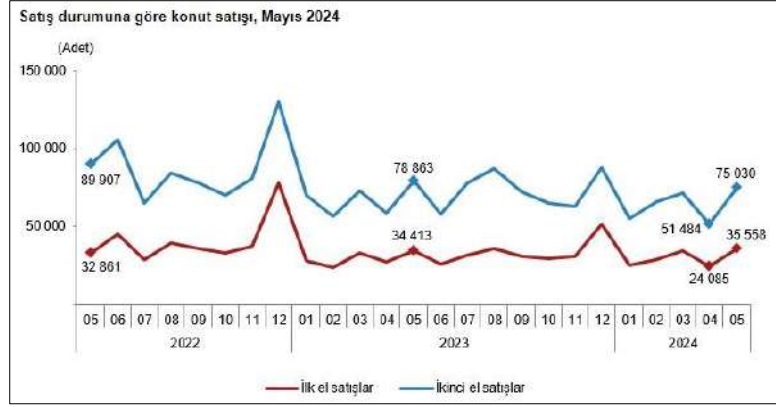
Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 007	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

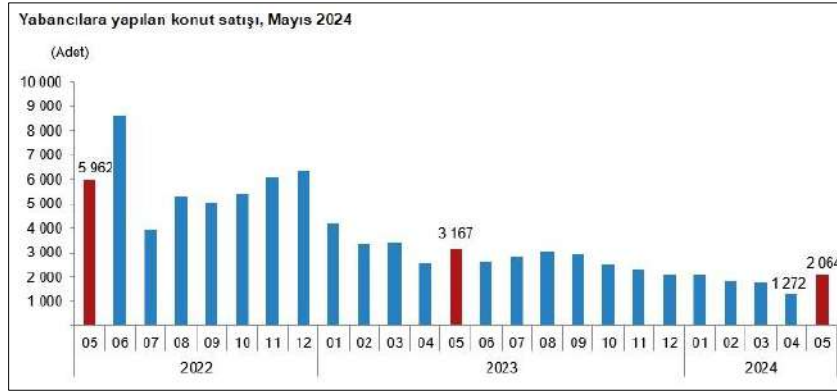
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



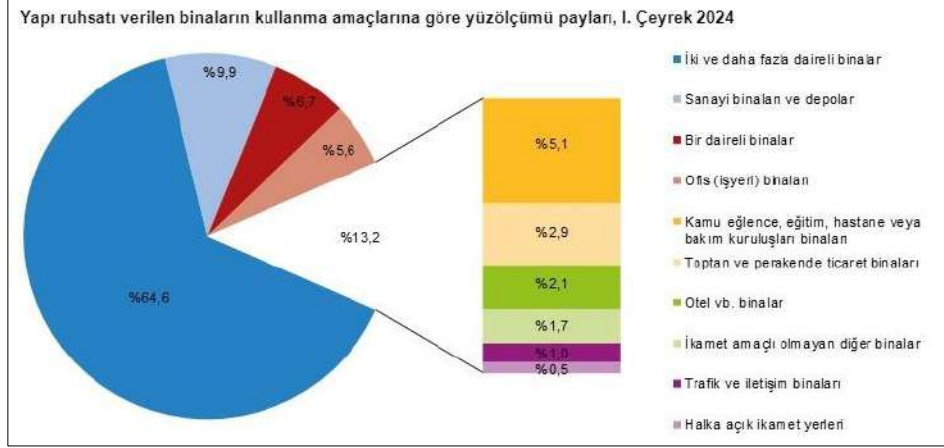
Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. (TÜİK)



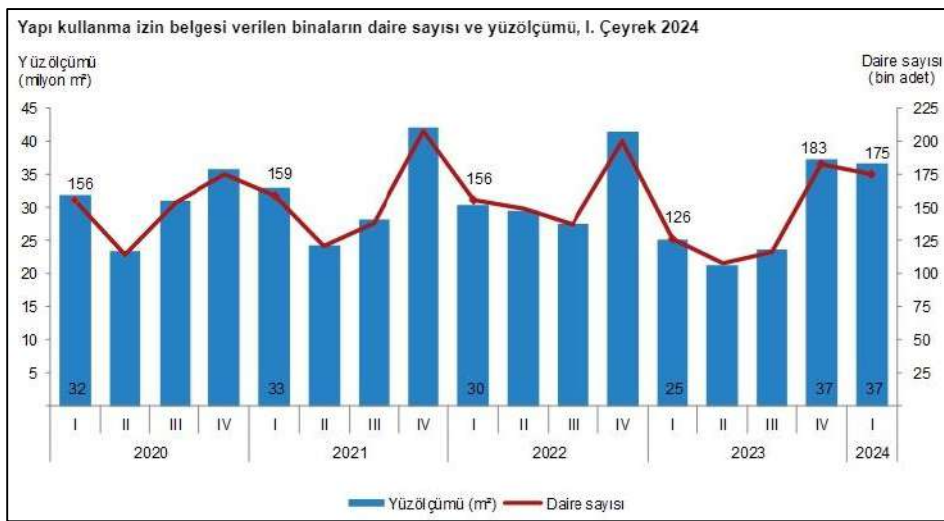
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
2023	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
2024	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

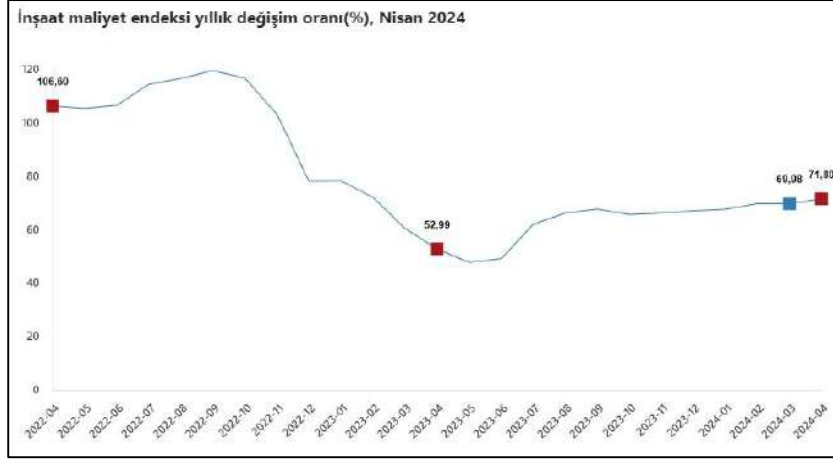
Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %41,2, daire sayısı %38,5 ve yüzölçüm %45,3 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 36,7 milyon m² iken; bunun 19,9 milyon m²'si konut, 8,9 milyon m²'si konut dışı ve 7,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. (TUİK)



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 Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel tapu kayıtlarına göre 38.338,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme gününde parsel üzerinde yerinde yapılan yer görme işlemi ile mevcut yapılar tespit edilmiştir. Parsel Adana – Osmaniye karayoluna cephelidir. Parsel içerisinde Galvaniz Tesisi, Bel İmalat ve Döküm İmalatı, Kaynak İmalatı, Laboratuvar ve Bölümleri, Atık Tesisi, Durulama Suları ve Boyahane yapıları bulunmaktadır. Ayrıca beyaz saha olarak nitelendirilen üretilen ya da hammadde olarak kullanılan malzemelerin stoklandığı alan olarak kullanılan beton sahadan oluşmaktadır. Yapılar numaralandırılarak aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Galvaniz Tesisi (1 Nolu Yapı) : Tesisi içerisinde kaplama işlemi yapılmakta olup ayrı kurutma ve asit havuzları bulunmaktadır. Yapı toplamda 5.960 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Bel İmalat ve Döküm ve Kaynak İmalat(2 Nolu Yapı) : Yapılar içerisinde bekleme sahaları, boru bükme bölümleri, taşlama alanları, matkap markalama alanları, küre temizleme ve parlatma alanları bulunmaktadır. Yapılar toplamda 3.890 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

İmalat (3 Nolu Yapı) : Yapı içerisinde üretim işlemi yapılmaktadır. Yapı toplamda 920 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Laboratuvar ve wc Bölümleri (4 Nolu Yapı) : Fabrika içerisinde çalışanların kullanması için wc bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca üretime desteklemek adına laboratuvar alanı bulunmaktadır. Yapı toplamda 200 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Atık Tesisi (5 Nolu Yapı) : Atık tesisi içerisinde evsel atık, biyolojik havuzlar, temiz su haznesi, su depolama, yağlama suları, ısıtma işlem yağları ve asidik durulama alanlarından oluşmaktadır. Yapı toplamda 670 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Durulama Suları (6 Nolu Yapı) : Üretilen ürünlerin durulamak için kullanılan bölümden oluşmaktadır. Yapı toplamda 900 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Boyahane (7 Nolu Yapı) : Üretilen ürünlerin boyanması için kullanılan bölümden oluşmaktadır. Yapı toplamda 1.060 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel tapu kayıtlarına göre 56.560,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme gününde parsel üzerinde yerinde yapılan yer görme işlemi ile mevcut yapılar tespit edilmiştir. Parsel Adana – Osmaniye karayoluna cephelidir. Parsel içerisinde ENH-1, Soyunma Odası, Ofis, İdari Bina, Malzeme Ambarı, Depo/Bakım, Bakımhane, Yemekhane, Wc ve Trafo yapılarından oluşmaktadır. Yapılar numaralandırılarak aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

ENH-1 (8 Nolu Yapı) : 4 adet holden oluşan üretim sahasından oluşmaktadır. Saha içerisinde; soyunma odaları, ofisler, plazma tezgahı, abkant bükme alanı, yükleme ve boşaltma alanları ve radyal matkap alanları gibi üretim bölümleri bulunmaktadır. Yapılar toplamda 11.100 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Soyunma Odası (9 Nolu Yapı) : Fabrika çalışanlarının üstlerini değiştirmek için kullanılan bölümdür. Yapı toplamda 470 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Ofis (10 Nolu Yapı) : Fabrikaya ait prefabrik şekilde yapılmış ofis alanıdır. Yapı toplamda 110 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

İdari Bina (11 Nolu Yapı) : Fabrika içerisinde idari işlerin yürütüldüğü tek katlı betonarme yapıdan oluşmaktadır. İçerisinde mühendislere ayrılan bağımsız odalar bulunmaktadır. Yapı toplamda 460 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Malzeme Ambarı (12 Nolu Yapı) : Ambar içerisinde civata bölümü, enh bölümü, elbise bölümü, elektrik odası, çevre bölümü, kimyasal odası, enh boya bölümü, teknik hizmet odası ve boyahane malzemelerinin bulunduğu alandan oluşmaktadır. Yapı toplamda 690 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Depo/Bakım (13 Nolu Yapı) : Depo yapısı içerisinde yağlar, kireç, kimyasal oda ve karton bölümünden oluşmaktadır. Yapı toplamda 690 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Bakımhane (14 Nolu Yapı) : Fabrika içerisinde kullanılan makinaların bakımının yapıldığı yerdir. Yapı toplamda 690 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Yemekhane (15 Nolu Yapı) : Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Bodrum katta soyunma odaları, işçi eğitim salonu, doktor odası, duşlar ve wc alanları bulunmaktadır. Zemin katta işçi yemek salonu, idareciler yemek salonu, soğuk depolar, yemek dağıtım merkezi, bulaşikhane, özel yemek salonu, mutfak kısmı ve lavabolar bulunmaktadır. Asma katta evrak odası, ambalaj, tatlı odası, mutfak ve idareciler yemek salonu bulunmaktadır. Yapının toplamda 2.716 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Wc Alanları (16 Nolu Yapı) : Fabrika çalışanlarının kullanması adına yapılan wc alanıdır. Yapı toplamda 60 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Trafo (17 Nolu Yapı) : Trafo olarak yapılan yapı toplamda 50 m² kapalı alandan oluşmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel üzerinde bulunan yemekhane yapısının sadece mimari projesi bulunmaktadır. Diğer yapılara ait herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller üzerinde bulunan yapılar için alınan resmi evraklar hangi yapılara ait olduğu tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel üzerinde bulunan yemekhane yapısının sadece mimari projesi bulunmaktadır. Diğer yapılara ait herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller üzerinde bulunan yapılar için alınan resmi evraklar hangi yapılara ait olduğu tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilmiştir. Yapılar için konum ve isimlendirmelerine göre yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar sanayi fabrikası olarak kullanılmaktadır.

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 bilgili 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 arttırılmış 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 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 bilgili 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 bilgilenmiş 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 kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* 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 varsayıldığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

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 tıpatıp 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 sayıllaştırdıklarına 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 Fabrika] Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Adana Hacı Sabancı Organize Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, "Sanayi Alanı" yapılaşma şartlarına sahip 700 m² kapalı alan, 4.524 m² arsa alanına sahip fabrika 26.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Parsel üzerinde bulunan yapı kullanılmamakta olup iki kenarının duvarı bulunmamaktadır. Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 700 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =7.717.500 TL

Arsa Değeri: 26.000.000 TL -7.717.500 TL= 18.282.500 TL / 4.524 = 4.041 TL/ m²

İlgilisi: 0 553 717 53 47

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, 'Sanayi Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 4.200 m² alana sahip arsa 35.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 898 11 12

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, "Sanayi Alanı" yapılaşma şartlarına sahip, 19.000 m² kapalı alana sahip ve 28.000 m² yüzölçümlü arsa 335.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 19.000 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =209.475.000 TL

Arsa Değeri: 335.000.000 TL - 209.475.000 TL= 125.525.000 TL / 28.000 = 4.483 TL/ m²

İlgilisi: 0 533 249 46 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, "Sanayi Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 14.700 m² yüzölçümlü arsa 58.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 741 14 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m² yüzölçümlü arsa 29.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 561 00 26

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, "Sanayi Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 6.000 m² yüzölçümlü arsa 24.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 634 81 57

[Arsa Tahsis]: Hacı Sabancı Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yapılan inceleme de boş parsellerin olduğu ve arsa satışlarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. 10.05.2024 tarihinde osb müdürlüğü tarafından yapılan ihale de 4.000 TL/m² olarak birim satış gerçekleştirilmiştir. Organize sanayi müdürlüğünde ilgilisi ile yapılan görüşme de osb içerisinde de 2 adet boş parsellerin olduğu bilgisi alınmıştır.

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi: 0 322 394 54 54

Beyan: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölge de yaşayan ve aktif ilanı bulunan Burak bey ile yapılan görüşmede parsellerin Adana - Osmaniye yoluna cepheli olması, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda ve üzerinde fabrika yapısı bulunan parsellerin daha kıymetli olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde bölge de bu özelliklere sahip arsaların 2.750 TL/m² ile 3.500 TL/m² aralığında olabileceğini belirtmiştir.

Ömer Bey: 0 530 345 93 54

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 7.812 m² kapalı alana sahip fabrika 750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 507 995 35 94

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 3.000 m² kapalı alana sahip fabrika 350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 921 29 18

[E:9 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 12.500 m² kapalı alana sahip fabrika 850.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 283 98 66

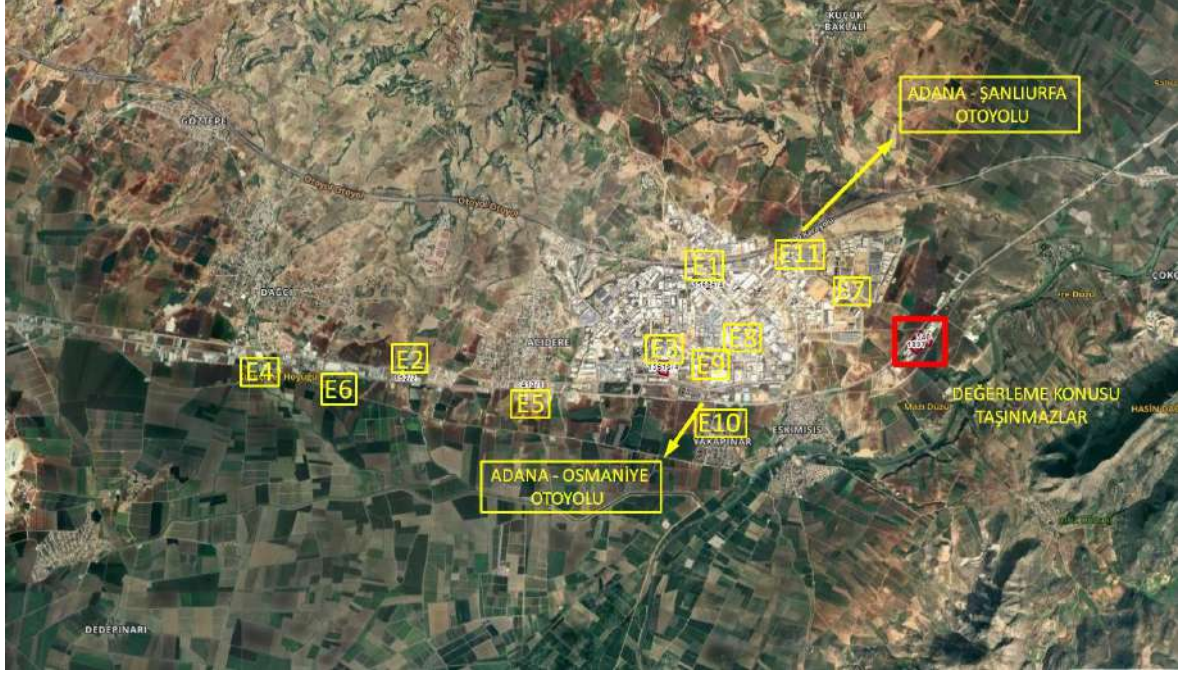
[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Adana – Osmaniye yoluna 200 metre mesafede iç kısımda konumlu, 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika 275.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 546 113 60 60

[E:11 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 6.000 m² kapalı alana sahip fabrika 360.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 499 60 35

Δ 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

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)													
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		
Brüt alanı (m ²)	4.524,00m ²		4.200,00m ²		28.000,00m ²		14.700,00m ²		4.071,00m ²		6.000,00m ²		
Satış fiyatı	18.282.500 TL		35.000.000 TL		125.525.000 TL		58.800.000 TL		29.500.000 TL		24.000.000 TL		
m ² birim fiyatı	4.041 TL		8.333 TL		4.483 TL		4.000 TL		7.246 TL		4.000 TL		
Pazarlık	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-	
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	5%	-	10%	-	20%	-	15%	-	
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	2.425 TL		4.583 TL		3.362 TL		2.800 TL		3.623 TL		2.600 TL		
Ortalama Birim fiyat	3.232TL/m ²												

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK FABRİKA)													
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11				
Brüt alanı (m ²)	7.812,00m ²		3.000,00m ²		12.500,00m ²		2.500,00m ²		6.000,00m ²				
Satış fiyatı	750.000 TL		350.000 TL		850.000 TL		275.000 TL		360.000 TL				
m ² birim fiyatı	96 TL		117 TL		68 TL		110 TL		60 TL				
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-			
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-	5%	-			
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	-	10%	-	0%	-			
Yapı Kalitesi şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	+	0%	+	0%	-			
İndirgenmiş birim fiyat	77 TL		82 TL		61 TL		83 TL		54 TL				
Ortalama Birim fiyat	71TL/m ²												

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda satılık arsa ve fabrika emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının gayrimenkul piyasasındaki durgunluktan dolayı yüksek olduğunu ve %10 oranında olduğu bilgisi alınmıştır. E4 için ilgilisi ile yapılan görüşme de taşınmaz için istenilen değer mülk sahibinin istediğini fiyatın yüksek olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde %15 pazarlık payı eklenmiştir.

Organize sanayi bölgesi içerisinde halen boş parseller bulunmaktadır. Arsa satış süreci devam etmektedir. 10.06.2024 tarihinde organize sanayi müdürlüğü tarafından yapılan ihalede arsa birim değeri **4.000 TL/m²** olarak satış gerçekleşmiştir. Tahsis süreci devam ettiği için Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi tarafından belirlenen arsa tahsis ücreti ile arsa satışları gerçekleşmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdirinde ise organize sanayi bölgesi yakın konumda olması, aynı yapılaşma şartlarına sahip olması, Adana – Osmaniye yoluna cepheli olması ve üzerinde aktif çalışan fabrika yapısının bulunması gibi olumlu etkenler göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Ayrıca bölge de benzer nitelikteki emsaller ile yapılan görüşmelerde de taşınmazlar ile emsal düzeltme tablosunda karşılaştırma yapılarak birim değeri belirlenmiştir. Bulunan emsallerin birim fiyatlarının değişkenlik göstermesinin sebebi farklı bölgelerde ve konum da yer almalarından kaynaklanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar fabrika niteliğinde olduğundan dolayı bölge de kiralık fabrikalar da incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı özelliklere ve yapı tasarımlarına sahip fabrikalar Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olması, Adana – Osmaniye yoluna cepheli veya yakın konum da olmasına bağlı olarak birim fiyatlarda değişkenlik göstermektedir.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerlendirme konusu taşınmazların özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır.

- E1 konum bakımından Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumludur. İlgilisi ile yapılan görüşmede organize sanayi bölgesi içerisinde konumlu parsellerin daha çok talep gördüğü bu yüzden fiyatının yüksek olduğunu beyan etmiştir. Bölgedeki osb içerisindeki satılık ilanlar ile çevresindeki ilanlar arasındaki konum bakımından fiyat farklılıkları incelenmiştir ve %10 birim değer de farklılık olduğu belirlenmiştir. E1 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E1 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E2 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgilisi ile yapılan görüşme de Adana'ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 75 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E2 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E3 konum bakımından Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde ve Adana-Osmaniye yoluna yakın konumludur. İlgilisi ile yapılan görüşmede organize sanayi bölgesi içerisinde konumlu parsellerin daha çok talep gördüğü bu yüzden fiyatının yüksek olduğunu beyan etmiştir. Bölgedeki organize sanayi bölgesi içerisindeki satılık ilanlar ile çevresindeki ilanlar arasındaki konum bakımından fiyat farklılıkları incelenmiştir ve %10 birim değer de farklılık

olduğu belirlenmiştir. E3 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır.

- E4 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana'ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini beyan etmiştir. E4 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E4 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E5 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana'ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 45 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E5 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. E5 yapılaşma şartı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olması ve Emsal:2.40 olması değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. E5 yapılaşma şartı bakımından avantajlı olmasından dolayı da %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E6 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana'ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ve bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E6 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E6 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E7, E8, ve E10 konum itibarıyla Adana Hacı Sabancı Organize Sabancı Bölgesi içerisinde konumlu olmasından dolayı % 10 değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından daha avantajlıdır. E9 ve E11 ise organize sanayi bölgesi dışında kalmakta olup Adana merkezine daha yakın konumda olmasından dolayı %5 negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- E7 ve E8 değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha yeni yapı kalitesine sahip olmasından dolayı %5 negatif yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm, yapı kalitesi gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün belirlediği arsa birim tahsis ücreti göz önünde bulundurularak **arsa birim m² değerinin 3.232-TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu parsellerin imar durumu, arazi yapısı, konumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsaller üzerinden yapılan şerefiye düzeltmeleri ışığında birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazların arsa değer detayı aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Arazi Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
0 Ada 1897 Parsel	56560,00	₺3.232	₺182.801.920
0 Ada 540 Parsel	38338,00	₺3.250	₺124.598.500
Düzeltilmiş Değer			₺307.400.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **307.400.000,00- TL** takdir edilmiştir.

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 parselin yüzölçümü 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 emsal ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

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

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Taşınmazlar ile ilgili bu maliyetler ayrıca ele alınmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği yayın tarihi 20.02.2024'dür. Değerleme aşamasında esas alınan yapı birim maliyetleri; değerleme tarihi itibarıyla TÜİK tarafından yayınlanan "TÜFE" ve "İnşaat Maliyet Endeksi" verilerinin aylık değişimleri ile belirli oranda eskale edilmiştir. TÜFE'deki değişim %16.24, İnşaat Maliyet Endeksindeki değişim %6.60'dur. Verilerin ortalaması alınarak birim maliyetler %11,42 oranında eskale edilmiştir. İnşaat Maliyet Endeksi'ne yönelik TÜİK tarafından yayınlanan son veri Haziran ayına aittir.

Tüfe Değişim				İnşaat Maliyet Endeksi Değişim			
Şubat		100		Şubat		100	
Mart	3,16%	103,16	3,16%	Mart	2,11%	102,11	2,11%
Nisan	3,18%	106,44	6,44%	Nisan	2,12%	104,27	4,27%
Mayıs	3,37%	110,03	10,03%	Mayıs	1,11%	105,43	5,43%
Haziran	1,64%	111,83	11,83%	Haziran	0,40%	105,85	5,85%

Yapı Birim Maliyeti Takdiri							
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete							
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri							
Yapı Sınıfı	1-A	1-B	2-A	2-B	2-C	3-A	3-B
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺1.450	₺2.100	₺3.500	₺5.250	₺7.750	₺12.250	₺14.400
Değerleme Tarihine Göre Güncelleme							
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	11,83%						
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	5,85%						
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	8,84%						
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.578	₺2.286	₺3.810	₺5.714	₺8.435	₺13.333	₺15.673
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)	₺1.600	₺2.300	₺3.800	₺5.700	₺8.450	₺13.350	₺15.650

Taşınmazlara ait yapı maliyeti belirlenirken inşa dönemi, inşa kalitesi ve yıpranma durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme tablosunda çevre düzeni, altyapı işleri ve harici müteferrik işler olarak belirtilen kısımda çevre duvarları, duvar üzeri korkuluk, tesis içerisinde bulunan yollar, yeşil alan düzenlemeleri, mimari proje, yapı ruhsatı, iskân belgesi vb. resmi kurum harçlarından doğan kalemler bulunmaktadır. Benzer tesislerde bu tip harcamaların genel inşaat maliyetine oranının %5 civarında olduğu bilinmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili, peyzaj vb. düzenlemelerin asgari düzeyde olması, çevre duvarı, tesis için yollar vb. düzenlemelerin ise yıpranmışlığı dikkate alınarak bu harcama kalemi için belirlenecek oranın %3 olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yerinde yapılan yer görme işleminde fabrika yapıları ve idari yapıların bir kısmının eski yapı olduğu (eski yapı olmasına karşın aktif olarak kullanılmaktadır.) bir adet yapının yakın zamanda yapıldığı tespit edilmiştir. Yapılar için her ne kadar ruhsat ve iskan alınmış olsa da belirli yıllarda parseller üzerinde tevhit ve ifraz işlemleri sonrasında hangi yapılar için ruhsat veya iskan belgesi alındığı bilinmediği için yapılar ruhsat alınmamış gibi değerlendirilmiştir. Alınan resmi evraklar da ekler bölümüne eklenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılara ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Değer Tablosu						
Ada / Parsel	Yapı No	Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Yapı Değeri (TL)
0 Ada 540 Parsel	1	Galvaniz Tesisi	5.960,00	₺13.350	0,00%	₺79.566.000,00
	2	Bel İmalat ve Döküm ve Kaynak İmalat	3.890,00	₺13.350	15,00%	₺44.141.775,00
	3	İmalat	920,00	₺13.350	5,00%	₺11.667.900,00
	4	Laboratuvar ve wc Bölümleri	200,00	₺5.700	20,00%	₺912.000,00
	5	Atık Tesisi	670,00	₺13.350	5,00%	₺8.497.275,00
	6	Durulama Suları	900,00	₺5.700	20,00%	₺4.104.000,00
	7	Boyahane	1.060,00	₺5.700	20,00%	₺4.833.600,00
			Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler			
		Ara Toplam				₺158.066.098,50
0 Ada 1897 Parsel	8	ENH-1	11.100,00	₺13.300	10,00%	₺132.867.000,00
	9	Soyunma Odası	470,00	₺5.700	20,00%	₺2.143.200,00
	10	Ofis	110,00	₺5.700	20,00%	₺501.600,00
	11	İdari Bina	460,00	₺8.450	20,00%	₺3.109.600,00
	12	Malzeme Ambarı	690,00	₺5.700	20,00%	₺3.146.400,00
	13	Depo/Bakım	690,00	₺5.700	20,00%	₺3.146.400,00
	14	Bakımhane	690,00	₺5.700	20,00%	₺3.146.400,00
	15	Yemekhane	2.716,00	₺13.300	10,00%	₺32.510.520,00
	16	Wc	60,00	₺8.450	30,00%	₺354.900,00
	17	Trafo	50,00	₺8.450	30,00%	₺295.750,00
		Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler				₺5.436.653,10
		Ara Toplam				₺186.658.423,10
Toplam Değer						₺344.724.521,60

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazlar Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
0 Ada 1897 Parsel	₺182.801.920,00	₺158.066.099	₺340.868.019
0 Ada 540 Parsel	₺124.598.500,00	₺186.658.423	₺311.256.923
Düzeltilmiş Değer			₺652.125.000

* Maliyet yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri **652.125.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

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 (indirgemesi) 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 olmadığı; 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.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında birim kira değeri tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkullerden 0 ada 540 parselin toplam 13.600 m² inşaat alanına sahiptir. 0 ada 1897 parsel ise toplam 17.036 m² inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de benzer nitelikte kiralık fabrika emsali incelenmiş olup emsalleri üzerinden birim değer takdir edilmiştir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değerinin aylık 71 TL olacağına kanaat getirilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini yaklaşık 25 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,04 olarak alınmıştır.

Ada / Parsel	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri
0 Ada 540 Parsel	13.600,00	71,00 ₺	965.600,00 ₺	11.587.200,00 ₺	0,04	289.680.000,00 ₺
0 Ada 1897 Parsel	17.036,00	71,00 ₺	1.209.556,00 ₺	14.514.672,00 ₺	0,04	362.866.800,00 ₺
			965.600,00 ₺	11.587.200,00 ₺		652.547.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazlara piyasa değeri için **~652.547.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ada / Parsel	Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri
0 Ada 540 Parsel	13.600,00	71,00 ₺	965.600,00 ₺
0 Ada 1897 Parsel	17.036,00	71,00 ₺	1.209.556,00 ₺
			2.175.156,00 ₺

Söz konusu taşınmazlara kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde yaklaşık **2.175.156 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlar üzerinde fabrika bulunmaktadır, proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

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. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul 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

Değerleme konusu taşınmazların için alınan resmi evrakların hangi yapılar için alındığı tespit edilemediğinden parseller üzerinde bulunana yapılar için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinden bulunana 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi için yapılan inceleme de kamulaştırma davasının devam etmesi ve parselin küçük bir kısmını ilgilendirdiğinden dolayı parselin tamamı üzerinden herhangi bir tasarruf hakkını kısıtlanamamaktadır. Yine aynı parsel üzerinde bulunan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesi belirtmesi bulunmaktadır. İlgili belirtme 05.09.2016 tarihinde tescillenmiş olup tescil tarihi üzerinden 6 ay içinde herhangi bir işlem yapılmadığından parsel üzerinde herhangi bir tasarruf hakkını kısıtlanamamaktadır. 0 da 540 parsel üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmakta olup kaldırılması durumunda satışına engel durum ortadan kalkacaktır.

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

Taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan ihtiyati tedbir şerhi konu parselin satışını engellemektedir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde fabrika yapısı bulunmakta ve niteliği ile mevcut kullanımı uygundur.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiiili 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 fabrika olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu “ Kargir Cıvata ve Çelik Kestresiyon Fabrikaları ve Müştemilatı ” vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu “Beton Direk ve Galvanez Fab. Müştemilatı” vasıflı gayrimenkulün ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın 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

Taşınmaza 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.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

652.125.000,00 TL (Altıyüzelliikimilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%20): 782.550.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 32.8262 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 haiz 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 Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 13 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36



Kaydı Oluşturan: ŞADİ TÜRK (ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/540
Taşınmaz Kimlik No:	39265606	AT Yüzölçümü(m2):	38338.00
İl/İlçe:	ADANA/CEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ceyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKALDERE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖRKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/585	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON DİREK VE GALVENEZ FAB.MÜSTEMLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Serh	TCDD GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/11/2020 tarih E.323614 sayılı ilgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI	Ceyhan - 11-11-2020 11:23 - 24687	

1 / 13

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(TCDD) VKN:2940034188 (SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	Ceyhan - 05-09-2016 13:27 - 12746	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
133376	AEG ETİ 1000 KW TRAFO VE PANOLARI	AEG ETİ 1000 KW TRAFO VE PANOLARI	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 04-08-2000 00:00 - 3563
133377	DELME KESME MATKAP TEZGAHI FIRCA MARKA S.NO:18445 MODEL LOPT 2/P/38-72-1C/375 1M-110/4 2/TR/32 CN3 SIRA NO:CINSI MARKASI	DELME KESME MATKAP TEZGAHI FIRCA MARKA S.NO:18445 MODEL LOPT 2/P/38-72-1C/375 1M-110/4 2/TR/32 CN3 SIRA NO:CINSI MARKASI	1	100000000 0 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133378	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-1C/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-1C/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	500000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

2 / 13

133379	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	500000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133380	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133381	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133382	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133383	DELME KESME TEZGAHI FICAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M	DELME KESME TEZGAHI FICAP	1	400000000 Eski Türk	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 -

3 / 13

	110/4 MARKADAN ÖZL.	MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.		Lirası	3743
133384	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FIÇAP MARKA ERI NO:21106 MODELİ LP P653 P0 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FIÇAP MARKA ERI NO:21106 MODELİ LP P653 P0 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133385	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FIÇAP MARKA ERI NO:20750 MODELİ 34 UIW 80 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FIÇAP MARKA ERI NO:20750 MODELİ 34 UIW 80 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	1	75000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133386	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FIÇAP MARKA ERI NO:71179 MODELİ P3P MARKALAMA ÖZELLİKLİ	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FIÇAP MARKA ERI NO:71179 MODELİ P3P MARKALAMA ÖZELLİKLİ	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133387	ELEKTRONİK PRES PEDDINGHOUS MARKA SERİ NO: 101/00/000/17 TİP 225/B/80	ELEKTRONİK PRES PEDDINGHOUS MARKA SERİ NO: 101/00/000/17 TİP 225/B/80	1	40000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133388	MATKAP PTEZGAHI TEZSAN MARKA ERI NO:350819 TİP MÜÜ ES İMAL YILI 1990	MATKAP PTEZGAHI	1	10000000 Eski Türk	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 -

4 / 13

		TEZSAN MARKA ERİ NO:350819 TIP MÜÜ ES İMAL YILI 1990		Lirası	3743
133389	MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO: 350819 TIP MÜÜ ES İMAL YILI 1990	MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO: 350819 TIP MÜÜ ES İMAL YILI 1990	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133390	OKSİJEN KOPYA KESİCİ TEZGAH SERİ NO: 7778 TİK K.T 350	OKSİJEN KOPYA KESİCİ TEZGAH SERİ NO: 7778 TİK K.T 350	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133391	DELME,KESME,OYMA, TEZGAHI RUS MALI SERİ NO:14822	DELME,KESME,OY MA, TEZGAHI RUS MALI SERİ NO:14822	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133392	MATKAP TEZGAH MARKASI ERBİRLİK KOLL ŞTİ 360 DONERLİ	MATKAP TEZGAH MARKASI ERBİRLİK KOLL ŞTİ 360 DONERLİ	1	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133393	GIYOTİN MAKAD RUS MALI MAKAS BOYU 2 MT	GIYOTİN MAKAD RUS MALI MAKAS BOYU 2 MT	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133394	DELME,KESME,OYMA TEZGAHI RUS MALI ERI NO:14819	DELME,KESME,OY MA TEZGAHI RUS MALI ERI NO:14819	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133395	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350728 TIP M35 ES İMAL YLI 1989	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350728 TIP M35 ES İMAL	1	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

5 / 13

		YLI 1989			
133396	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350825 TIP:M35 ES	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350825 TIP:M35 ES	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133397	ELEKTRONİK PRES MARKASI GENÇ MAKİNA SANAYİ TIP:60 SERİ NO:297	ELEKTRONİK PRES MARKASI GENÇ MAKİNA SANAYİ TIP:60 SERİ NO:297	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133398	HİDROLİK NUMARATÖR YERLİ MALI	HİDROLİK NUMARATÖR YERLİ MALI	2	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133399	KUMLAMA MAKİNASI OMSG MARKA SERİ NO:2008-2014	KUMLAMA MAKİNASI OMSG MARKA SERİ NO:2008-2014	2	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133400	KOLLU TESTERE MARKSİ :UZAY MAKİNA SAN. SERİ NO:114280	KOLLU TESTERE MARKSİ :UZAY MAKİNA SAN. SERİ NO:114280	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133401	HİDROLİK TESTERE PROMA BEAM MARKA SERİ NO:1045 MODEL LKH 420/1500	HİDROLİK TESTERE PROMA BEAM MARKA SERİ NO:1045 MODEL LKH 420/1500	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133402	VIDALI KOMPROSÖR VİKASONN MARKA SASİ NO:1711871471	VIDALI KOMPROSÖR VİKASONN MARKA SASİ NO:1711871471	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

6 / 13

133403	VİDALI KOMPROSOR SULLAIR MARKA NO:110 KWA SERİ NO:8101-1286-75-55 BİRİ ETİKETSİZ.	VİDALI KOMPROSOR SULLAIR MARKA NO:110 KWA SERİ NO:8101-1286-75-55 BİRİ ETİKETSİZ.	2	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133404	3 ELDİVENLİ MATKAP TEZGAHI PROMABEAM MARKA KUMANDA CELALİ BİLG. KONTROLLÜ.	3 ELDİVENLİ MATKAP TEZGAHI PROMABEAM MARKA KUMANDA CELALİ BİLG. KONTROLLÜ.	1	25000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133405	ABKONY PRES MAKİNASI HİDROLİK BEYELER MARKA MODEL P 450*6200 SERİ NO:771298 6 MK LİK	ABKONY PRES MAKİNASI HİDROLİK BEYELER MARKA MODEL P 450*6200 SERİ NO:771298 6 MK LİK	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133406	ABKONT PRES MAKİNASI 7,3 MT LİK ETİKETSİZ	ABKONT PRES MAKİNASI 7,3 MT LİK ETİKETSİZ	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133407	GIYATIN MAKAS BEYELER MARKA SERİ NO:791444 MODEL C6200*16 6 MT LİK	GIYATIN MAKAS BEYELER MARKA SERİ NO:791444 MODEL C6200*16 6 MT LİK	1	6000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133408	ŞERİT TESTERE MARKASI UZAY MAKİNA SANAYİ SERİ NO:05889	ŞERİT TESTERE MARKASI UZAY MAKİNA SANAYİ SERİ NO:05889	1	1000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

7 / 13

133409	GIYATIN MAKAS ÖZEL YAPIM 6 MT LİK	GIYATIN MAKAS ÖZEL YAPIM 6 MT LİK	1	6000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133410	ÖZEL AMAÇLI HİDROLİK PRES YERLİ TEST İÇİN	ÖZEL AMAÇLI HİDROLİK PRES YERLİ TEST İÇİN	2	60000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133411	VİBRASYON (YÜZEY TEMİZLEME) VİHRESHİMİCA MARKA MODEL VB-5-17-300	VİBRASYON (YÜZEY TEMİZLEME) VİHRESHİMİCA MARKA MODEL VB-5-17-300	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133412	ÇATLAK KONTROL CİHAZI FRESTO MARKA	ÇATLAK KONTROL CİHAZI FRESTO MARKA	1	25000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133413	SERTLİK ÖLÇME CİHAZI BAHA MARKA TIP RB101 SERİ NO:1010979	SERTLİK ÖLÇME CİHAZI BAHA MARKA TIP RB101 SERİ NO:1010979	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133414	YATAY ÇEKME MAKİNASI ALŞA MARKA 60 TAN KAPASİTELİ YERLİ SERİ NO:179	YATAY ÇEKME MAKİNASI ALŞA MARKA 60 TAN KAPASİTELİ YERLİ SERİ NO:179		Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133415	OPTİK KESME MAKİNASI 8 KAFALI CORTA MARKA8OKSİJEN-BÜTAN GAZLI)	OPTİK KESME MAKİNASI 8 KAFALI CORTA MARKA8OKSİJEN-BÜTAN GAZLI)	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133416	OPTİK KESME MAKİNASI 3 KAFALI SERİ NO:CMC397285 HANCOCK CUTTING MACHINES LTD ÜRÜNÜ	OPTİK KESME MAKİNASI 3 KAFALI SERİ	1	7000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

8 / 13

		NO:CMC397285 HANCOCK CUTTING MACHINES LTD ÜRÜNÜ			
133417	KESME -DELME-OYMA- MAKİNASI PEDDINGHAUS MARKA TİP:205/25 SERİ NO:101/01/01	KESME -DELME- OYMA- MAKİNASI PEDDINGHAUS MARKA TİP:205/25 SERİ NO:101/01/01	1	75000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133418	PRES MAKİNASI MARKASI DİRİNLER MAK SAN TİP CD/PC 1500 HK TONLUK SERİ NO:15009015-15009016	PRES MAKİNASI MARKASI DİRİNLER MAK SAN TİP CD/PC 1500 HK TONLUK SERİ NO:15009015-150 09016	2	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133419	EKSANTRİK PRES RUS MALI 100 TONLUK MODEL K2013 A WORKS NO.1197	EKSANTRİK PRES RUS MALI 100 TONLUK MODEL K2013 A WORKS NO.1197	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133420	KESME VE DELME TEZGAHI PEDDINGHAUS MARKA MODEL: 210 SUPER 13 SERİ NO: 440 656 073274	KESME VE DELME TEZGAHI PEDDINGHAUS MARKA MODEL: 210 SUPER 13 SERİ NO: 440 656 073274	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133421	MATKAP RUS MALIN SERİ NO:52597	MATKAP RUS MALIN SERİ NO:52597	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

9 / 13

133422	TERNA TEZGAHI TEZHAN MARKA 1.5 MT LİK SN40 50 MODEL	TERNA TEZGAHI TEZHAN MARKA 1.5 MT LİK SN40 50 MODEL	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133423	PLANYE (VARGEL) TEZGAHI MODEL 7635 SERİ NO:32675	PLANYE (VARGEL) TEZGAHI MODEL 7635 SERİ NO:32675	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133424	MATKAP TEZGAHI RUS MALI MODEL:D32K SERİ NO:0267,360 DÖNERLİ	MATKAP TEZGAHI RUS MALI MODEL:D32K SERİ NO:0267,360 DÖNERLİ	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133425	FRIKSİYON PRES 60 TONLUK KARDEŞLER MARKA	FRIKSİYON PRES 60 TONLUK KARDEŞLER MARKA	1	30000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133426	PLONYA (VARGEL) TEZGAHI RUS MALI MODEL:71737 SERİ NO:2673	PLONYA (VARGEL) TEZGAHI RUS MALI MODEL:71737 SERİ NO:2673	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133427	RODYAL ÇİN MALI MATKAP MODEL 20035B SERİ NO: 00201-360 DÖNERLİ	RODYAL ÇİN MALI MATKAP MODEL 20035B SERİ NO: 00201-360 DÖNERLİ	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133428	TERRA MAKİNASI TEZSAN MARKA TİP SN 50 C SERİ 80208065	TERRA MAKİNASI TEZSAN MARKA TİP SN 50 C SERİ 80208065	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133429	SUTUN MATKAP AS 36 İDEAL MAKİNA ÇİFT YÖNLÜ	SUTUN MATKAP AS 36 İDEAL	1	10000000 Eski Türk	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 -

10 / 13

		MAKİNA ÇİFT YÖNLÜ		Lirası	3743
133430	ROYAL MATKAP SERİ NO: 0269 MODEL 232K 360 DÖNERLİ	ROYAL MATKAP SERİ NO: 0269 MODEL 232K 360 DÖNERLİ	1	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133431	KESME DELME TEZGAHI PEDDINGHAUS MARKA MODEL:210 SUPER 13 SERİ 440-4656073282-4404656073283	KESME DELME TEZGAHI PEDDINGHAUS MARKA MODEL:210 SUPER 13 SERİ 440-4656073282-4404656073283	2	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133432	KURUTMA TÜNELİ HAVUZLAR 45-80-100 KOMPLE TAN ÇİNKO KAPASİTELİ 1 ADET ELEKTRİKLİ 2 ADET FUEL OİL ERİLME OCAĞI	KURUTMA TÜNELİ HAVUZLAR 45-80-100 KOMPLE TAN ÇİNKO KAPASİTELİ 1 ADET ELEKTRİKLİ 2 ADET FUEL OİL ERİLME OCAĞI	1	200000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133433	VİBRASYON CİHAZI	VİBRASYON CİHAZI	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133434	PORTAL VİNÇ 10 TONLUK 40 MT LİK	PORTAL VİNÇ 10 TONLUK 40 MT LİK	4	40000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133435	PORTAKAL VİNÇ 5 TONLUK 16 MT LİK	PORTAKAL VİNÇ 5 TONLUK 16 MT LİK	1	40000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133436	GEZER KÖPRÜ VİNÇ 10 TONLUK 20 MT LİK	GEZER KÖPRÜ	2	100000000	Ceyhan -

11 / 13

		VİNÇ 10 TONLUK 20 MT LİK		Eski Türk Lirası	15-08-2000 00:00 - 3743
133437	GEZER KÖPRÜ VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	GEZER KÖPRÜ VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	5	250000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133438	SABİT VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	SABİT VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	1	40000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133439	MONARAY VİNÇ 2-2,5 TONLUK 20 MT LİK	MONARAY VİNÇ 2-2,5 TONLUK 20 MT LİK	3	60000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133440	MONARAY VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	MONARAY VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	2	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133441	TIR KANTARI 60 TONLUK	TIR KANTARI 60 TONLUK	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133442	AEG-ETİ 250KW TRAFO VE PANOLARI	AEG-ETİ 250KW TRAFO VE PANOLARI	3	75000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
104844541	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38338.00	38338.00	Satış 31-10-2005 8292	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

12 / 13

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: CEYHAN 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/05/2019 tarih 2019/262 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ceyhan - 10-06-2019 13:19 - 9932	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LFZ9pYpH66W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



13 / 13

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36

**Kayıd Oluşturan: ŞADİ TÜRK (ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1897
Taşınmaz Kimlik No:	54848092	AT Yüzölçümü(m2):	56560.00
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3664	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR ÇİVATA VE ÇELİK KESTREKSİYON FABRİKALARI VE MÜŞTEMİLATI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
157254932	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56560.00	56560.00	İfraz İşlemi (TSM) 18-11-2011	-

1 / 2

						15866	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

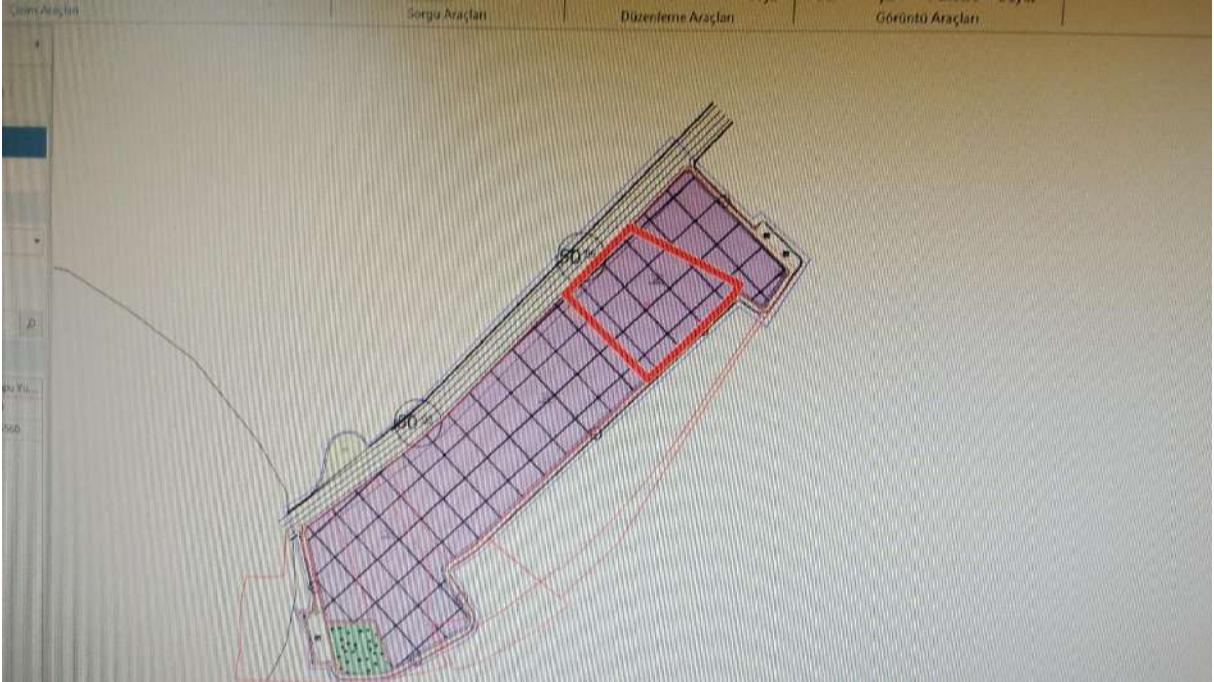
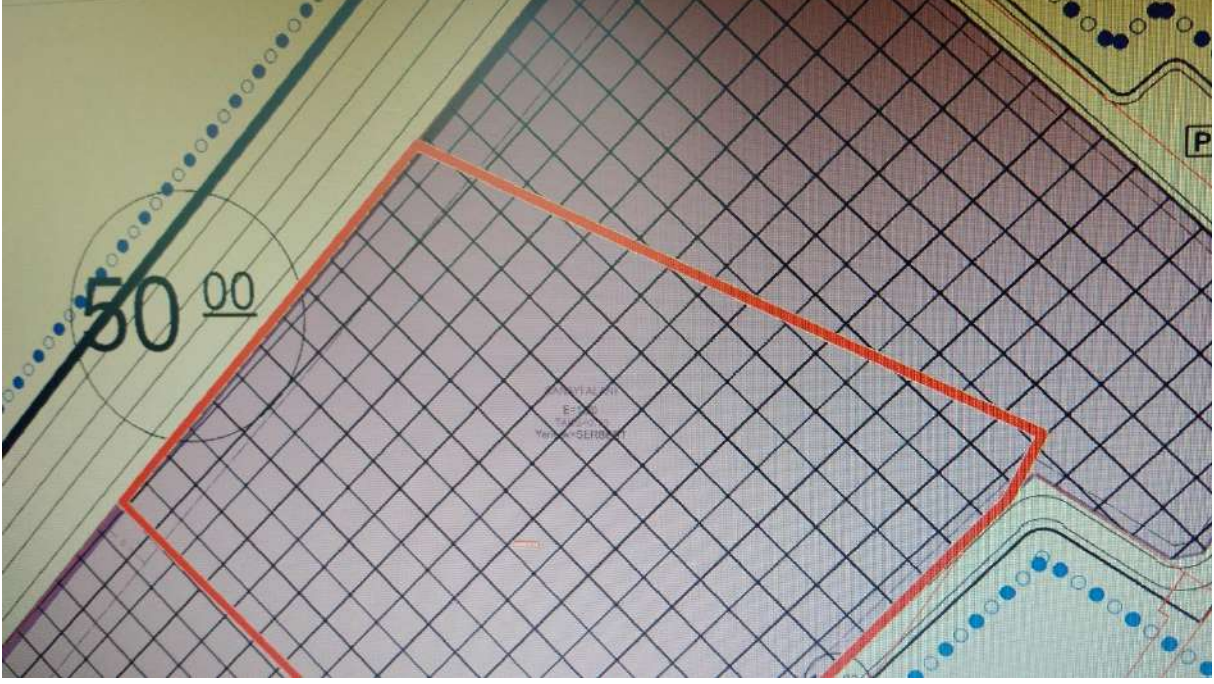
Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR. TAR:25/08/2000 YEV:4637	SA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yüreğir - 25-08-2000 00:00 - 4637	

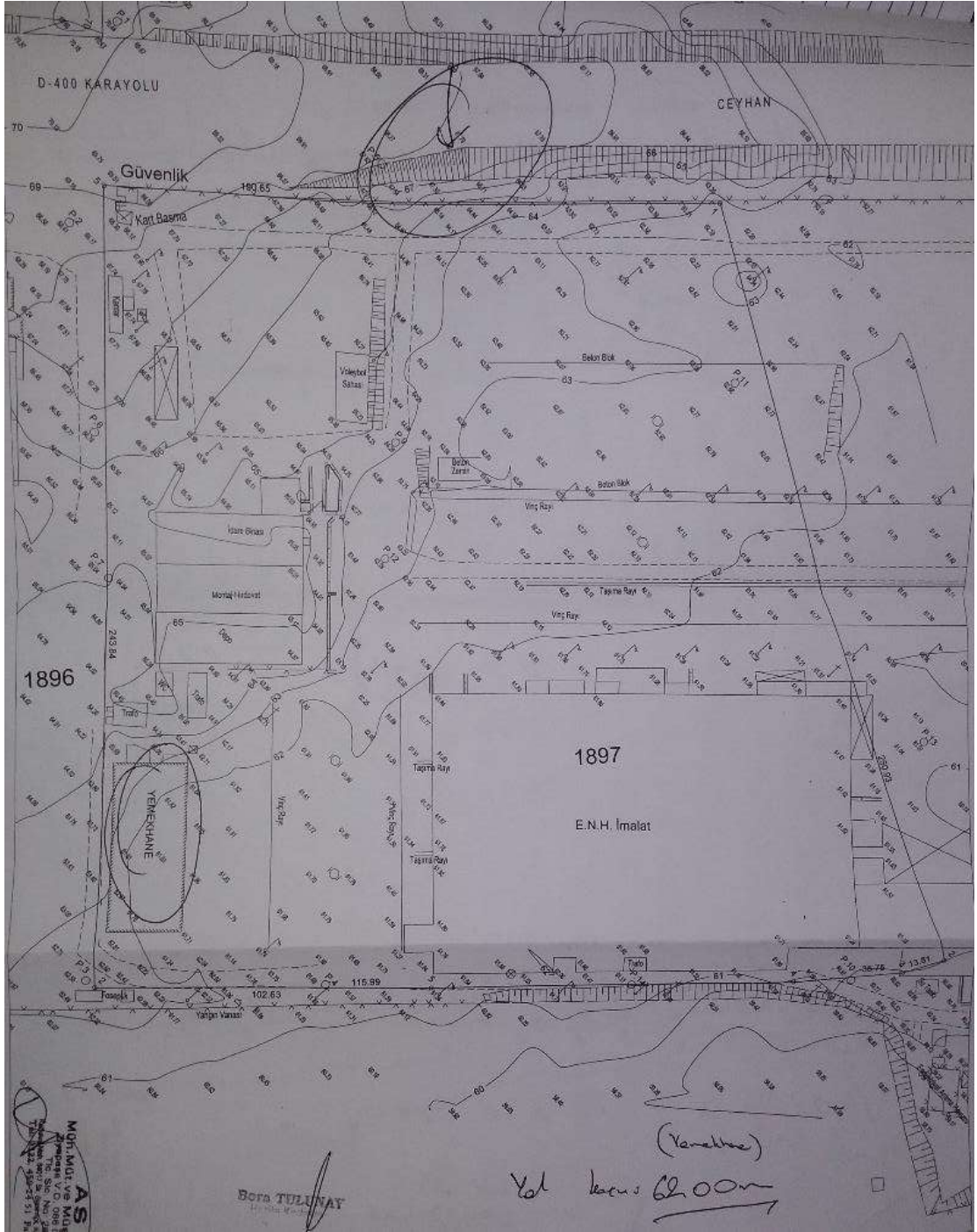
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Awdl9eXsZ9l** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

CBS Krokisi ve İmar Durumu





T.C.
YÜREĞİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SA-RA ENERJİ, İNŞAAT
TİC. VE A.Ş.

İMAR ÇAPI Sayı : 5512
Tarih : 17.06.2015

1897
SANAYİ
ALANI
TAKS: 0.70
E: 1.00

D-400 KARAYOLU

1896

1/5000

- SANAYİ ALANI
- Planda belirtilen sağlık koruma bandının oluşturulması şarttır.
Sağlık koruma bandı içinde yapı yapılamaz. Sadece yüksekliği 2.75 metreyi
geçmeyen atıküçebilir nitelikteki yapılar güvenlik hizmetlerinde kullanılabilir.

PLAN NOTU : Sadece sağlık koruma bandı içinde yer alabilir.

Harita Durumunu İşleyen : A. F. Akbulut				İmar Durumunu İşleyen : 229 Merve AYDIN Şehir Plancısı			
Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Miktarı	İmar Plan Onayı	Parselasyon Onayı	
Kadastro					Tarih :/20.....	Tarih :/20.....	
İmar	M1513	-	1897		Sayı :	Sayı :	
Kat Yüksekliği	Kat Yüksekliği		Yönetmelik		Uygulama Notu : 5.00 m. (Yolların)		
Asma Kat	Asma Kat		Yönetmelik				
Subasman	Subasman		Yönetmelik				
Ön Bahçe Mesafesi	Ön Bahçe Mesafesi		25.00m. ve 5.00m. (Yolların)				
Yan Bahçe	Yan Bahçe		Yönetmelik				
Arka Bahçe	Arka Bahçe		Yönetmelik				

Bu İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz.
İmar Planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. Bu belge 1 yıl geçerlidir.

17.06.2015
Harita Şefi
FUSKULLU
Harita Kadastro
Müdürlüğü

22.06.2015
İmar Müdürü
Kaan BOZDOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Resmi Evraklar

BELGE

İLGİ: ŞA-RA Enerji İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin 19.03.2004 tarih ve 1259/201 kayıt sayılı dilekçesi.

ŞA-RA Enerji İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ilgi dilekçesi ile, mülkiyeti kendisine ait olan ve tapu kaydına göre, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis- Yakapınar Köyü, 1462-1463-1464 Parsel nolu taşınmazlar üzerinde kurulu bulunan, Enerji Nakil Hattı ve Cıvata Fabrikası için Yapı Kullanım İzin Belgesi talep etmektedir.

Valiliğimiz (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) teknik elemanları tarafından kayıtlarımız üzerinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu Enerji Nakil Hattı ve Cıvata Fabrikasının, 24.08.1984 tarihindeki maliki, Temel Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından, 2981 sayılı İmar Affı Kanunundan faydalanmak amacıyla, 24.08.1984 tarih ve 6061-344 ile 6062-345 sayılı başvuru formları ve ekleri ile Valiliğimize (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) müracaatta buldukları, gerekli yasal prosedürün yerine getirilmesinden sonra söz konusu Fabrikanın, 2981 sayılı İmar Affı Kanunundan faydalandırıldığı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi aldığı tespit edilmiştir. İlgili dilekçe üzerine, 19.03.2004 tarihinde Valiliğimiz (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) teknik elemanları tarafından mahallinde yapılan incelemede, söz konusu Fabrika sahasında, 2981 sayılı İmar Affı Kanununa aykırı bir ilave inşaatın yapılmadığı tespit edilmiştir.

Valiliğimizce (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) düzenlenen, 17.10.1984 tarih ve 1/3-1/4 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine göre söz konusu Fabrikada Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi almış sayılan yapılar aşağıda sıralanmıştır.

- | | |
|---|---|
| 1- İşçi Lojmanı Binası YIKILDI | 10- Ticaret Servisi Binası YIKILDI |
| 2- Yemekhane Binası YIKILDI | 11- Bekçi Binası |
| 3- Isıl İşlem Fabrikası | 12- Ambar Binası |
| 4- Cıvata Fabrikası | 13- Asit Havuzu |
| 5- Jeneratör Binası | 14- Dros Binası |
| 6- WC ve Fosseptik Binası | 15- Çelik Konstrüksiyon Fabrikası |
| 7- Trafo Binası | 16- Sundurma 1 |
| 8- Su Difiendirme Binası | 17- Sundurma 2 |
| 9- Kantar Binası | 18- Galvaniz Fabrikası |

Bu durumu ile 6785 sayılı İmar Kanununun ek-8 maddesi kapsamına giren alan üzerinde yapılmış olduğu anlaşılan Fabrikanın "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler Hakkında 2981/3290/3366 Sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi" uyarınca İmar Mevzuatına uygun inşaa edilerek "Yapı Kullanma İzni" alınmış yapı sayıldığına dair iş bu belge Valiliğimizce (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) ilgisine verilmiştir.

TANZİM EDEN

Metin YÜNLÜEL
İnşaat Mühendisi

GÖRÜLMÜŞTÜR


Seyfi ÖZTÜRK
İmar Ve Afet Şube Müdürü

TASDİK OLUNUR
23 / 03 / 2004


Müberra ÇOP
Bayındırlık Ve İskan Müdür Yardımcısı

Yapı Denetimi					
Misat	102. Adı Soyadı RU EN B LG Ç	103. TC Kimlik no 15730131382	104. Özet adres bilgisi no 8575	105. Adres GAZ. MAH. ÇARMAK CAD. NO 16 ANKARA	106. Not
Statü					
Büyük	AD TÜRK		0675	NASİH AKAR MAH. 1. CAD. 24. SOKAK NO:5 ANKARA	
Mahallî Teslat					
Yapı Denetim Kuruluşu					
107. Kuruluşun Adı TEKNİK PROJE YAP. DEN. LTD. T	108. Yetkilinin Adı Soyadı, TC Kimlik no MUSTAFA DUYSAK 10323412466	109. Vergi levhi no 321001113 110. Zim belgesi no ve tarihi	111. Adres RE. ATBEY MAH. 7. SOK. NO:19 ASMA KAT ADANA	112. Not	
Mimarî Proje Müellifi					
113. Adı Soyadı RU EN B LG Ç	114. TC Kimlik no 15730131382	115. Özet adres bilgisi 8575	116. Adres	117. Not	
Yapı Kullanma Zim Belgesi Harcının					
118. Dağıtım Tarihi 76.00 YTL	119. Mühür Tarihi 23.02.2008	120. Mühür Numarası 18662			
Yapı Kullanma Zim Belgesi ile İlgili Ödenen Vergiler					
121. Dönerken verildiği tarih	122. Özet	123. Tarih	124. Harcı	125. Dönerken	
1. ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
126. Diğer Hususlar					
4 Şüphelenilen için vaskülör ile (teydim: 1 içiçip)					
Yapı sahibinin 20.02.2008 tarihinde bu durumu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile sözleşme yapılmış, sözleşme belirtilen KISMİ KULLANMA ZİM belgesi ve imza ve mühürler de dahil, yapının tüm bölümleri inceleme, inceleme raporuna, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat, inceleme Planına, yönetimliğin, Ruhsat ve sözleşme, sözleşme ve teknik kurulum, Teknik Standartlarına, Yapı Ruhsatı şartlarına ilişkin olarak uygun olan ve inceleme raporunda fon ve sa ile bakımından belirlenen işlemlerle ilgili olarak, inceleme raporuna, 3194 Sayılı inceleme ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı uygulanarak YAPIM KULLANMA ZİM BELGESİ verilmektedir. Verilen zım yapı sahibini ve diğer tarafları, Kuruma, Ruhsat ve sözleşme aykırılıktan dolayı sorumlu tutulmaktadır ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğü ödenen tutarlar.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127. Adı Soyadı, Soyadı, TC Kimlik no, Harcı, Tarih HAYDAR BEYT MUR TEKNİK SYEN 22777037140 27.02.2008	128. Adı Soyadı, Soyadı, TC Kimlik no, Harcı, Tarih	129. Adı Soyadı, Soyadı, TC Kimlik no, Harcı, Tarih			
130. Başlangıç tarihi, adres, yetkilinin Adı Soyadı, Soyadı, TC Kimlik no, Harcı, Tarih HAYDAR BEYT MUR TEKNİK SYEN 22777037140 27.02.2008	131. Ortaya çıkan Adı Soyadı, Soyadı, TC Kimlik no, Harcı, Tarih, Not BURHAN ARAS YAKAPINAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI 27077292484 27.02.2008	132. Ortaya çıkan			

ASLI GİBİDİR
Haydar Beyt Mur
Belediye Başkanı

Yapı Denetimi					
102. Adı Soyadı	103. Tc kimlik no	104. Oda sicil/ünvan belge no	105. Adres	101. Yeri	
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik/Tesisat					
Yapı Denetimi Kuruluşu					
107. Kuruluşun Adı TEKNİK PROJELER YAPIM DENETİM LİMİTEDİ	105. Yetkili kişi soyadı, TC kimlik no MEHMET DUYSAK 10333412495	106. Yetki belgesi no 32/0011112 110. Sın belge no ve sınıfı 33	111. Adres Rıdvan Mah. 7 Sok. No:36 Aama Kat:Bayhan -Adana	112. Yeri	
Mimarî Proje Mühürü					
113. Adı Soyadı Rıdvan B. LG Ç	114. TC kimlik no 15730131582	115. Oda sicil/ünvan belge no 8575	116. Adres Gazi Mah. Feyzi Çelebi Cad. No:115 ANKARA	117. Yeri	
Yapı Kullanma Zin Belgesi Harcının					
118. Diğer (YTL) 240,00	119. Mektup tarihi 11.12.2007	120. Mektup numarası 18512			
Yapı Kullanma Zin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler					
121. Ödenen vergi türü	122. Çöl	123. Tarih	124. Miktarda	125. Diğer notlar	
1. ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ	BETONARME	07.12.2007	3001-340		
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
126. Diğer hususlar					
3 kışap için verilmiş (toplam 1 kışap)					
Yapı sahibine 11.12.2007 tarihinde bina tamamlandı, yapıda tarih ve numarası yapı yapı ruhsatı ile özetle ilgili yapılan, sahipleri belgeleri, KISMİ KULLANMA ZİN ve teknik kısımları, Teknik Standartlarına, Yapı Ruhsatı dayalı hükümlerine uygun olarak ve kullanımlarında ten ve ve bu ilk hükümlerine istinaden görevleri ifa ettikleri, ilgili mevzuatın 2194 Sayılı Mük. Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı uyarınca YAPIM KULLANMA ZİN BELGESİ verilmiş, Verilen zin yapı sahibine ve diğer taraflara, Kuruma, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak açılan davalar ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüklerinden kurtarılır.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127. Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik no, İmzası, Tarih HAYDAR BEYT MUR TEKNİK SİYEN 22777037140 10.12.2007	128. Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik no, İmzası, Tarih	129. Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik no, İmzası, Tarih			
130. Delil ve diğer yazışmalar Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik no, İmzası, Tarih HAYDAR BEYT MUR TEKNİK SİYEN 22777037140 11.12.2007	131. Delil ve diğer yazışmalar Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik no, İmzası, Tarih BURHANİYE BURHANİYE VEKİLİ 2707299682 11.12.2007	132. Dosya kodu 133260			

YONERGE

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

412750314

1. Başvuru tarihi: 06.01.2017		2. Başvuru türü: <input type="checkbox"/> Kurum Kullanma İzin Belgesi <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin Belgesi		3. Başvuru tarihi: 06.01.2017		4. Başvuru no: 19	
5. Başvuru adresi: ADANA		6. Başvuru adresi: YÜREĞİR		7. Başvuru adresi: YÜREĞİR		8. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
9. Başvuru adresi: YÜREĞİR		10. Başvuru adresi: YÜREĞİR		11. Başvuru adresi: YÜREĞİR		12. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
13. Başvuru adresi: YÜREĞİR		14. Başvuru adresi: YÜREĞİR		15. Başvuru adresi: YÜREĞİR		16. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
17. Başvuru adresi: YÜREĞİR		18. Başvuru adresi: YÜREĞİR		19. Başvuru adresi: YÜREĞİR		20. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
21. Başvuru adresi: YÜREĞİR		22. Başvuru adresi: YÜREĞİR		23. Başvuru adresi: YÜREĞİR		24. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
25. Başvuru adresi: YÜREĞİR		26. Başvuru adresi: YÜREĞİR		27. Başvuru adresi: YÜREĞİR		28. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
29. Başvuru adresi: YÜREĞİR		30. Başvuru adresi: YÜREĞİR		31. Başvuru adresi: YÜREĞİR		32. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
33. Başvuru adresi: YÜREĞİR		34. Başvuru adresi: YÜREĞİR		35. Başvuru adresi: YÜREĞİR		36. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
37. Başvuru adresi: YÜREĞİR		38. Başvuru adresi: YÜREĞİR		39. Başvuru adresi: YÜREĞİR		40. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
41. Başvuru adresi: YÜREĞİR		42. Başvuru adresi: YÜREĞİR		43. Başvuru adresi: YÜREĞİR		44. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
45. Başvuru adresi: YÜREĞİR		46. Başvuru adresi: YÜREĞİR		47. Başvuru adresi: YÜREĞİR		48. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
49. Başvuru adresi: YÜREĞİR		50. Başvuru adresi: YÜREĞİR		51. Başvuru adresi: YÜREĞİR		52. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
53. Başvuru adresi: YÜREĞİR		54. Başvuru adresi: YÜREĞİR		55. Başvuru adresi: YÜREĞİR		56. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
57. Başvuru adresi: YÜREĞİR		58. Başvuru adresi: YÜREĞİR		59. Başvuru adresi: YÜREĞİR		60. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
61. Başvuru adresi: YÜREĞİR		62. Başvuru adresi: YÜREĞİR		63. Başvuru adresi: YÜREĞİR		64. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
65. Başvuru adresi: YÜREĞİR		66. Başvuru adresi: YÜREĞİR		67. Başvuru adresi: YÜREĞİR		68. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
69. Başvuru adresi: YÜREĞİR		70. Başvuru adresi: YÜREĞİR		71. Başvuru adresi: YÜREĞİR		72. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
73. Başvuru adresi: YÜREĞİR		74. Başvuru adresi: YÜREĞİR		75. Başvuru adresi: YÜREĞİR		76. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
77. Başvuru adresi: YÜREĞİR		78. Başvuru adresi: YÜREĞİR		79. Başvuru adresi: YÜREĞİR		80. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
81. Başvuru adresi: YÜREĞİR		82. Başvuru adresi: YÜREĞİR		83. Başvuru adresi: YÜREĞİR		84. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
85. Başvuru adresi: YÜREĞİR		86. Başvuru adresi: YÜREĞİR		87. Başvuru adresi: YÜREĞİR		88. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
89. Başvuru adresi: YÜREĞİR		90. Başvuru adresi: YÜREĞİR		91. Başvuru adresi: YÜREĞİR		92. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
93. Başvuru adresi: YÜREĞİR		94. Başvuru adresi: YÜREĞİR		95. Başvuru adresi: YÜREĞİR		96. Başvuru adresi: YÜREĞİR	
97. Başvuru adresi: YÜREĞİR		98. Başvuru adresi: YÜREĞİR		99. Başvuru adresi: YÜREĞİR		100. Başvuru adresi: YÜREĞİR	

Yapı Sahibi: ...
Yapı Müşahidi: ...
Şantiye Şefi: ...

31. Adres: ...
32. Adres: ...
33. Adres: ...
34. Adres: ...
35. Adres: ...
36. Adres: ...
37. Adres: ...
38. Adres: ...
39. Adres: ...
40. Adres: ...
41. Adres: ...
42. Adres: ...
43. Adres: ...
44. Adres: ...
45. Adres: ...
46. Adres: ...
47. Adres: ...
48. Adres: ...
49. Adres: ...
50. Adres: ...
51. Adres: ...
52. Adres: ...
53. Adres: ...
54. Adres: ...
55. Adres: ...
56. Adres: ...
57. Adres: ...
58. Adres: ...
59. Adres: ...
60. Adres: ...
61. Adres: ...
62. Adres: ...
63. Adres: ...
64. Adres: ...
65. Adres: ...
66. Adres: ...
67. Adres: ...
68. Adres: ...
69. Adres: ...
70. Adres: ...
71. Adres: ...
72. Adres: ...
73. Adres: ...
74. Adres: ...
75. Adres: ...
76. Adres: ...
77. Adres: ...
78. Adres: ...
79. Adres: ...
80. Adres: ...
81. Adres: ...
82. Adres: ...
83. Adres: ...
84. Adres: ...
85. Adres: ...
86. Adres: ...
87. Adres: ...
88. Adres: ...
89. Adres: ...
90. Adres: ...
91. Adres: ...
92. Adres: ...
93. Adres: ...
94. Adres: ...
95. Adres: ...
96. Adres: ...
97. Adres: ...
98. Adres: ...
99. Adres: ...
100. Adres: ...

Yapı Teknik Özellikleri: ...
Yapı İstatistik Özellikleri: ...
Yapı Bilgi Kısım İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisi: ...
Konu ile İlgili Özellikler: ...

AŞLI GİRİŞİM
Ümit ÖZALP
TAKİSYENİ
3.1 Ocak 2017

Yemekhaneye Ait Mimari Proje(0 ada 1897 parsel)

DEMİRDAĞ
MİMARLIK MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
CINIK CAD. 30 / 11 ÇANKAYA ANKARA
Tel : (312) 466 06 92 - Fax : (312) 466 06 94

A PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ DAİRESİ	HİTİT V.D.	
2	SICİL NO	2840334152	
3	SOYADI (UNVANI)	TANER DEMİRDAĞ	
4	ADI		
5	MESLEĞİ	MİMAR	ÇİZEN
6	BAGLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI	SEFER BAKIR İNŞAAT TEKNİKERİ
7	ODA SICİL NO	14108	

ONAY
ÜST ZEMİN YEMEK-
HANESİ - ASMA KAT
TADİLATI.
CBAĞIMSIZ BÖLÜM
SAYISI VE M²
ARTIŞI OLMADI.
RUHSAT YAZMINI
GEREKTİRMİYEN
TADİLAT
20-11-2015

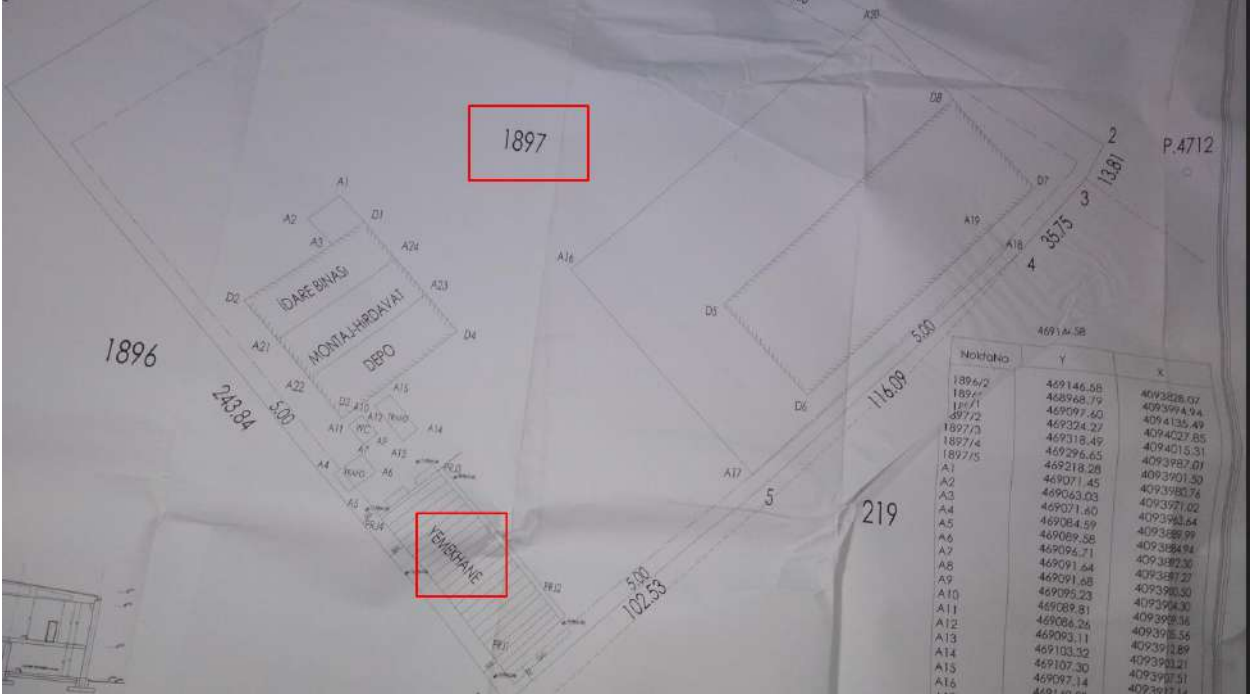
BURO KASE VE İMZASI
2014/21

YAPI DENETİM:
Yasemin BATMAN
Proje ve Uyg. Den.
Mimar
Sic. No: 28394 Den. No: 22938

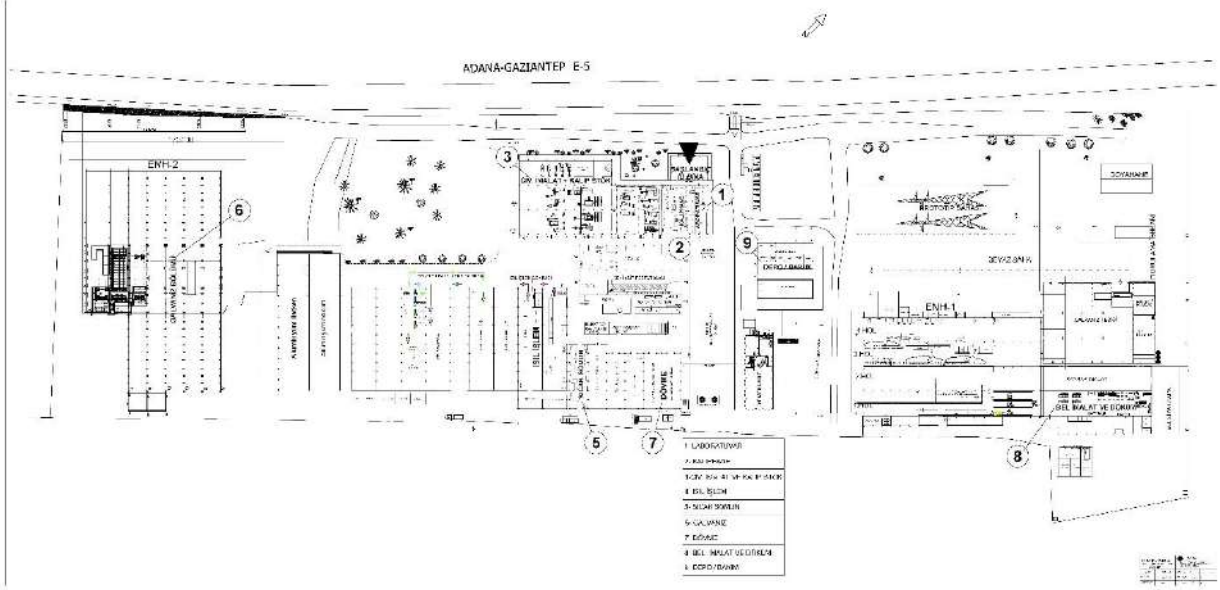
YAPININ	SAHİBİ	ŞARA					
	KULLANMA AMACI	YEMEKHANE					
ARSANIN	İLİ	İLCESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	ADANA					-----	189

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

BU PROJE MİDELLİFİNİN İZİNİ OL MADAN COĞALTILAMAZ







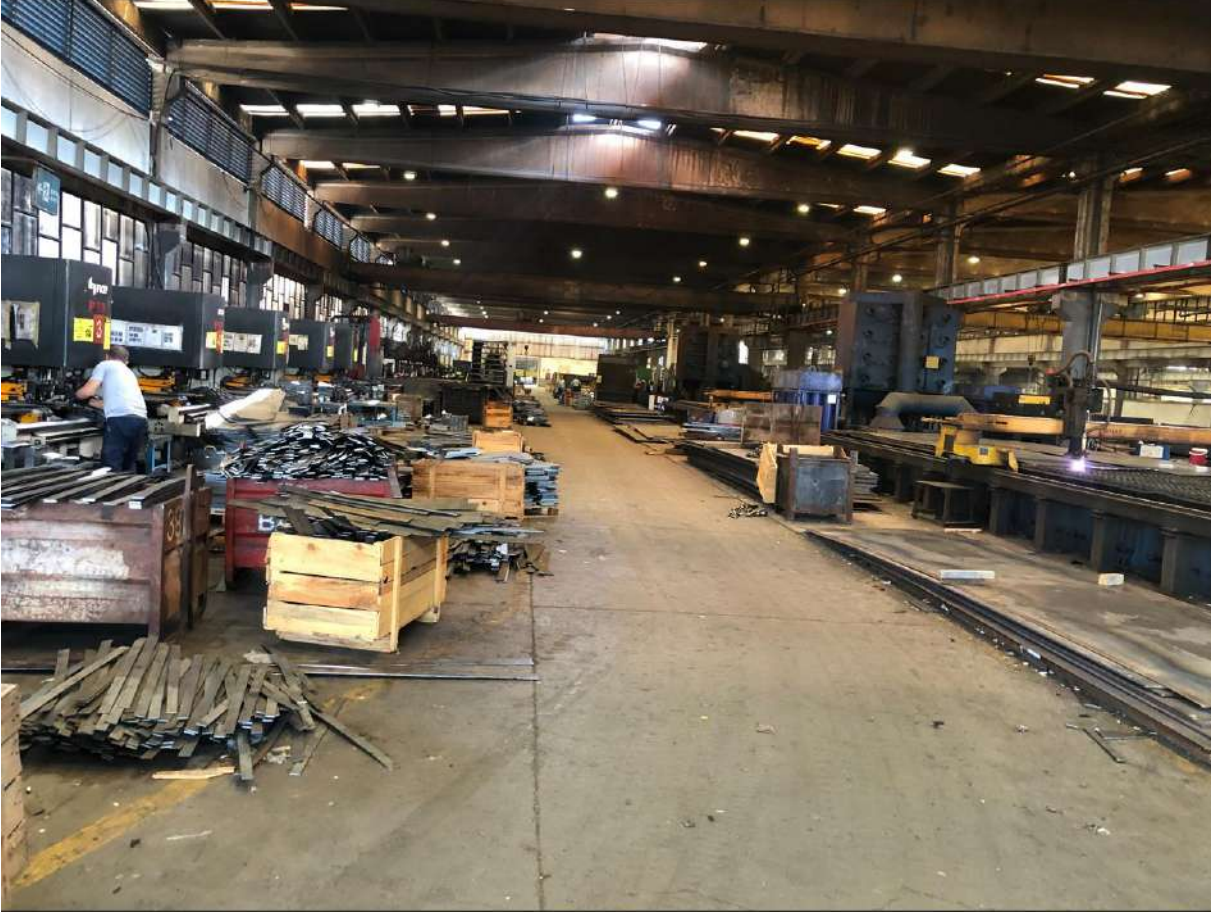
SAHA GÖRÜNTÜLERİ

















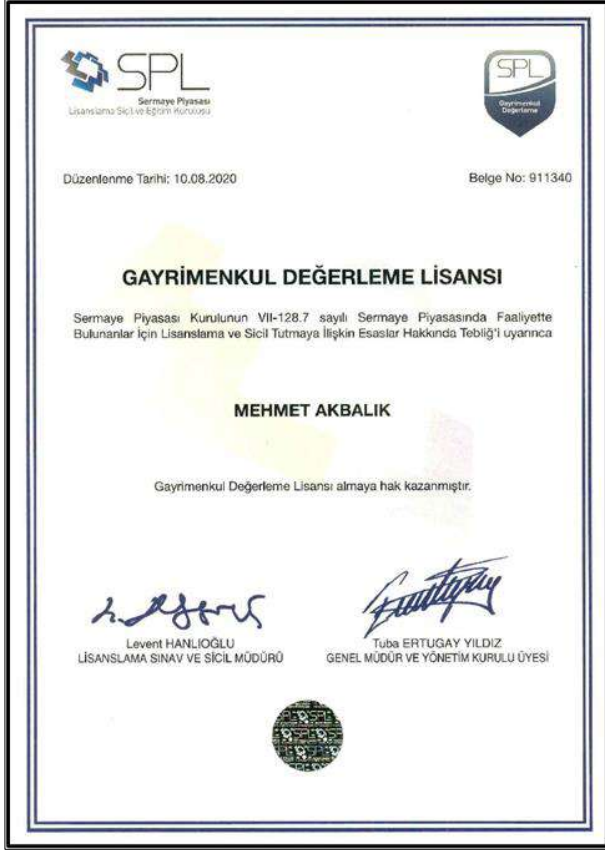














MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan