



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 519

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 - 519
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu " Arsa " vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

➤ İş bu rapor, kırk sekiz (48) 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	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	10
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.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	20
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	20
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	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	34
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
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.....	34
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.....	34
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.....	34
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	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	35
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	36
9.	RAPOR EKLERİ.....	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 519 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	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.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, 0 ada 2030 parsel Yüreğir / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu "Arsa" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda boş arsadır.
<u>İmar Durumu</u>	Yüreğir Belediyesi ve Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 06.07.2022 tarih 38 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:0.7, 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>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	350.848.000,00 TL (Üçyüzellimilyonsekiyüzkırksevizbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	421.017.600,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<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 2024-519 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 2030 parselde konumlu "Arsa" 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, 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 2030 parselde konumlu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

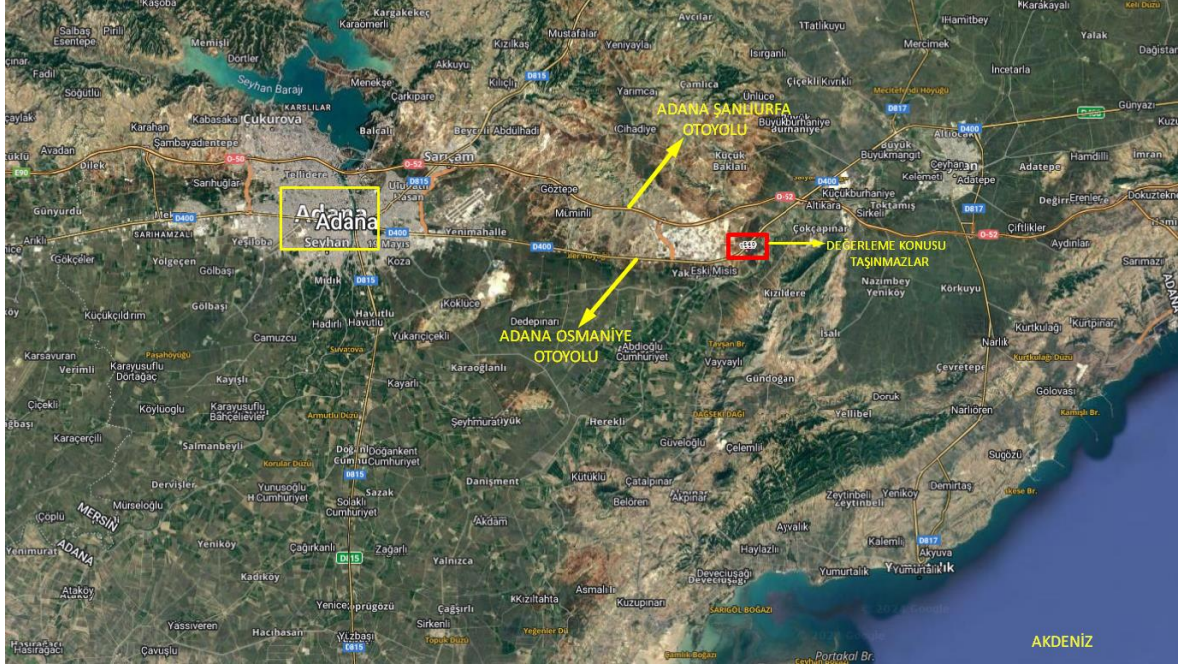
2.4 İşin Kapsamı

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: 36.9713 Boylam: 35.6490

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	2030	36602,00	Arsa	48/4735
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (22.11.2023 / 55820 - İfraz (TSM))									

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 2030 Parsel;

Beyan:

- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği Harcı Kesilmiştir) Tarih 06/03/2018 Sayı: 33647 (Şablon:Diğer) 07-03-2018 4658
- Teferruat Listesi Kartonundadır. Tar:25/08/2000 YEV:4637 25-08-2000 4637
- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiş) 31-12-2018 24816
- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiştir.) 25-10-2019 25159

** Yukarıda belirtilen takyidatlar taşınmazın tasarrufuna engeli 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 taşınmaz 22.11.2023 tarih 55820 yevmi numarası ile Şa-Ra İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ifraz işlemi gerçekleştirilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi ve Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 06.07.2022 tarih 38 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:0.7, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan inceleme de değerlendirme konusu taşınmazın 20.11.2017 tarihli onaylı mimari projesi bulunduğu fakat fiziki olarak proje dosyasına ulaşılamadığı için inceleme yapılamamıştır. Yapı için alınan yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde yazılan inşaat alanı ile yer görme işleminde hesaplanan kapalı alanı uyumaktadır.

Sıra	Ada	Parsel	Belge Türü	Tarih	Sayı	Verildiği Kısım	Kat	İnşaat Alanı(m2)	Yapı Sınıfı
1	0	1958	Yeni Yapı Ruhsatı	5.01.2018	3	Sanayi	1	16590	2C
2	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi	7.11.2019	109	Sanayi	1	16590	2C

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Yüzüncüyıl Mahallesi, Dr. Sadık Ahmet Bulvarı, Şen Bayrak Plaza Sitesi, F Blok, No:23A Çukurova / Adana adresli, Odak 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 taşınmaza 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.

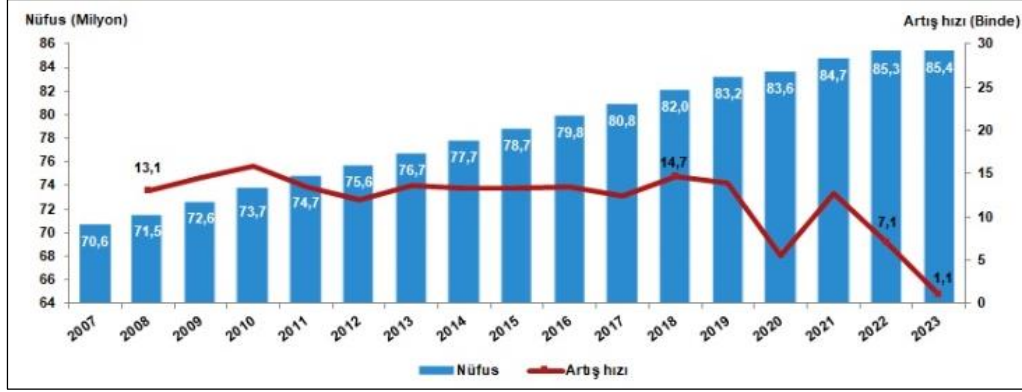
1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali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

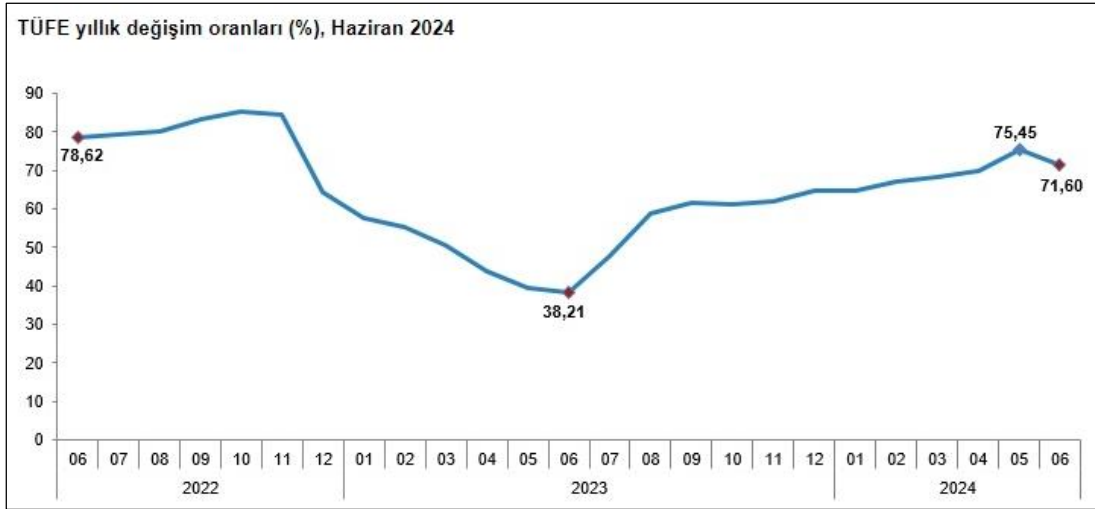
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

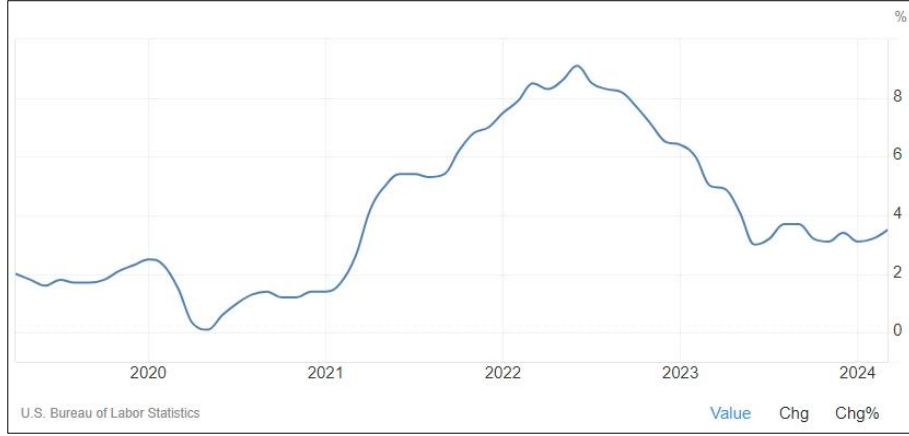


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

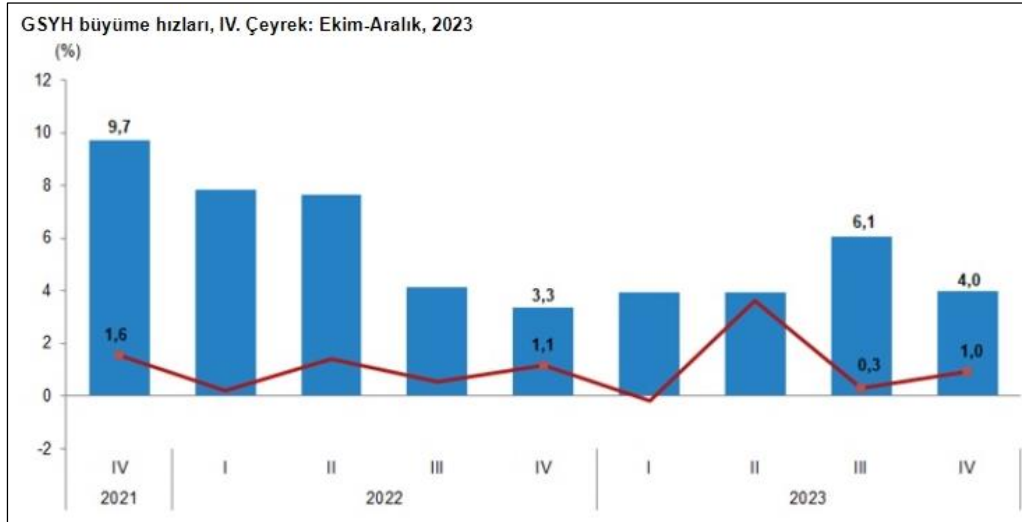


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim 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. (TÜİK)



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.

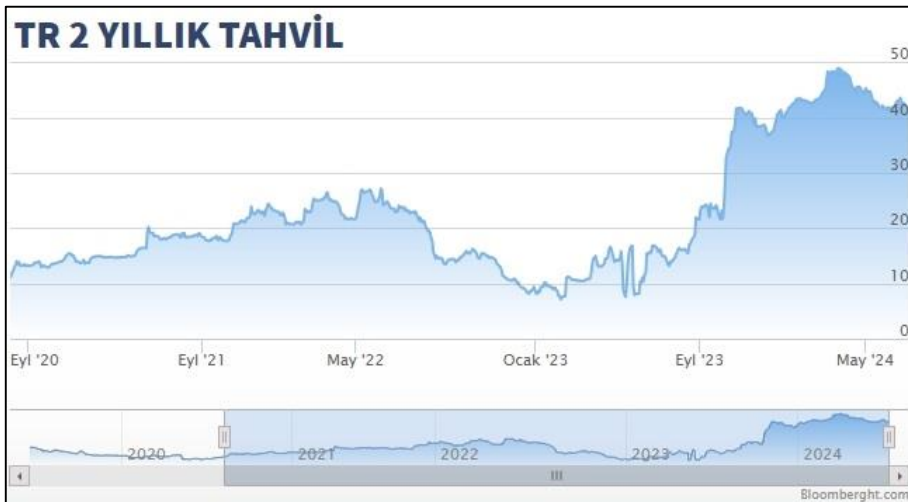
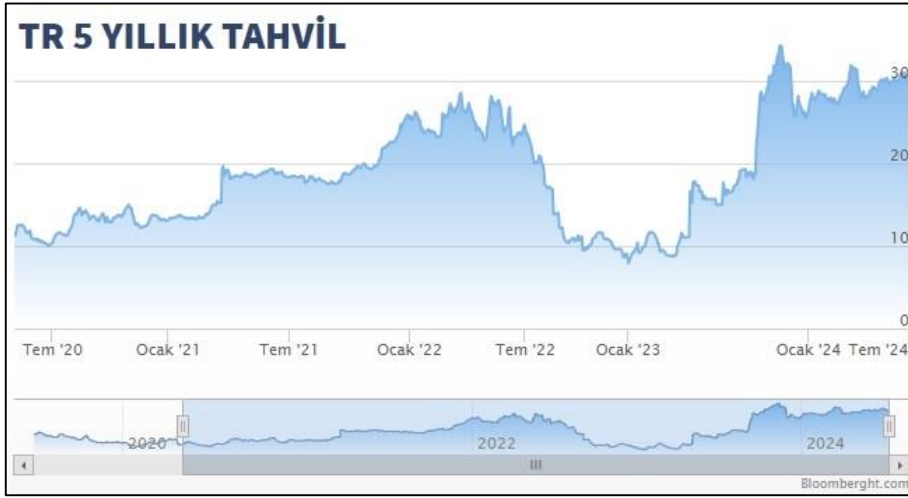
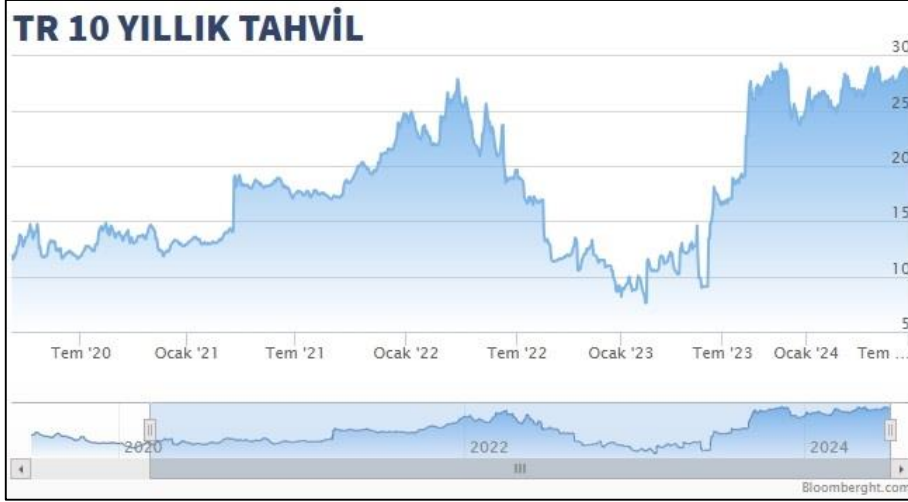
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

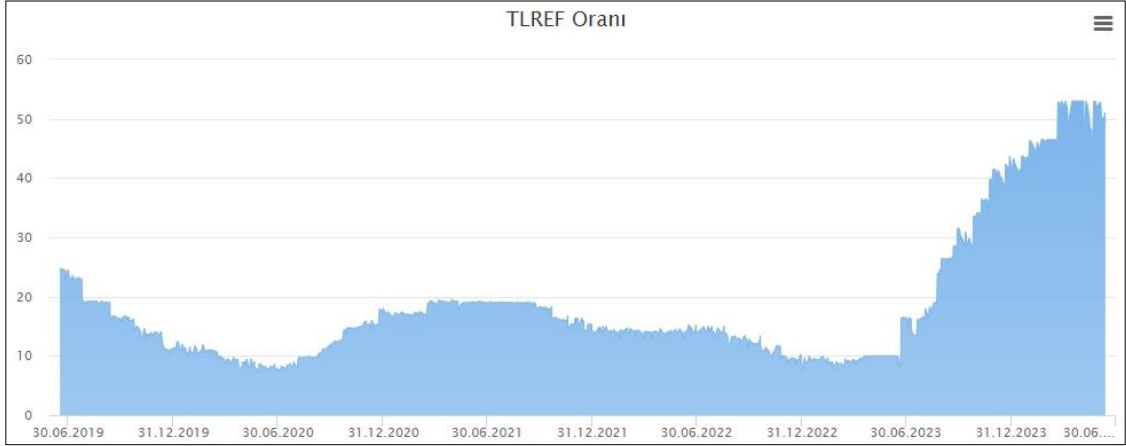


Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına 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. (TUIK)

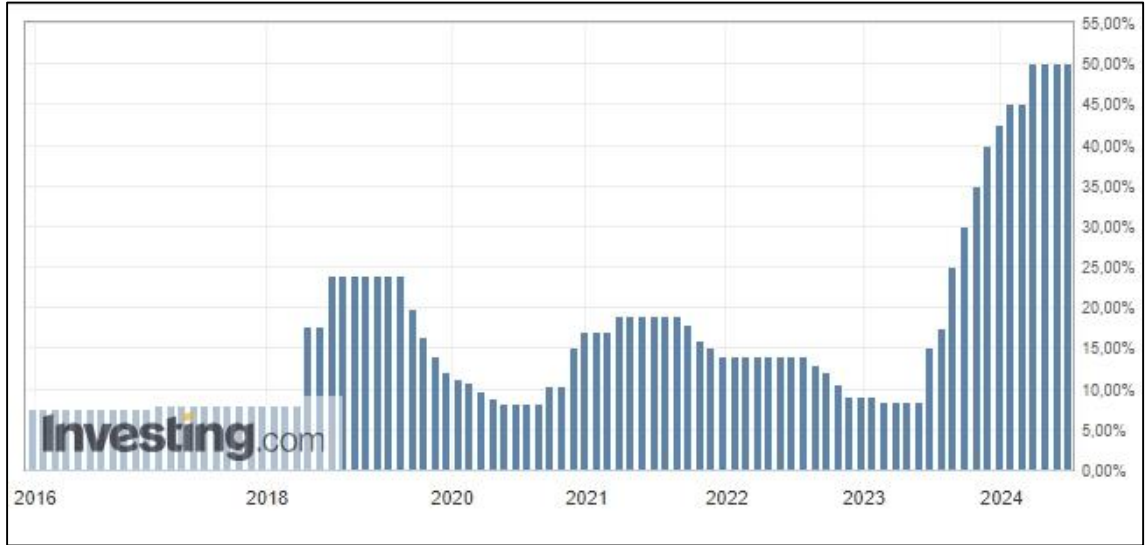
Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

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;

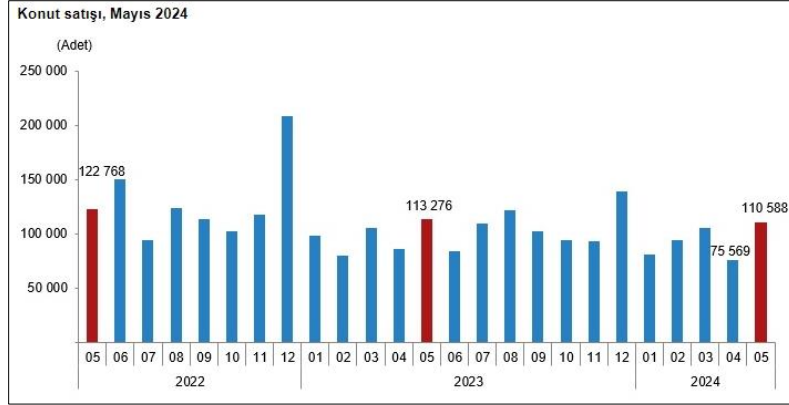
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

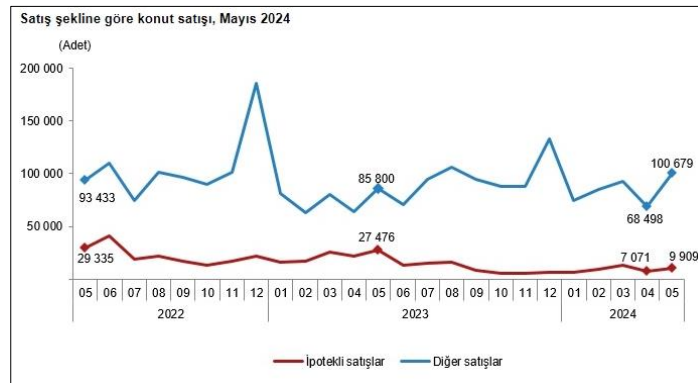
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan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



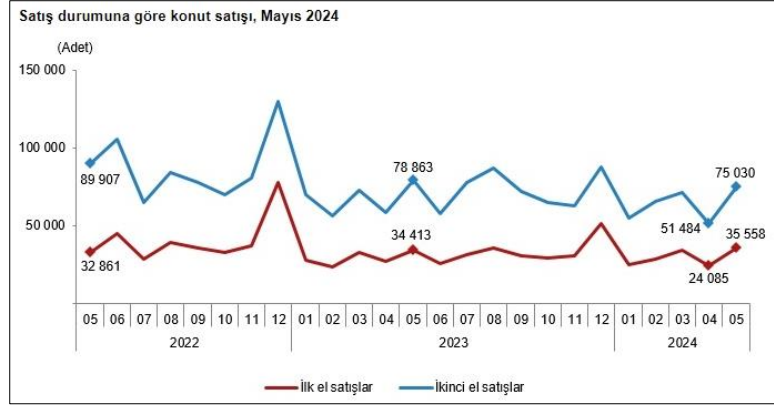
Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	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	108 067	-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

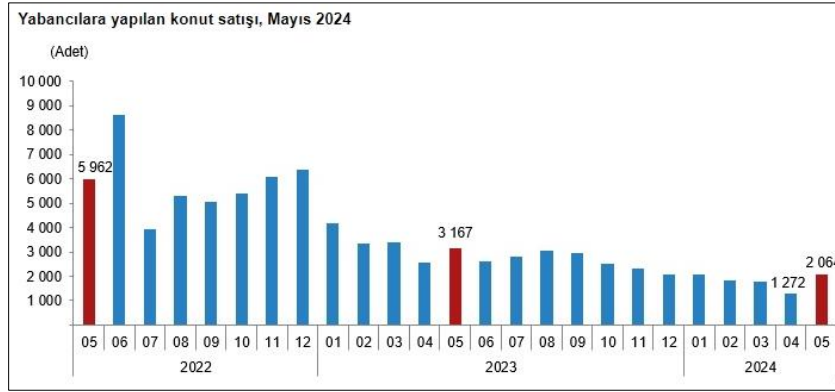
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %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)



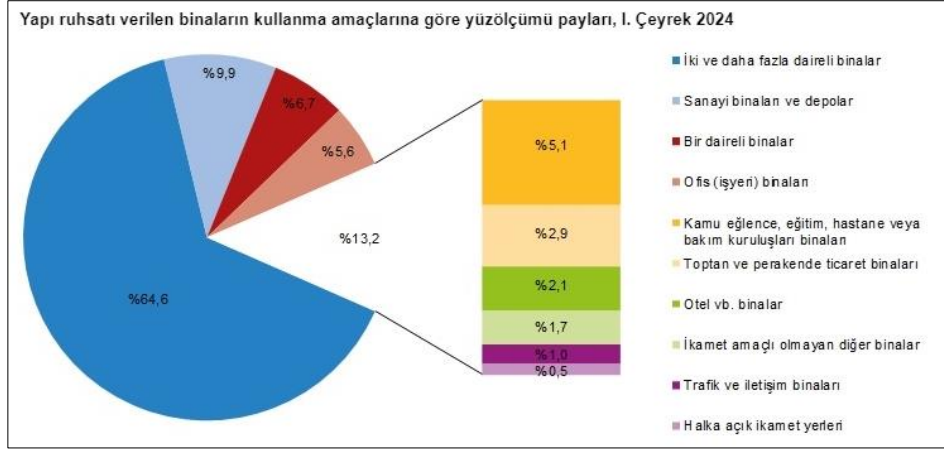
Yabancılara yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile 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
	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. (TÜİK)



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. (TÜİK)



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 taşınmaz tapu kayıtlarına göre 36.602,00 m² yüz ölçüme sahip parsel üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı mimari projeye ulaşılamamış olup 07.11.2019 tarih 109 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne ulaşılmıştır. Yer görme işleminde de yapılan alan hesabı ile yapı kullanma izin belgesine ait 16.590 m² alan uyuşmaktadır. Yapı alanı toplam da 16.590 m² kapalı alana sahiptir. Fabrika olarak kullanılan yapı da galvaniz işlemi yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer görme işlemi yapılırken mimari projesine ulaşılamadığı için aykırılık tespit edilememiştir. Fakat Yerinde yapılan ölçümlerde Yapı Kullanma İzin Belgesi ile alanları uyuşmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

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

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

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

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

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

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

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

(h) “Tarafların 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 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 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 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 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

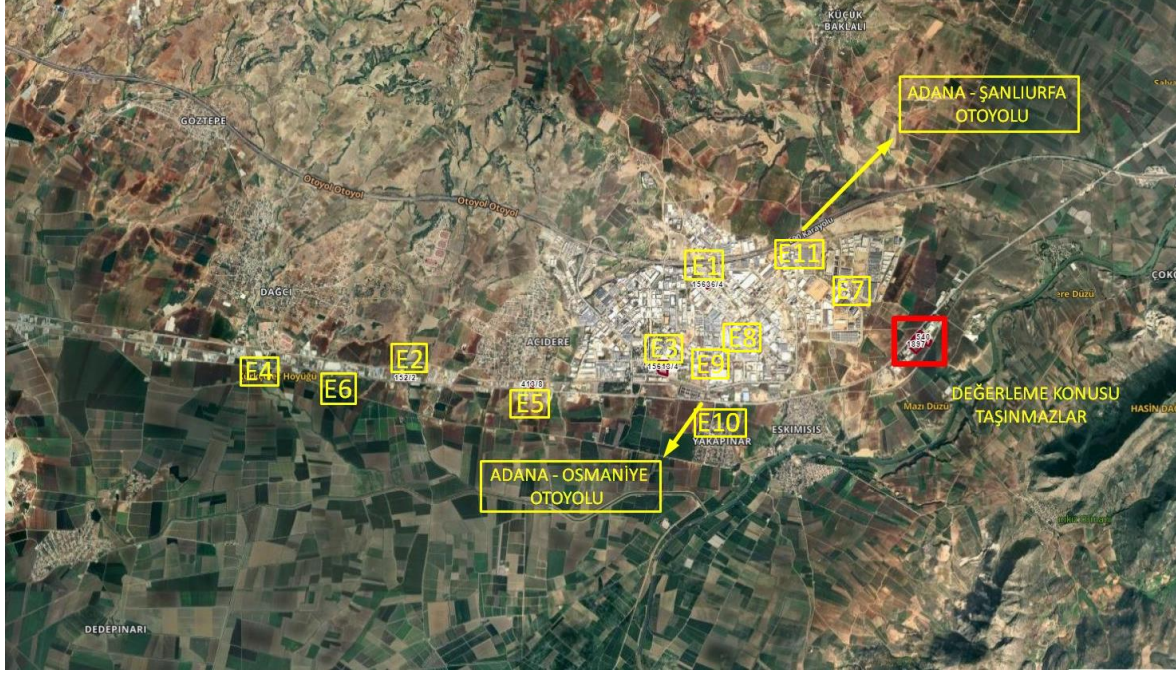
[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Adana – Osmaniye yoluna 200 metre mesafede iç kısımda konumlu, 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika 275.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-	5%	-	5%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	-	10%	-	0%	-	0%	-
Yapı Kalitesi şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	+	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 gerçekleştirilmiştir. Tahsis süreci devam ettiği için Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi tarafından belirlenen arsa tahsis ücreti ile arsa satışları gerçekleştirilmektedir. 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 takdir 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. İlgilisi 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. İlgilisi 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. İlgilisi 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 2030 Parsel	36602,00	₺3.232	₺118.297.664
Düzeltilmiş Değer			₺118.298.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **118.298.000,00- 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; değerlendirme 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.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapıya ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Değer Tablosu					
Ada / Parsel	Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Yapı Değeri (TL)
0 Ada 2030 Parsel	Fabrika	16.590,00	₺13.350	0,00%	₺221.476.500,00
	Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler				₺11.073.825,00
					₺232.550.325,00
Toplam Değer					₺232.550.325,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
0 Ada 2030 Parsel	₺118.298.000,00	₺232.550.325,00	₺350.848.325
Düzeltilmiş Değer			₺350.848.000

* Maliyet yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri **350.848.000,00 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 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 gelirin 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 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 gayrimenkul toplam 16.590 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/m² 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 2030 Parsel	16.590,00	71,00 ₺	1.177.890,00 ₺	14.134.680,00 ₺	0,04	353.367.000,00 ₺
			1.177.890,00	14.134.680,00		353.367.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~**353.367.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ada / Parsel	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri
0 Ada 2030 Parsel	16.590,00	71,00 ₺	1.177.890,00 ₺
			1.177.890,00

Söz konusu taşınmazın kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde yaklaşık **1.177.890 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

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 üzerinde fabrika bulunmaktadır, 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, 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 taşınmazın resmi evrakları tam olup herhangi bir eksik evrakı bulunmamaktadır.

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 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, Fili 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 gayrimenkul 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 2030 parselde konumlu "Arsa" 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;

350.848.000,00 TL (Üçyüzellimilyonsekiyüzkırksevizbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%20): 421.017.600,00-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 3 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:	0/2030
Taşınmaz Kimlik No:	130989338	AT Yüzölçüm(m2):	36602.00
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4735	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİK HARCİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 06/03/2018 Sayı: 33647(Şablon: Diğer)	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 07-03-2018 13:23 - 4658	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
784392321	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36602.00	36602.00	İfraz İşlemi (TSM) 22-11-2023 55820	-

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	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yüreğir - 25-08-2000 00:00 - 4637	
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiş) Tarih: - Sayı: -	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 31-12-2018 13:57 - 24816	
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 25-10-2019 15:56 - 25159	

2 / 3

		TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

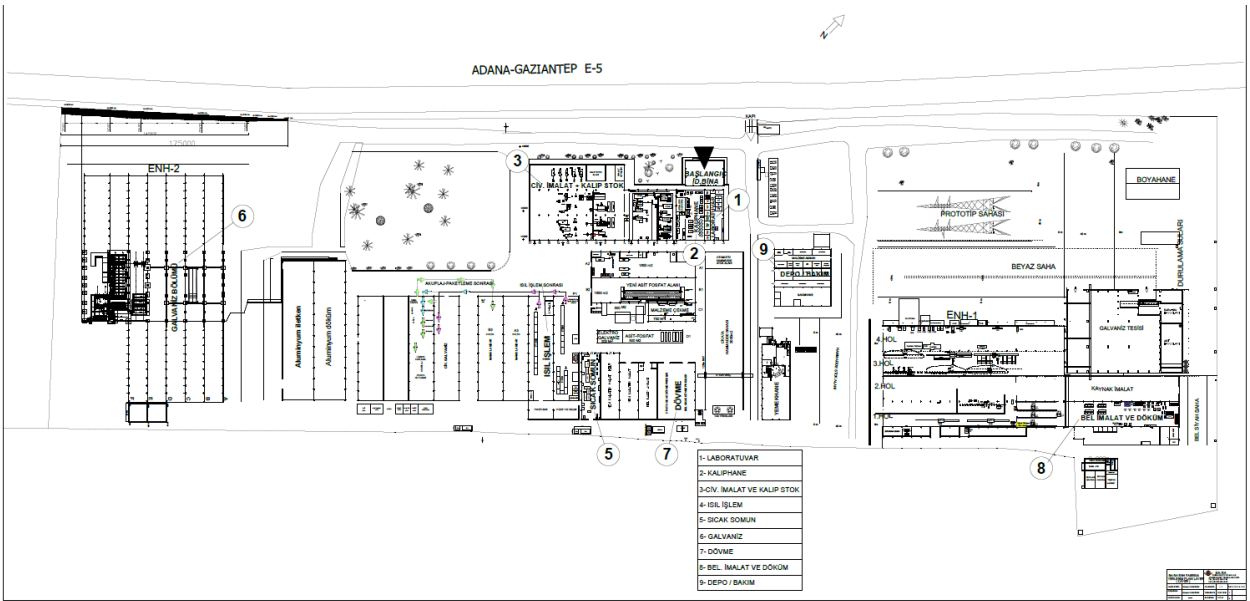
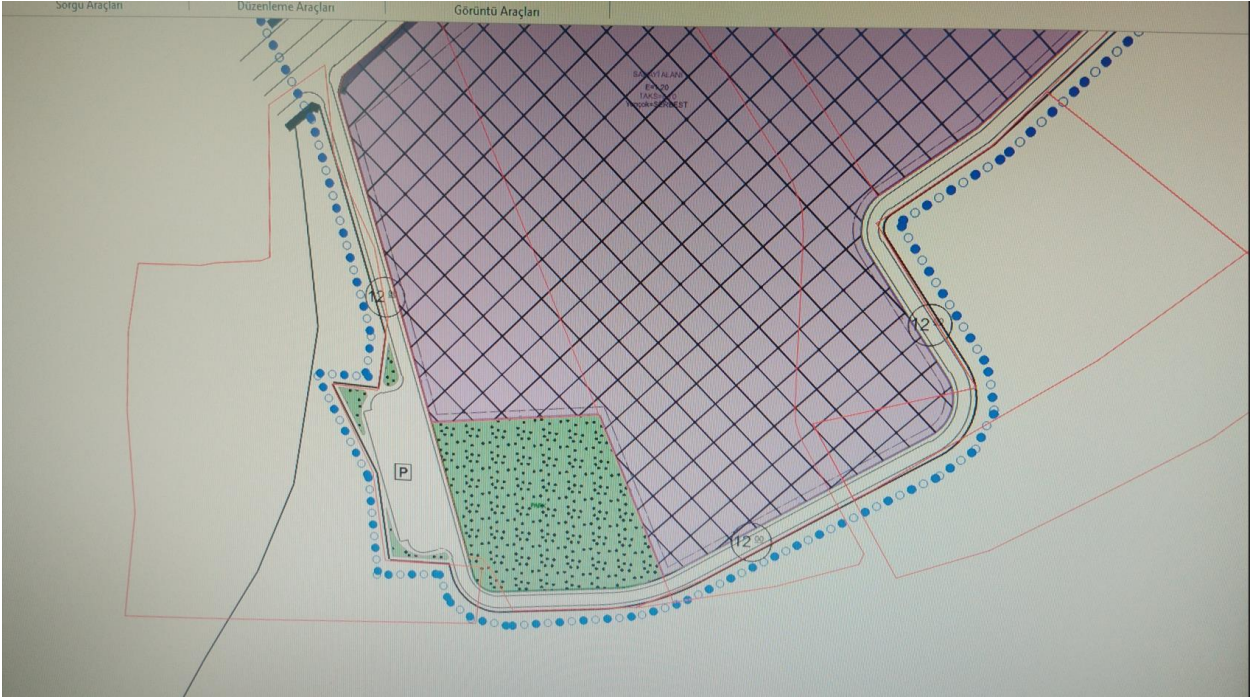
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n8mLWJ9niSQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

CBS Krokisi ve İmar Durumu





Resmi Evraklar

122302011

YAPI RUHSATI

1. Ruhsat Veren Kurum: YÜREĞİR BELEDİYESİ		9. Ruhsatın verildi tarihi: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		10. Ruhsatın onay tarihi: 05.01.2018	11. Ruhsat no: 3	12.3b. ruhsat tarihi: _____	13.3b. ruhsat no: _____
2. Ruhsat verilen yapının adresi: ADANA İLİ - YÜREĞİR KİLY.		11. Ruhsatın onay tarihi: _____		14. İmar planı onay tarihi: 20.10.2016	15. İmar durumu tarihi: 200	16. İmar durumu no: 200	17. Zemin eteği onay tarihi: _____
3. Adana No: _____ 4. Ada No: _____ 5. Parsel No: _____ 6. Blok No: _____ 7. Bağlımaz bölüm no: _____		12. Kullanım değeri: <input type="checkbox"/> 1. Yemekte <input type="checkbox"/> 11. Öğretimde <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değeri: <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseşik <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet tarihi: _____		18. Parşelün kullanım amacı: SANAYİ ALANI		20. Parşelin alanı(m ²): 132629	
Mahalle/Mevki: ESKİ MİSİR Mahalle numarası kodu: 3		13. Fosseşik: _____		19. Parşelün plan onay tarihi: _____		21. Tapu tesettir belgesi no: _____	
Meydan/buvar/cadde sokak/çukuluve adı: MİSİR BULVARI		14. Mülkiyet tarihi: _____		22. Tapu tesettir belgesi tarihi: 31.10.2017		23. Tapu tesettir belgesi no: 4637	
Cadde/Sokak numarası kodu: 38 Dış kapı no: 1116/5		15. Eskişik tarihi: _____		24. ÇED raporu onay tarihi: _____		25. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____	
Site adı: _____ 8. Yapı Kimlik No: 723000211		16. İmar dağılımı: _____		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 05.01.2018	
3. Parşel No: _____ 4. Ada No: _____ 5. Parsel No: 1008		17. İmar durumu: _____		28. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____		29. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____	
30. Vespî kütük no: _____ 31. Adres: ESKİ MİSİR MAH. 124 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR ADANA		18. Baççe duvarı: _____		32. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____		33. Planlanan inşaat bitirme tarihi: _____	
32. Bağlı olduğu vespi daresi adı: KAVAKLUDERE/ANKARA		19. Tavan duvarı: _____		34. Oda sicil no: 2307		35. Bağlı olduğu vespi daresi adı: KAVAKLUDERE/ANKARA	
33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: SADI TÜRK, SA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş., 16759081108		20. Duvar duvarı: _____		36. Oda sicil no: _____		37. Sigorta sicil no: _____	
34. Oda sicil no: _____		21. Duvar duvarı: _____		38. Bölünme tarihi: _____		39. Bölünme no: _____	
35. Bağlı olduğu vespi daresi adı: KAVAKLUDERE/ANKARA		22. Duvar duvarı: _____		40. Yapı ruhsatı alan belgesi no: 20062100011000		41. Sıcak esas adres: ESKİ MİSİR MAH. MİSİR BUL. NO: 124 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR ADANA	
36. Oda sicil no: _____		23. Duvar duvarı: _____		42. Oda sicil no: _____		43. Adı soyadı, unvanı: KURGAD AĞABA, MAK.MOH.	
37. Sigorta sicil no: _____		24. Duvar duvarı: _____		44. TC kimlik no: 43111533676		45. Oda sicil no: 58186	
38. Bölünme tarihi: _____		25. Duvar duvarı: _____		46. Oda sicil no: _____		47. Bölünme tarihi: _____	
39. Bölünme no: _____		26. Duvar duvarı: _____		48. Sigorta sicil no: _____		49. Bölünme no: _____	
40. Yapı ruhsatı alan belgesi no: 20062100011000		27. Duvar duvarı: _____		49. Adres: 2006 EVLER MAH. 7613 SK. NO: 1 BEYHAN / ANKARA		50. İnza: _____	
41. Sıcak esas adres: ESKİ MİSİR MAH. MİSİR BUL. NO: 124 İÇ KAPI NO: 201 YÜREĞİR ADANA		28. Duvar duvarı: _____		50. İnza: _____		51. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
42. Oda sicil no: _____		29. Duvar duvarı: _____		51. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		52. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
43. Adı soyadı, unvanı: KURGAD AĞABA, MAK.MOH.		30. Duvar duvarı: _____		52. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		53. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
44. TC kimlik no: 43111533676		31. Duvar duvarı: _____		53. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		54. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
45. Oda sicil no: 58186		32. Duvar duvarı: _____		54. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		55. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
46. Oda sicil no: _____		33. Duvar duvarı: _____		55. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		56. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
47. Bölünme tarihi: _____		34. Duvar duvarı: _____		56. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		57. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
48. Sigorta sicil no: _____		35. Duvar duvarı: _____		57. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		58. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
49. Bölünme no: _____		36. Duvar duvarı: _____		58. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		59. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
50. İnza: _____		37. Duvar duvarı: _____		59. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		60. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
51. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		38. Duvar duvarı: _____		60. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		61. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
52. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		39. Duvar duvarı: _____		61. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		62. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
53. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		40. Duvar duvarı: _____		62. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		63. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
54. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		41. Duvar duvarı: _____		63. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		64. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
55. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		42. Duvar duvarı: _____		64. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		65. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
56. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		43. Duvar duvarı: _____		65. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		66. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
57. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		44. Duvar duvarı: _____		66. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		67. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
58. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		45. Duvar duvarı: _____		67. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		68. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
59. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		46. Duvar duvarı: _____		68. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		69. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
60. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		47. Duvar duvarı: _____		69. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		70. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
61. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		48. Duvar duvarı: _____		70. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		71. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
62. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		49. Duvar duvarı: _____		71. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		72. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
63. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		50. Duvar duvarı: _____		72. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		73. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
64. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		51. Duvar duvarı: _____		73. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		74. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
65. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		52. Duvar duvarı: _____		74. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		75. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
66. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		53. Duvar duvarı: _____		75. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		76. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
67. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		54. Duvar duvarı: _____		76. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		77. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
68. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		55. Duvar duvarı: _____		77. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		78. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
69. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		56. Duvar duvarı: _____		78. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		79. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
70. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		57. Duvar duvarı: _____		79. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		80. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
71. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		58. Duvar duvarı: _____		80. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
72. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		59. Duvar duvarı: _____		81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		82. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
73. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		60. Duvar duvarı: _____		82. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		83. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
74. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		61. Duvar duvarı: _____		83. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		84. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
75. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		62. Duvar duvarı: _____		84. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		85. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
76. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		63. Duvar duvarı: _____		85. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		86. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
77. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		64. Duvar duvarı: _____		86. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		87. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
78. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		65. Duvar duvarı: _____		87. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		88. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
79. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		66. Duvar duvarı: _____		88. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		89. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
80. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		67. Duvar duvarı: _____		89. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		90. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		68. Duvar duvarı: _____		90. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		91. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
82. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		69. Duvar duvarı: _____		91. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		92. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
83. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		70. Duvar duvarı: _____		92. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		93. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
84. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		71. Duvar duvarı: _____		93. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		94. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
85. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		72. Duvar duvarı: _____		94. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		95. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
86. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		73. Duvar duvarı: _____		95. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		96. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
87. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		74. Duvar duvarı: _____		96. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		97. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
88. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		75. Duvar duvarı: _____		97. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		98. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
89. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		76. Duvar duvarı: _____		98. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		99. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
90. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		77. Duvar duvarı: _____		99. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		100. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
91. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		78. Duvar duvarı: _____		100. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		101. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
92. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		79. Duvar duvarı: _____		101. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		102. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
93. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		80. Duvar duvarı: _____		102. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		103. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
94. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		81. Duvar duvarı: _____		103. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		104. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
95. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		82. Duvar duvarı: _____		104. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		105. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
96. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		83. Duvar duvarı: _____		105. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		106. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
97. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		84. Duvar duvarı: _____		106. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		107. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
98. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		85. Duvar duvarı: _____		107. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		108. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
99. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		86. Duvar duvarı: _____		108. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		109. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
100. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		87. Duvar duvarı: _____		109. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		110. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
101. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		88. Duvar duvarı: _____		110. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		111. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
102. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		89. Duvar duvarı: _____		111. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		112. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
103. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		90. Duvar duvarı: _____		112. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		113. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
104. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		91. Duvar duvarı: _____		113. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		114. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
105. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		92. Duvar duvarı: _____		114. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		115. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
106. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		93. Duvar duvarı: _____		115. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		116. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
107. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		94. Duvar duvarı: _____		116. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		117. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
108. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		95. Duvar duvarı: _____		117. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		118. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
109. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		96. Duvar duvarı: _____		118. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		119. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
110. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		97. Duvar duvarı: _____		119. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		120. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
111. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		98. Duvar duvarı: _____		120. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		121. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
112. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		99. Duvar duvarı: _____		121. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		122. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
113. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		100. Duvar duvarı: _____		122. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		123. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
114. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		101. Duvar duvarı: _____		123. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		124. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
115. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		102. Duvar duvarı: _____		124. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		125. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
116. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		103. Duvar duvarı: _____		125. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		126. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
117. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		104. Duvar duvarı: _____		126. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		127. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180	
118. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 626180		105. Duvar duvarı: _____					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

Markod / Markod: **Yeni' Eml 2**
110346871

1. Belgeli veren kurum: **YÖREĞİR BELEDİYESİ**

2. Belgeli verilen yapının adresi: **ADANA İlçe: YÖREĞİR**

Köy: **YÖREĞİR BELEDİYESİ**

Mahalle: **ESKİ MİSİS Mahalle tanımlı kodu: 3**

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Vküme adı: **MİSİS BULVARI**

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Vküme tanımlı kodu: **38** Dış kapı no: **1116/5**

Site adı: **Yapı Kimlik No: 728060211**

3. Pafta No: **4. Ada No: 5. Parsel No: 1988 6. Blok No:**

7. Zemin kullanma izni ile belge verilen bölümün 8. Daha önce izniniz kullanma izni alan bölümün

9. Belgelin veriliş amacı: Kesirli Kullanma İznini Yapı Kullanma İznini

10. Belgelin onay tarihi: **07.11.2019** 11. Bölge no: **109**

12. Belgeliye esas ruhsat: 1.Yeni yapı 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat İlavesi 6.İlave 7. Geçici 8.Tadilat 9.Dolgu 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişikliği 13.Fosseptik 14.Mekanik tesis 15. Elektrik tesisatı 16.İsmi değişikliği 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: **05.01.2018** 14. İlk yapı ruhsatı no: **03** 15. Son yapı ruhsatı tarihi: **20.10.2016** 16. Son yapı ruhsatı no: **268** 17. Yenileme ruhsatı tarihi: **20.10.2016**

18. Yeniden ruhsat tarihi: **20.10.2016** 19. Tadilat ruhsatı tarihi: **20.10.2016** 20. İmar planı onay tarihi: **20.10.2016** 21. İmar durumu tarihi: **20.10.2016** 22. İmar durumu no: **268**

23. Zemin etüdü onay tarihi: **24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26. Tapu tescil belgesi no: 4637**

27. Tapu tescil belgesi veren kurum: **YÖREĞİR** 28. Parselasyon planı onay tarihi: **29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ ALANI** 30. Parselin alanı(m2): **132629**

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: **ŞADI TÖRK, SA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş., 16759081108** Özel Kamu Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **KAVAKLIDERE/ANKARA**

33. Vergi kimlik no: **7800051592**

34. Adres: **ESKİ MİSİS MAH. MİSİS BUL. NO: 124 İÇ KAPI NO: Z01 YÖREĞİR / ADANA**

35. İmza: *[İmza]*

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: **ŞADI TÖRK, SA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş., 16759081108**

37. Oda sicil no: **2307**

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **KAVAKLIDERE**

39. Vergi kimlik no: **7800051592**

40. Sigorta sicil no: **41. Sözlüme tarihi: 42. Sözlüme no: 43. Sigorta sicil no: 44. Sicile esas adres: BALGAT MAH. 1408 CAD. NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA**

45. İmza: *[İmza]*

46. Adı soyadı, unvanı: **KÖRŞAD AĞBABA, MAK.MÜH.**

47. T.C. kimlik no: **43111533878**

48. Oda sicil no: **58168**

49. Sigorta sicil no: **50. Sözlüme tarihi: 51. Sözlüme no:**

52. Adres: **2000 EVLER MAH. 76013 SK. NO: 1 SEYHAN / ADANA**

53. İmza: *[İmza]*

Yapının Genel Özellikleri			Yapı ile İlgili Özellikler											
54. Kullanma amacına göre yapılan bölümün bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m2)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda kat birimi (daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m2)	61. Yapı inşaat alanı(m2)	62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Toplam konut birimi (daire) sayısı	65. Toplam taban alanı(m2)	66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)		
1251 - Sanayi	1	16590	1	1	1	16590	16590	1	1	1	16590	16590		
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı	71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73. Yapının toplam yüksekliği(m)	74. İlave kat yüksekliği(m)	75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m2 maliyeti(TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
1	1	1	0	16,53	16,53	16,53	0	II	C	502	8328180	8328180	8328180	8328180
Toplam: 1251 - Sanayi			1	16590										

82. Isıtma Sistemi

1. Merkezi ısıtmalı kalorifer 2. Bina içi kalorifer 3. Kat kaloriferi 4. Soba 5. Doğal gaz sobası 6. Klima 7.

83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi

1. Katı yakıt 2. Fuel-oil 3. Doğalgaz 4. LPG 5. Elektrik 6. Güneş 7. Termal 8. Rüzgar 9.

84. Sıcak Su Temin Şekli

1. Termosifon 2. Şofben 3. Güneş kolektörleri 4. Kombi 5. Mügterek 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi

1. Doğalgaz 2. LPG 3. Fuel-oil 4. Elektrik 5. Katı Yakıt 6. Termal 7.

86. İçme Suyu 1. Şehir suyu 2. Kuyu suyu 3. Pınar suyu 4. Taşma suyu 5. Atık su 6. Kanalizasyon 7. Fosseptik 8. 12.

87. Abık su 1. Kanalizasyon 2. Fosseptik 3.

88. Tesisatlar

1. Antina 2. Baz istasyonu 3. Doğalgaz 4. Elektrik 5. Haberleşme 6. Pis su 7. Temiz su 8. Hidrofor 9. Jeneratör 10. Paratoner 11. Yangın tesisatı 12.

89. Ortak Kullanım Alanları

1. Asansör 2. Bekçi kulübesi 3. Açık otopark 4. Kapalı otopark 5. Kapıcı dairesi 6. Kömürlük 7. Ortak depo 8. Sigınak 9. Su deposu 10. Yangın merdiveni 11. Yüzme havuzu 12.

90. Yapının Teyyid Sistemi

1. İskelet (Çarkas) 2. Yığma (Kagir) 3. Prefabrik 4. Yan prefabrik 5. Karma 6.

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi

1. Betonarme 2. Tuğla 3. Taş 4. Ahşap 5. Kerpiç 6. Gazbeton 7. Beton blok 8. Hafif panel 9.

92. Döşeme

1. Plak kırık 2. Mantar döşeme 3. Asmolen 4. Ahşap 5. Hazır yapı elemanı 6. SAHA BETON 7.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznini düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznini düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa göremlü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesel hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar dahil olmak üzere, bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi şahıslık kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

93. Belge tarihi: **07.11.2019** 94. Bölge no: **109** 95. Blok no: **3** 96. Bağımsız bölüm no: **38**

97. Konutun zemin dahil oda sayısı

	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98. Daire sayısı								0
99. Parko olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
	ZUHAL MEKİK	59560278134	16252	CEMALPAŞA MAH. ETHEM EKİN SK. YUVAM APARTMANI SİTESİ NO: 19 İÇ KAPI NO: 08 SEYHAN / ADANA	
Statik	İSMAIL HALUK TEKELİ	45916335238	62641	RESATBEY MAH. 6209 SK. EYLÜL APARTMANI SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 5 SEYHAN / ADANA	
Elektrik	MUSTAFA KAHYA ALHAN	63994399024	5543	MAHFESİĞMAZ MAH. 79102 SK. AYHAN APT SİTESİ NO: İÇ KAPI NO: 09 ÇUKUROVA / ADANA	
Mekanik tesisat					
FENNİ MESULÜN					

Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza	
ODAK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	ŞÜKRÜ ERDEM, 22444048110	6340147091	YÖZÜNCÜYİL MAH. DR. SADIK AHMET BUL. SENEAYRAK PLAZA SİTESİ F BLOK NO: 23A ÇUKUROVA / ADANA		
		109. İzin belge no ve sınıfı			
		252			

Mimar Proje Yetkilisi					
112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza	
SERTAN DEMİRDAĞ	39427013256	40607	ÇANKAYA MAH. CİNNAH CAD. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA		

Enerji Kimlik Belgesi İçin Bilgiler					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikası no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sera gazı emilim sınıfı

Sürdürülebilirlik Belgesi İçin Bilgiler (Mevzuatı)			
123. YB sertifikası no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yapı bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Bilgiler		
127. Değer (TL)	128. Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası

30.08.2019 TARİHİNDE YAPILAN İZİN BELGESİ

ZEMİN KATTA 16590 M² BİR ADET SANAYİ YAPISI İÇİN GEÇERLİDİR.

Yapı sahibinin 07.11.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine yitirilmekten doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

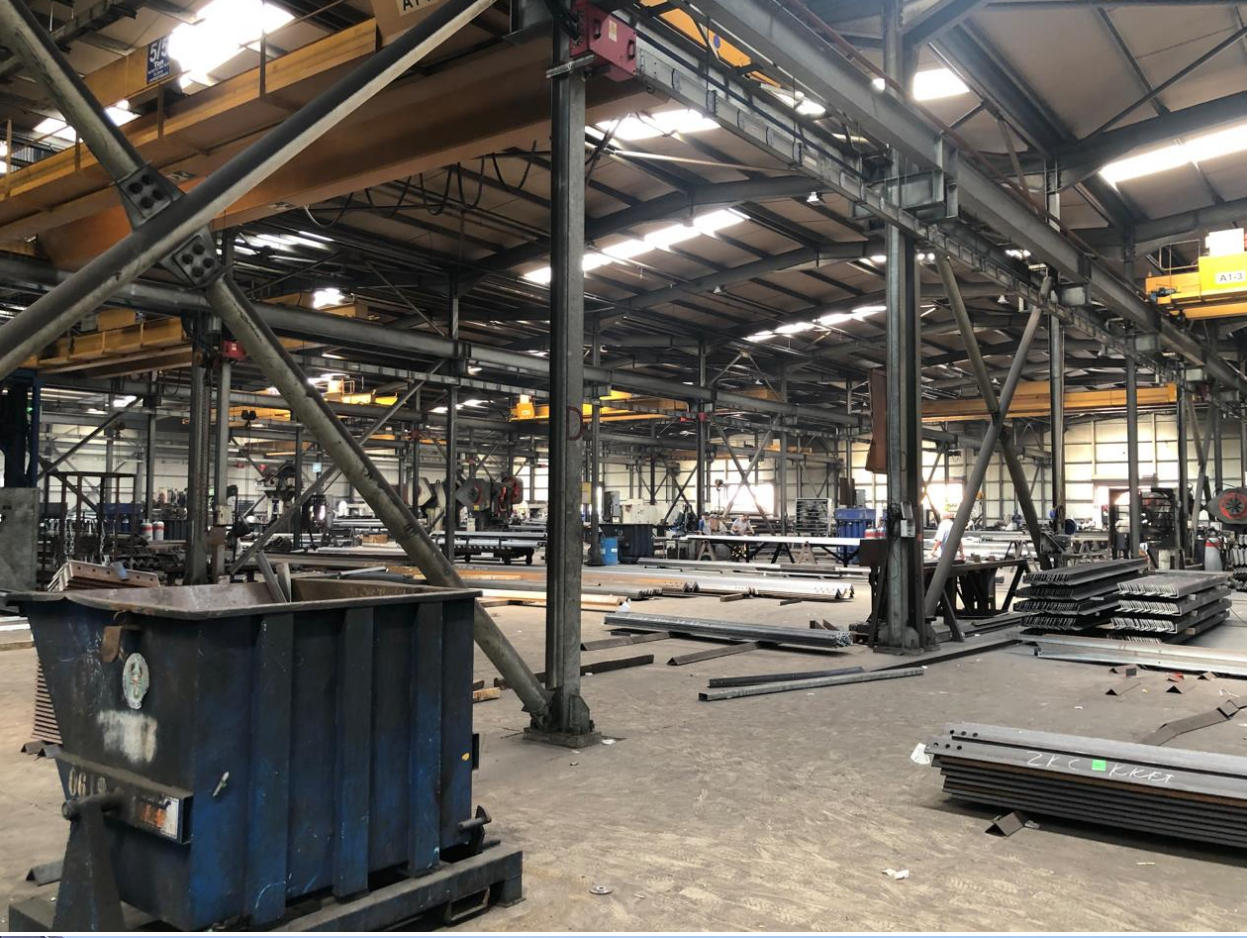
İnceleme ve Onay Edenlerin Bilgileri			
11. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
NAY ARTUKER İMHA 181111892 08.2019	AHMET KUTİHAN BEŞOK İMHA 39601288918 24.09.2019		
4. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	136. Onay kodu	
F AYDINOĞLU YAPILAR BELGE GÖREVLİSİ 59434520 11.2019	YUSUF YİĞİT YAPI KONTROL MÜDÜRÜ 11357820892 07.11.2019		

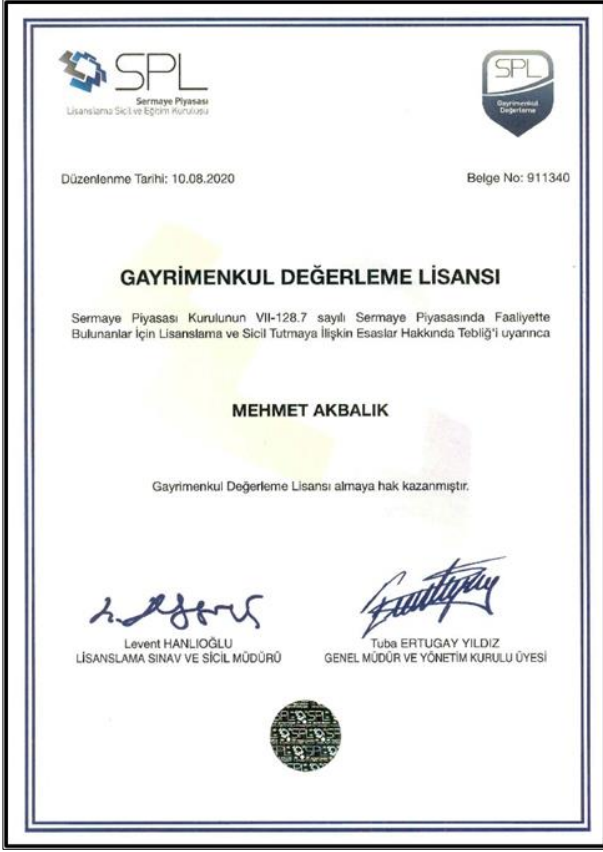
SAHA GÖRÜNTÜLERİ













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