



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025 - 478

Eylül, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 00 41 Sermaye:70.000.000,00 TL  
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256696  
Mersis No:0631054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389



<b>Talep Sahibi</b>	Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	08.09.2025
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2025-478
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, kırk (40) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Erniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:03 12 467 00 31 Sermaye:70.000.000,00 TL  
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256696  
Mersis No:0631054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389

## 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 .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	9
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler .....	9
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	9
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 .....	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	18
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.....	18
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.....	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... ..	28
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	28
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 .....	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	28
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 .....	28
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.....	28
7.	SONUÇ.....	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	29
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	30
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	31
9.	RAPOR EKLERİ .....	31

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş.
<b>Rapor No ve Tarihi</b>	Özel 2025-478 / 08.09.2025
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün 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.
<b>Taşınmazın Açık Adresi</b>	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, 0 ada 2052 parsel Yüreğir / ADANA
<b>Tapu Kayıt Bilgisi</b>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkul.
<b>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</b>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda boştur.
<b>İmar Durumu</b>	Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinde yapılan ve tarafımıza iletilen 29.08.2025 tarihli belgeye göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre parsel "Yol ve Sanayi Alanı" Kaks:1.20, Taks:0.70 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, 08.08.2025 tarih ve 314 sayılı karar ile ihdas, tevhid ve yola terk işlemi yapılarak parselin imarlı hale gediği bilgisi edinilmiştir. Ancak henüz tapuya tescil edilmemiştir.
<b>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</b>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<b>Piyasa Değeri</b>	<b>95.521.000,00 TL</b> (Doksanbeşmilyonbeşyüzyirmibirbin Türk Lirası)
<b>KDV Dahil Piyasa Değeri</b>	<b>105.073.100,00-TL</b>
<b>Açıklama</b>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	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, 08.09.2025 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2025-478 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" 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 Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.09.2025 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 28.06.2024 tarih, Özel 2024-517 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

## 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 : 70.000.000, 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, civata, 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 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

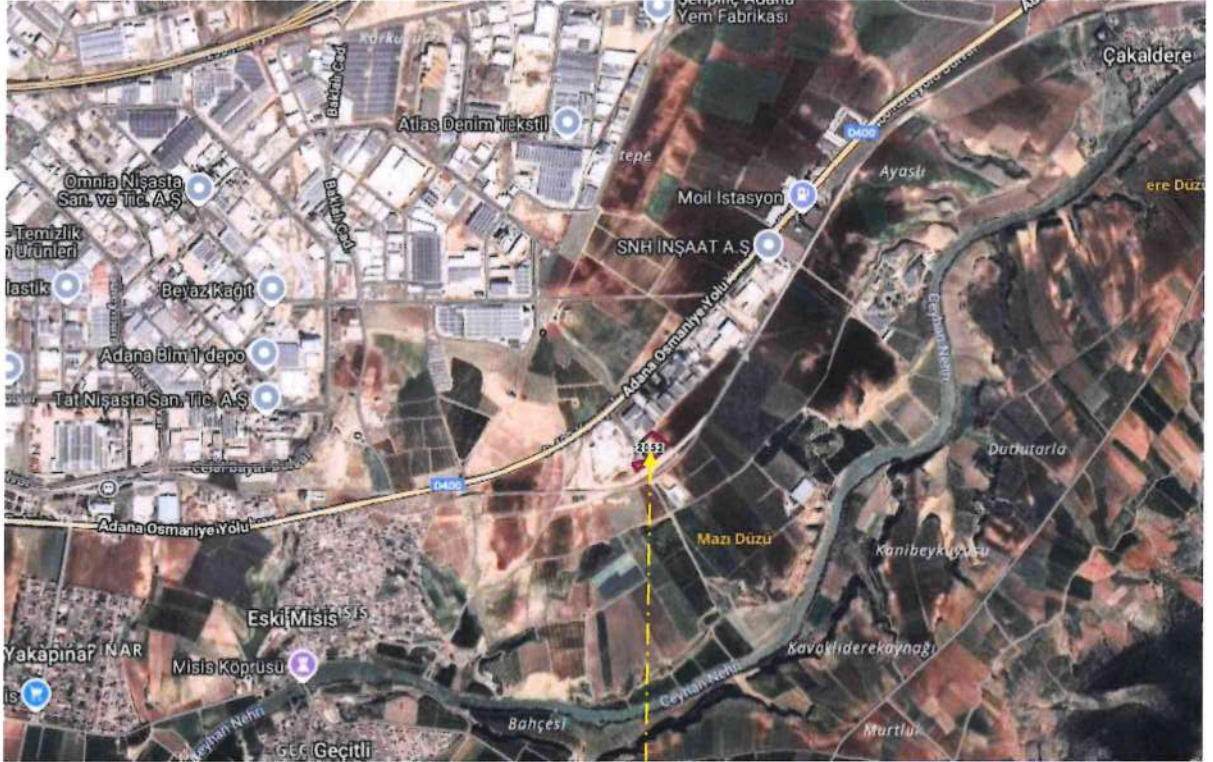
### 2.4 İşin Kapsamı

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 taşınmaz Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz yolun sağında konumlandır. Taşınmaz Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumlandır. 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: 36.9699 Boylam: 35.6508**

NET  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 00 01 / Sermaye:70.000.000,00 TL  
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256696  
Mersis No:0831054938900019  
Maltepe Veri Dairesi 8E/4054 9389

### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
SIRA	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	TAŞINMAZ ID	CİLT/SAYFA	YÖZÖLÇÜMÜ(m²)
1	ADANA	YÜREĞİR	MİSİS(YAKAPINAR)	0	2052	TARLA	135492511	49 / 4831	18424,35
						MALİK	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. İFRAZ İşlemi/18561		

Belediyeden edinilen 29.08.205 tarihli belgeye göre 08.08.2025 tarih ve 314 sayılı karar ile parselin ihdas, tevhid ve yola terk işlemi yapılarak imarlı hale gediği, tapunun tescili ile beraber niteliğinin değişeceği bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle değerlendirme raporunda arsa olarak dikkate alınmıştır.

### 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 taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

### 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 taşınmazın son üç yıllık döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinde yapılan ve tarafımıza iletilen 29.08.2025 tarihli belgeye göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre parsel "Yol ve Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, 08.08.2025 tarih ve 314 sayılı karar ile ihdas, tevhid ve yola terk işlemi yapılarak parselin imarlı hale gediği bilgisi edinilmiştir.

Parselin tescil bildirimini hazırlanmış ilgili belediye tarafından onaylanmıştır. Kadastro onayı ile birlikte değerlemeye konu parselin krokide 'F' ile gösterilen alanda tek parsel ve tek hisseli olarak kalacağı görülmektedir. Parselin sanayi alanında kalan ve tek parsel olarak ilgili tecil evrağında 'F' harfi ile belirtilen bölümü 13.638 m2 dir.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel 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

Taşınmaz mahallinde boştur. Herhangi bir belgesi bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir belgesi bulunmamaktadır.

### 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

Herhangi bir proje geliştirme yapılmamaktadır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde yer alan, hem tarihi hem de ekonomik açıdan ülkemizin en önemli şehirlerinden biridir. Yaklaşık 2,3 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık altıncı ili olan Adana, Çukurova olarak bilinen bereketli topraklar üzerinde kuruludur. Bu ova, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış; Hititlerden Roma'ya, Bizans'tan Osmanlı'ya kadar çeşitli uygarlıkların izlerini günümüze kadar taşımıştır. Adana, sadece tarihiyle değil; aynı zamanda sanayi, tarım, ticaret ve kültür alanlarındaki gelişmişliğiyle de dikkat çeker. Şehir, Türkiye'nin önemli tarım merkezlerinden biri olmasının yanı sıra, pamuk üretimi, narenciye bahçeleri ve sebze-meyve yetiştiriciliğiyle de bilinir. Sanayi açısından ise Adana Organize Sanayi Bölgesi, hem yerli hem de yabancı birçok firmaya ev sahipliği yaparak bölgenin ekonomik yapısına büyük katkı sağlar.

Merkez ilçelerinden biri olan Yüreğir, Seyhan Nehri'nin doğusunda yer alır ve Adana'nın en eski yerleşim yerlerinden biridir. Yüreğir, tarihi dokusu ile modernleşme sürecini bir arada barındıran bir yapıya sahiptir. İlçenin adı, Oğuz Türkleri'nden Yüreğir Boyu'ndan gelmektedir ve bu durum bölgenin tarihi Türk kültürüyle olan bağlarını gösterir. Yüreğir, Adana'nın sosyo-ekonomik olarak dönüşüm geçiren bölgelerinden biridir. Geçmişte daha çok kırsal ve yerleşim ağırlıklı bir yapıya sahipken, son yıllarda yapılan kentsel dönüşüm projeleri, yeni konut alanları, sağlık tesisleri ve ulaşım yatırımları ile birlikte hızla gelişen bir merkez haline gelmiştir.

Yüreğir, özellikle eğitim ve sağlık alanlarında önemli yatırımların yapıldığı bir ilçedir. Adana Şehir Hastanesi, Türkiye'nin en büyük ve modern hastanelerinden biri olarak sadece Adana halkına değil, çevre illerden gelen binlerce kişiye de hizmet vermektedir. Ayrıca, Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, genç nüfusa hitap eden bir eğitim kurumu olarak ilçede önemli bir yer tutmaktadır. Üniversitenin varlığı, bölgenin hem bilimsel hem de sosyal gelişimine katkı sağlamaktadır.

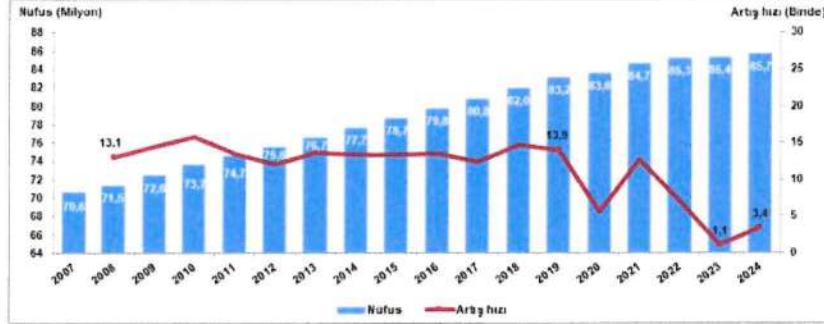
İlçede yer alan Yüreğir Kültür Merkezi, tiyatro gösterileri, konserler, sergiler ve çeşitli sanatsal etkinliklerle halkın kültürel yaşama katılımını teşvik etmektedir. Ayrıca ilçede birçok spor tesisi, park ve sosyal alan bulunmakta; bu da Yüreğir'i sadece bir yaşam alanı değil, aynı zamanda sosyal bir merkez haline getirmektedir. Özellikle Kasım Gülek Köprüsü ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarı gibi önemli ulaşım arterleri, ilçeyi Adana'nın diğer bölgelerine bağlayan stratejik noktalaradır.

Yüreğir, nüfus yapısı açısından da çeşitlilik göstermektedir. Hem göçle gelen nüfusun hem de yerleşik halkın bir arada yaşadığı bu bölgede, sosyal uyum oldukça önemlidir. Bu bağlamda belediyenin ve çeşitli sivil toplum kuruluşlarının yürüttüğü sosyal projeler, gençlerin eğitimi, kadınların istihdamı ve dezavantajlı grupların desteklenmesi konularında büyük katkı sağlamaktadır.

Sonuç olarak, Adana şehri Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihi açıdan en zengin illerinden biri olma özelliğini korurken, Yüreğir ilçesi de bu büyük yapının önemli bir parçası olarak dikkat çekmektedir. Hem geleneksel yaşamın izlerini taşıyan hem de modernleşme yolunda önemli adımlar atan Yüreğir, Adana'nın geleceğinde kilit rol oynayacak ilçelerden biridir. Yapılan yatırımlar, artan yaşam kalitesi ve kültürel faaliyetlerle Yüreğir, hem yerel halk hem de yeni yerleşimciler için cazip bir merkez haline gelmektedir.

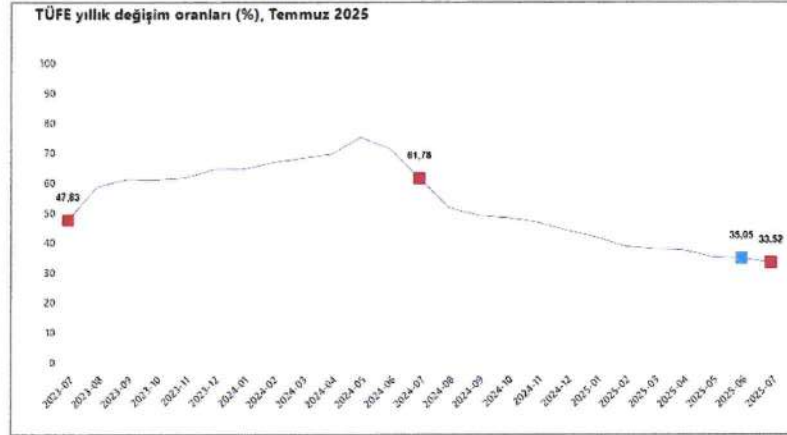
## 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

### Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmuştur.

### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,06 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,08 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,52 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %41,13 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,95 artış, ulaşımda %26,57 artış ve konutta %62,01 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %6,94, ulaşımda %4,35 ve konutta %9,03 oldu.

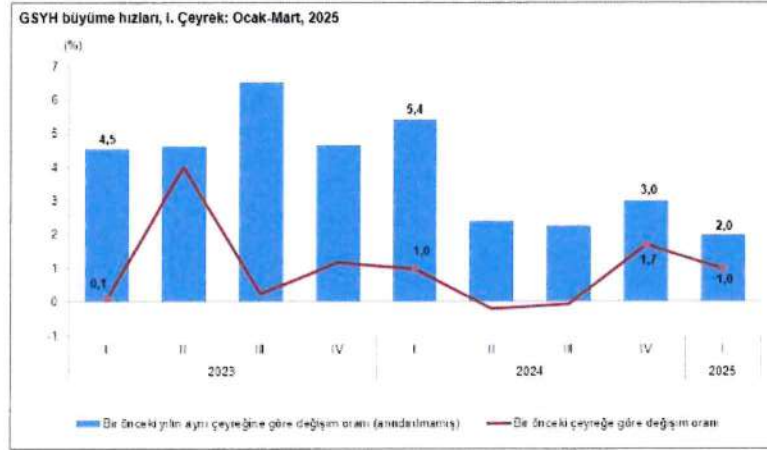
En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,07 artış, ulaşımda %2,89 artış ve konutta %5,78 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,02, ulaşımda %0,45 ve konutta %0,95 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 120 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,82 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,40 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,77 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %40,51 artış olarak gerçekleşti. (TUİK)

### Δ GSYH/Büyüme Endeksleri;

GSYH 2025 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

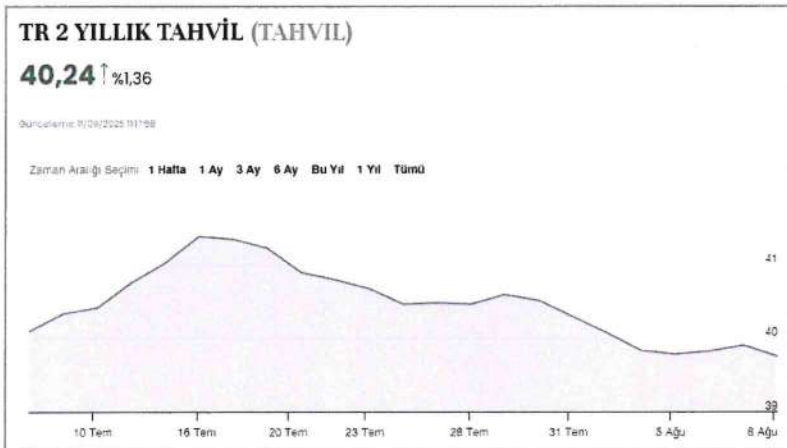
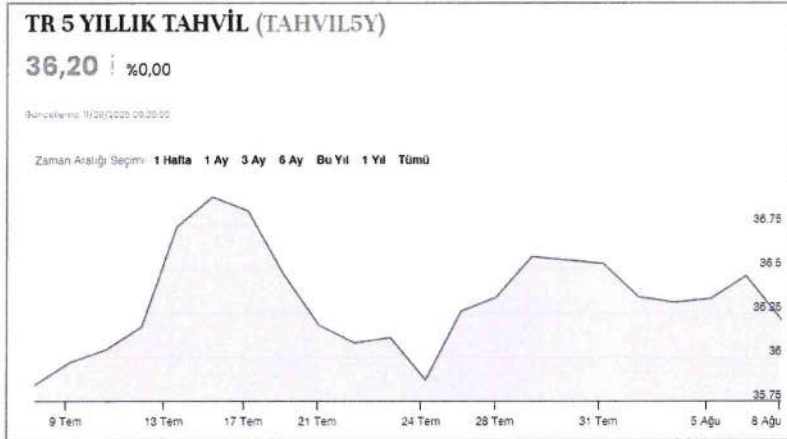
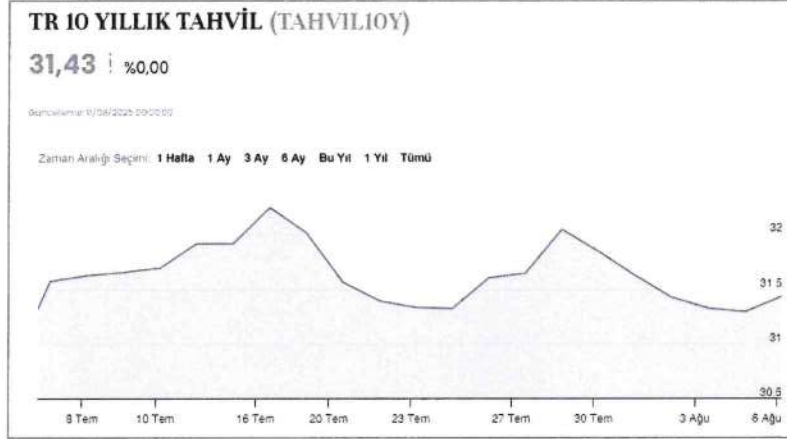
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 637 492	240 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I	8 070 640	287 127	205,9	5,4
	II	9 920 635	307 235	215,9	2,4
	III	11 915 589	358 678	243,7	2,2
2025	I	12 125 173	335 504	210,0	2,0

Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,2, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %2,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı. İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %31,43 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %36,20 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %40,24 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)



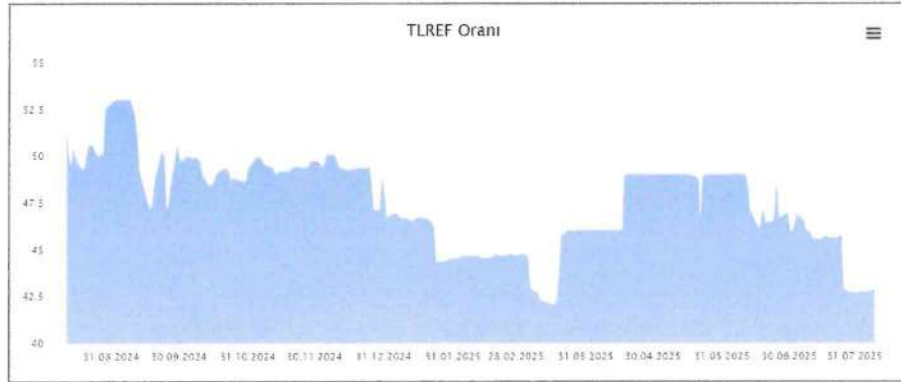
### Δ Döviz Kuru Değişimi;



Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüştü ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir.

2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Ağustos 2025'te 1 USD ≈ 40,7113 TL ve 1 EUR ≈ 47,4530 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

### Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir. Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %42,79 civarındadır. (Borsa İstanbul)

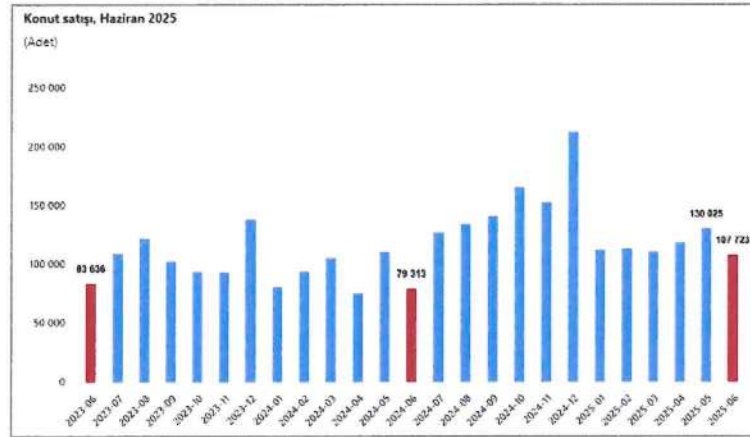
### Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



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 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayı itibari ile %43 seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

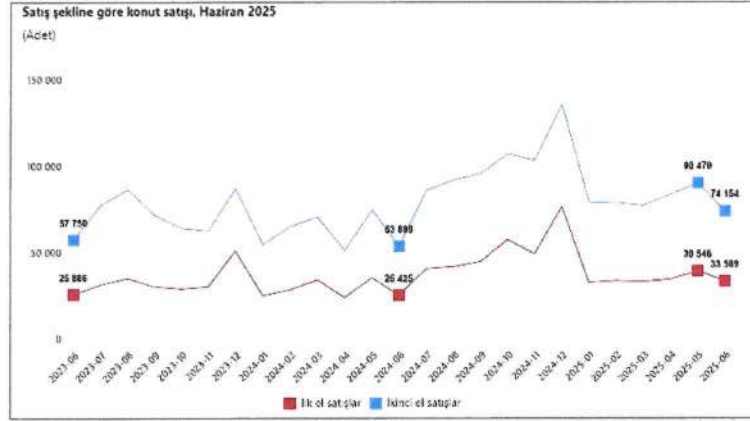
Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Haziran 2025	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>107 723</b>	<b>79 313</b>	<b>35,8</b>	<b>691 893</b>	<b>545 074</b>	<b>26,9</b>
İpotekli satış	14 484	6 813	112,6	103 080	51 415	100,5
Diğer satış	93 239	72 500	28,6	588 803	493 659	19,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>107 723</b>	<b>79 313</b>	<b>35,8</b>	<b>691 893</b>	<b>545 074</b>	<b>26,9</b>
İlk el satış	33 569	25 425	32,0	207 624	173 324	19,8
İkinci el satış	74 154	53 888	37,6	484 269	371 750	29,5

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçümü %24,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüzölçümü %31,0 azaldı. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı. (TUİK)



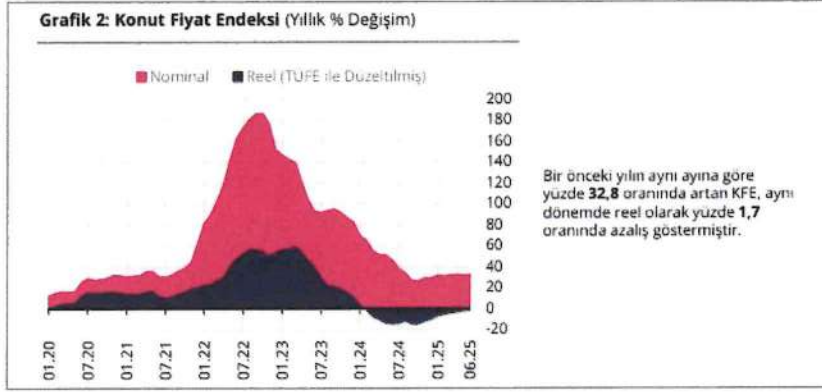
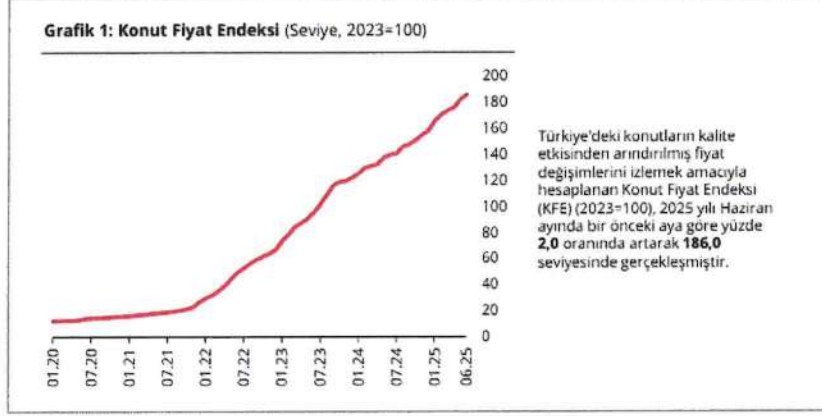
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,97 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,21 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,76 arttı, işçilik endeksi %0,38 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,06 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı. (TUİK)



2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,3 oranında azalmıştır. (TCMB)

**Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)**

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	186,0	173,2	203,6	183,3
Yıllık Değişim	%32,8	%32,7	%42,1	%31,8
Aylık Değişim	%2,0	%2,2	%2,3	%3,1



#### 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 taşınmaz tapu kaydına göre 18.424,35 m2 alan sahiptir. Ancak parselin imar görmesiyle sanayi alanında kalan ve tek parsel olarak ilfraz evrağında F harfi ile belirtilen bölümü 13.638 m2 dir. İfraz işlemi henüz tapuya tescil edilmemiştir. Taşınmaz, geometrik olarak kare forma yakın, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

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

Parsel üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde boştur.

## 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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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. Varlığı 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

## Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 7.000 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 52.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0 505 113 75 20

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 32.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0 542 561 00 26

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, "İmalathane Tesis Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 20.000 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 210.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0 541 892 46 27

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, "İmalathane Tesis Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 15.750 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 125.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0 532 340 04 32

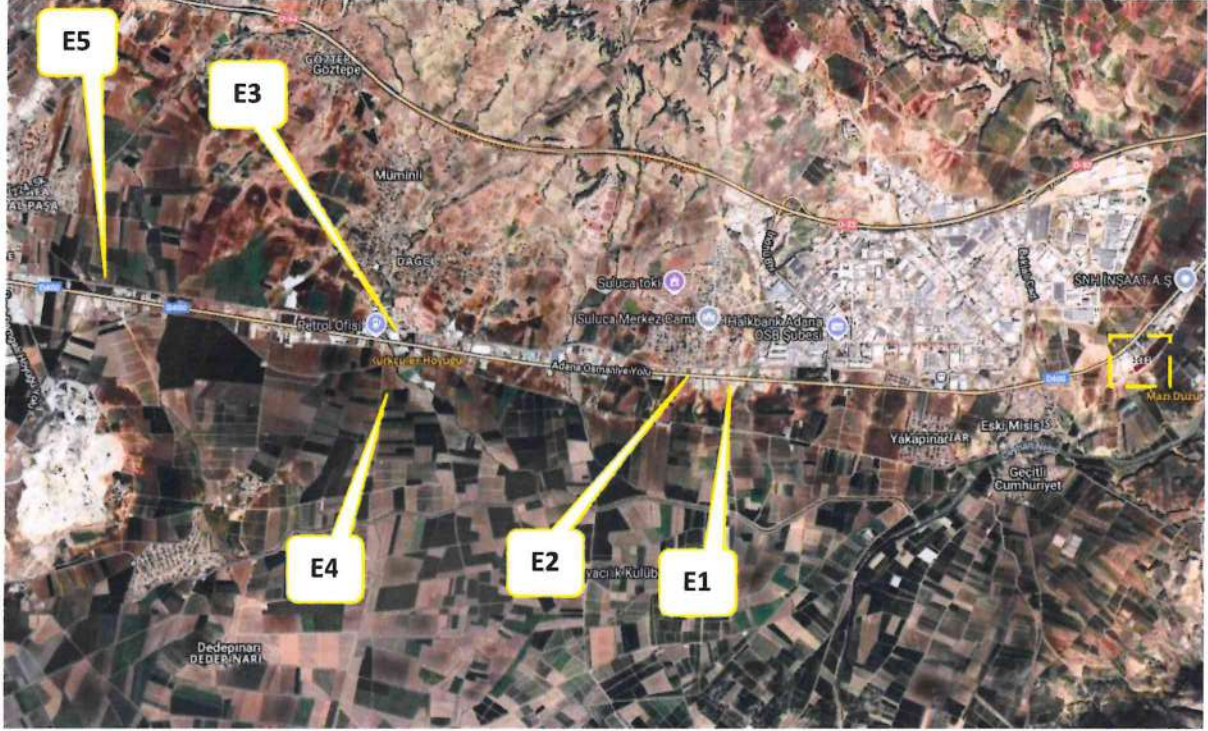
**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 5.100 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 53.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

**İlgilisi:** 0 541 892 46 27

**Beyan:** Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak bölgede aktif ilanları bulunan bir emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, Adana - Osmaniye karayoluna cepheli olan ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda yer alan parsellerin, lokasyon avantajları nedeniyle piyasada daha yüksek bir talep gördüğü ve bu nedenle daha değerli olduğu ifade edilmiştir. Görüşme yapılan emlak danışmanı, değerlendirme konusu taşınmazın söz konusu avantajlı bölgelere kıyasla ana yola doğrudan cephesinin bulunmaması ve organize sanayi bölgesine olan mesafesinin daha fazla olması gibi etkenler nedeniyle, taşınmazın bulunduğu lokasyonda arsa birim değerlerinin ortalama olarak 6.500 TL/m<sup>2</sup> ile 7.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında değişebileceğini beyan etmiştir."

**İLGİLİSİ:** 0541 892 46 27

**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										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	7.000,00m <sup>2</sup>		4.071,00m <sup>2</sup>		20.000,00m <sup>2</sup>		15.750,00m <sup>2</sup>		5.100,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	52.500.000 TL		32.500.000 TL		210.000.000 TL		125.000.000 TL		53.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	7.500 TL		7.983 TL		10.500 TL		7.937 TL		10.392 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	7%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	+	0%	+	10%	-
İmar durumu Şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	-	0%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	5.250 TL		5.588 TL		9.765 TL		7.143 TL		7.275 TL	
Ortalama Birim fiyat	7.004TL/m <sup>2</sup>									

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı imar durumuna sahip satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, arazi şekli vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılarla yapılan görüşmelerde, benzer nitelikli taşınmazlarda pazarlık payının genellikle %5 ila %7 arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

E1 ve E2 parselleri, birbirine çok yakın mesafede olup aynı imar durumuna sahiptir. Her iki parsel, değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla yolun karşı tarafında yer almakta ve Organize Sanayi Bölgesi'ne (OSB) daha yakın konumda bulunmaktadır. Bu nedenle konumsal olarak, değerlendirme konusu taşınmaz dezavantajlı olup %10 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sımsk. No:17/ Yenimahalle/ANKARA  
Tel:0312 467 00 61 Sermaye:70 000.000.00 TL  
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256695  
Mersis No:063 054938900019  
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389

Yüzölçümü açısından, bu parseller değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük olup bu durum, talep açısından avantaj yaratmaktadır. Bu nedenle %10 oranında şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca, söz konusu E1, E2 ve E5 emsalinin 2.40 olması imar açısından avantaj sağlamaktadır. Bu özellikler de dikkate alınarak %5 oranında şerefiye uygulanmıştır.

E3 ve E5 parselleri, konum bakımından E1 ve E2 parselleri ile benzer nitelikte olup değerlendirme konusu taşınmaza göre Organize Sanayi Bölgesi'ne daha yakın bir konumda ve Adana-Osmaniye yolu üzerinde yer almaktadırlar. Bu bağlamda, konumsal farklılık dikkate alınarak %10 oranında negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.

E4 ise, diğer emsallerden farklı olarak anayola doğrudan cephesi bulunmamaktadır. Bu durum, erişilebilirlik ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla bir dezavantaj teşkil etmektedir. Dolayısıyla, konumsal olumsuzluk nedeniyle E4 parseline %5 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

İmar durumu açısından incelendiğinde; E3 ve E4 parsellerinin, değerlendirme konusu taşınmazla aynı imar haklarına sahip olduğu benzer özellik göstermesi nedeniyle, imar durumu bazında herhangi bir şerefiye uygulanmamıştır.

Yüzölçümleri açısından değerlendirildiğinde; E3 küçük parsel olması piyasada daha ulaşılabilir bütçelerle talep görmesi ve yatırımcılar açısından likidite avantajı sunması nedeniyle pozitif bir unsur olarak değerlendirilmiş, E4 ve E5 büyük olanlar için ise negatif şerefiye uygulanmıştır. Farkına bağlı olarak %5 ila %10 arasında değişen oranlarda şerefiye uygulanmıştır.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin imar durumu göz önünde bulundurularak **birim m<sup>2</sup> değerinin 7.004-TL/m<sup>2</sup>** 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**

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

Değer verilirken parselin tapu alanı dikkate alınmamış, tescil bildirim sonrasında imarlı alanda kalan net imarlı alan üzerinden hesaplama yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
SIRA	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER
1	0 ADA 2052 PARSEL	13.638,00	7.004,00 ₺	95.520.552,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ DEĞER:				95.521.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların imar işlemi sonrası imarlı alanda kalan tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **95.521.000,00- 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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 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 *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, *varlığın* niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine 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 durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu taşınmaz üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

#### **Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçler**

Söz konusu taşınmaz için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu taşınmaz gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

#### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Değerleme çalışması taşınmaz mevcut durum değerinin hesaplanmasına yönelik yapılmıştır. Kira tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

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

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

**Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Taşınmaz için herhangi bir proje geliştirme yapılmamıştır.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın 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 parselin 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 taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar 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 Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 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

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

### 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, Fıili 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 gayrimenkulün değerlemesi güncel piyasa değer tespiti için yapılmış olup GYO portföyüne dahil edilme durumu incelenmemiştir.

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" 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 bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

## 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;

**95.521.000,00 TL**

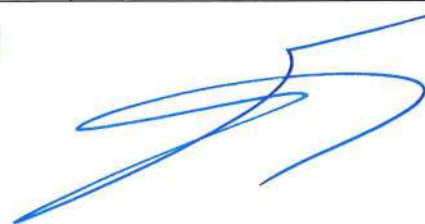
**(Doksanbeşmilyonbeşyüzyirmibirbin Türk Lirası)**

*\*\*Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme çalışmasının 30.06.2025 tarihli piyasa koşullarına göre yapılması istenmiş olup bu kapsamda söz konusu tarihe ilişkin arsa piyasası verileri incelenmiştir. Yapılan araştırma kapsamında, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, emsal niteliği taşıyan arsa satış ilanları, tapu verileri, yerel emlak ofislerinden alınan bilgiler ve ilgili kurumlarla yapılan görüşmeler doğrultusunda yaklaşık iki aylık süre zarfında, bölgedeki arsa piyasasında kayda değer bir fiyat değişikliği yaşanmadığı tespit edilmiştir. Gerek arz-talep dengesi, gerekse makroekonomik göstergeler ve bölgeye ilişkin planlama verileri dikkate alındığında, analiz döneminde arsa fiyatlarında durağan bir seyir izlendiği görülmüştür. Sonuç olarak 30.06.2025 tarihli değer tespitinde, mevcut piyasa koşullarına uygun, güncel ve geçerli veriler dikkate alınarak bir değerlendirme yapılmış, değerlemede kullanılan emsallerin bu tarih itibarıyla piyasa değerini yansıttığı kanaatine varılmıştır.*

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%10): 105.073.100,00-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\$: 41,0970 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 bulgulara 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 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-9-2025-15:09



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/Parsele:	0/2052
Taşınmaz Kimlik No:	135492511	AT Yüzölçüm(m2):	18424.35
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4831	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
870807355	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18424.35	18424.35	İfraz İşlemi (TSM) 26-03-2025 18561	-

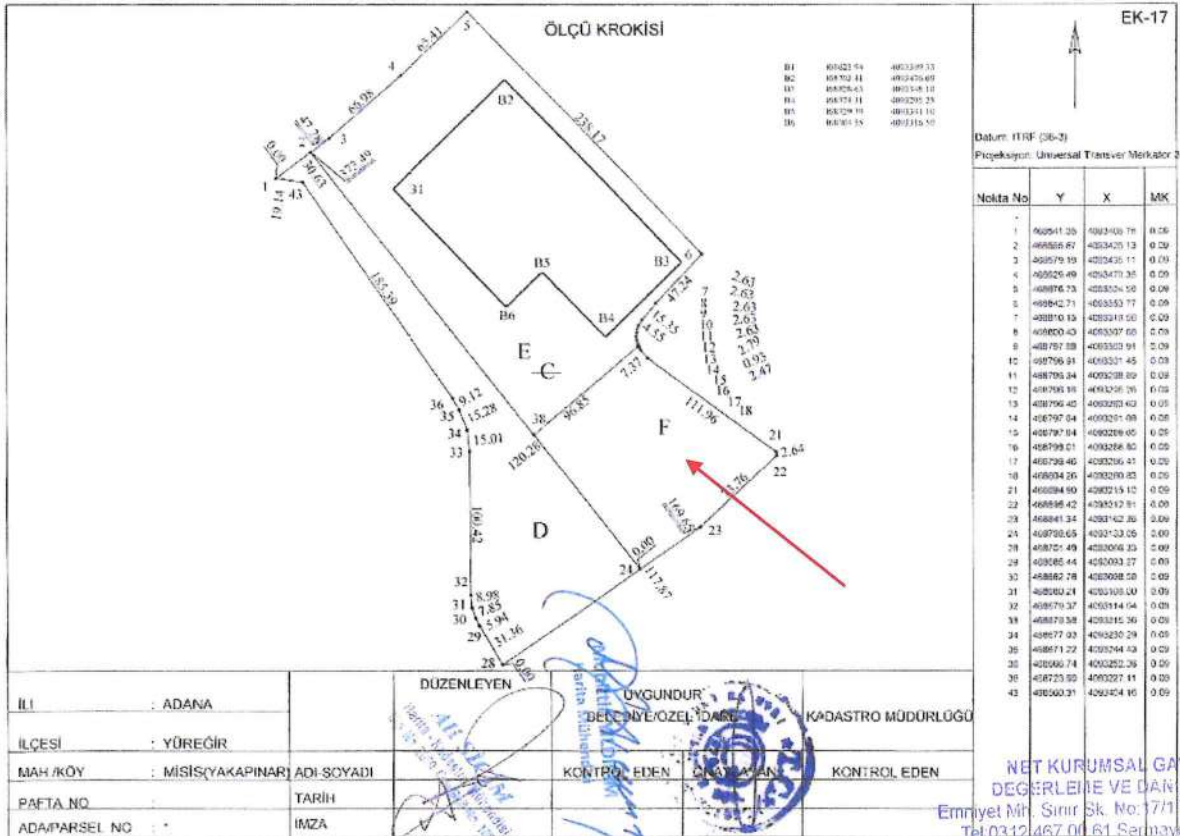
1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) P6BN42YRqJ9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

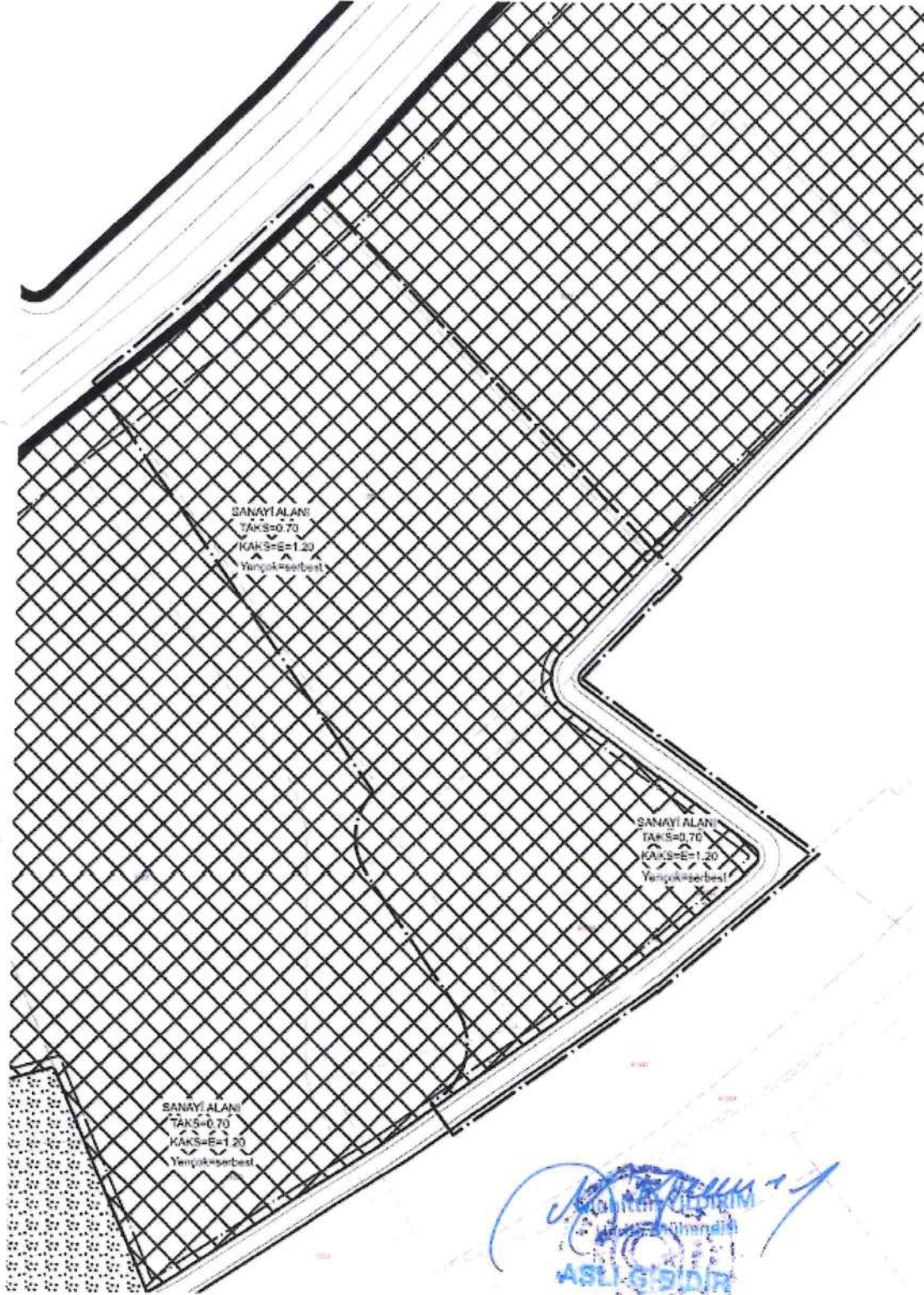


2 / 2

**CBS Krokisi ve İmar Durumu**









T.C.  
YÜREĞİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-21641555-115.01.99-24844  
Konu : İMAR PLANIN NE GÖRÜLDÜĞÜ VE  
CİNSİN BİLDİRİLMESİ İHK

29.08.2025

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE  
(Ümit Mahallesi 2479 Cad. No: 2/18 Çankaya/ANKARA)

İlgi : 29.08.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe de bahse konu Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis (Yakapınar) Mahallesi 2052 nolu parsel onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planlarında Yol ve Sanayi Alanı (E:1.20, Taks:0.70, Yençok : Serbest) olarak görülmektedir. Parsel üzerinde Belediye Encümeni 'nin 08/08/2025 tarih ve 314 sayılı karar ile İhdas, Tevhit ve Yola Terk işlemi yapılarak parsel imarlı hale getirilmiştir. Tapunun tescili ile beraber tapunun niteliği değişecektir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Güney ÇABUK  
Başkan a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

## SAHA GÖRÜNTÜLERİ





Düzenleme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MEHMET AKBALIK**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih: 13.07.2015 No: 404622

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Raci Gökcehan SONER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN



### 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: 4393302186- 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