



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 520

Eylül, 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 - 520
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu "Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Altmış Sekiz (68) 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.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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 Projeyle 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 Gerekleri 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 Bulunulmadığına 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 - 520 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, D400 Karayolu Bulvarı, 0 Ada 2032 Parsel Yüreğir / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu “ Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı ” vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda fabrika olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Yüreğir 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:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	506.588.000,00 TL (Beşyüzaltımilyonbeşyüzseksensekizbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	607.905.600,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 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 2024-520 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ŞA-RA Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu "Kargir Cıvata ve Çelik Kestrekasyon Fabrikaları ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şa-Ra Enerji İnş. Tic. 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 Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve 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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu “Kargir Cıvata ve Çelik Kestrekasyon Fabrikaları ve Müştemilatı” vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz yolun sağında, 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: 36.9732 Boylam: 35.6490

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Adana-Yüreğir
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Misis(Yakapınar)/- /-
CİLT - SAYFA NO	: 48/4737
ADA - PARSEL	: 0 ada 2032 parsel
YÜZÖLÇÜM	: 62668,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR CİVATA VE ÇELİK KESTREKSİYON FABRİKALARI VE MÜŞTEMİLATI
TAŞINMAZ ID	: 130989340
MALİK - HİSSE	: ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V.- 1/1
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İfraz İşlemi 22.11.2023/55820

3.3 Gayrimenkulle İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

Beyan:

- Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİK HARCİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 06/03/2018 Sayı: 33647(Şablon: Diğer) (07.03.2018 tarih, 4658 yevmiye)
- TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR.TAR:25/08/2000 YEV:4637 (25.08.2000 tarih, 4637 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiş) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659 (31.12.2018 tarih, 24816 yevmiye)
- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiştir.) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659 (25.10.2019 tarih, 25159 yevmiye)

** Yukarıda belirtilen takyidatlar taşınmazın tasarrufuna engeli bulunmamaktadır.*

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile 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 tarihinde “ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ” adına “İfraz” işlemi görmüştür.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir 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:0.70, 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 Gayrimenkule 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 0 ada 1463 parsel 18.11.2011 tarihinde ifraz işlemi ile 0 ada 1894 parsel, 0 ada 1895 parsel ve 0 ada 1958 parsel olarak ayrılmıştır. 0 ada 1958 parsel ise 22.11.2023 tarihinde ifraz işlemi ile 0 da 2030 parsel, 0 ada 2031 parsel, 0 ada 2032 parsel ve 0 ada 1897 parsel olarak ifraz işlemi görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz için elde edilen resmi evraklar aşağıda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait mimari proje belgelerine ulaşılamamıştır. Elde edilen resmi evrakların hangi yapılar için alındığı tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilmiştir.

Sıra	Ada	Parsel	Belge Türü	Kat	Tarih	Sayı	Verildiği Kısım	İnşaat Alanı(m²)	Yapı Sınıfı
1	0	1958	Ek Yapı Ruhsatı	4	16.10.2015	2014-47/A	Ofis ve İşyeri	2452	3B
2	0	1958	Yeni Yapı Ruhsatı	1	16.03.2016	79	Ofis ve İşyeri	3340	2C
3	0	1958	Yeni Yapı Ruhsatı	1	5.01.2018	3	Sanayi	16560	2C
4	0	1958	Ek Bina Ruhsatı(T Blok)	1	10.08.2017	2016/79	Sanayi	3374	2C
5	0	1958	Tadilat Ruhsatı	1	11.01.2017	2014-47/B	Ofis ve İşyeri	5441	2C
6	0	1958	Tadilat Ruhsatı	1	3.12.2021	2016/79	Sanayi	9087	2C
7	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Yeni Yapı) (S Blok)	1	7.11.2019	109	Sanayi	16590	2C
8	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Ek Bina)	1	3.12.2018	194	Sanayi	3374	2C
9	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Yeni Yapı)	1	10.10.2017	184	Ofis ve İşyeri	3340	2C
10	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Yeni Yapı)	1	22.03.2018	39	Ofis ve İşyeri	5441	2C
11	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi (Yeni Yapı)	4	1.06.2017	115	Ofis ve İşyeri	2452	3B

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

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

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

Rapora konu taşınmaz 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 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropoliten 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 kullanışlılığı, 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

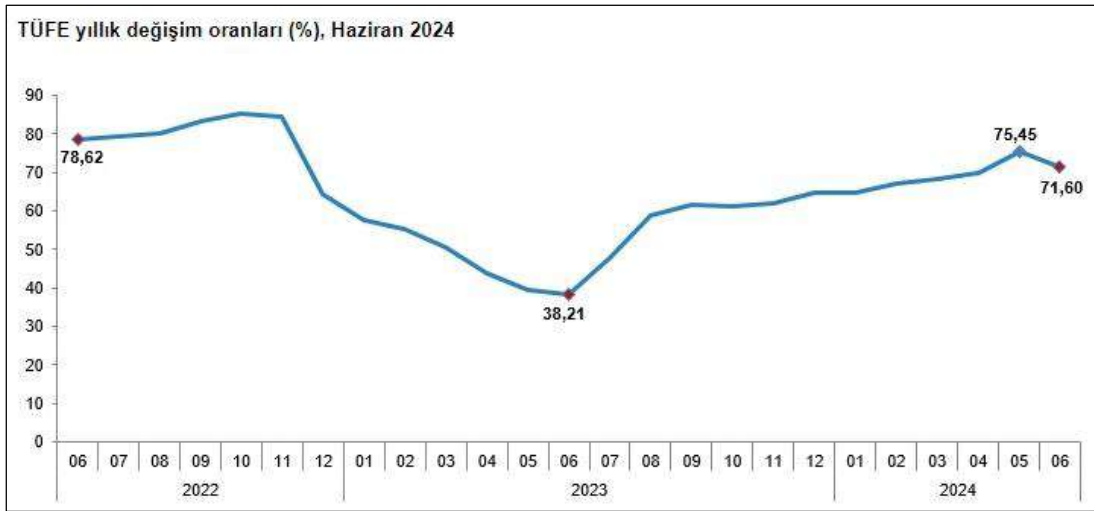
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

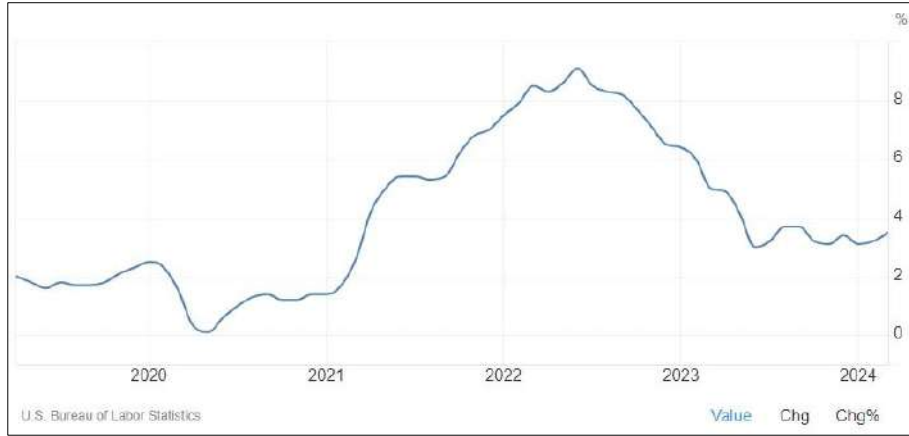


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

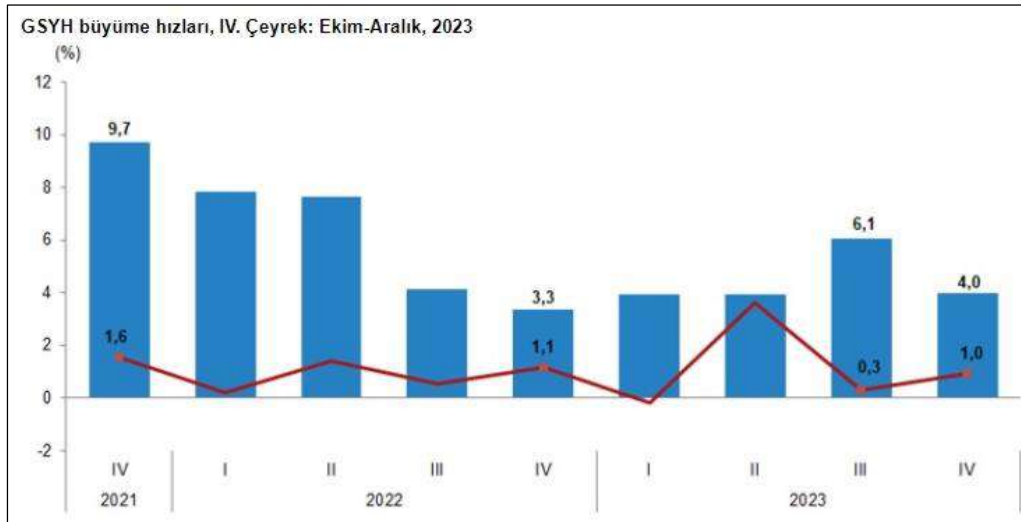


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim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

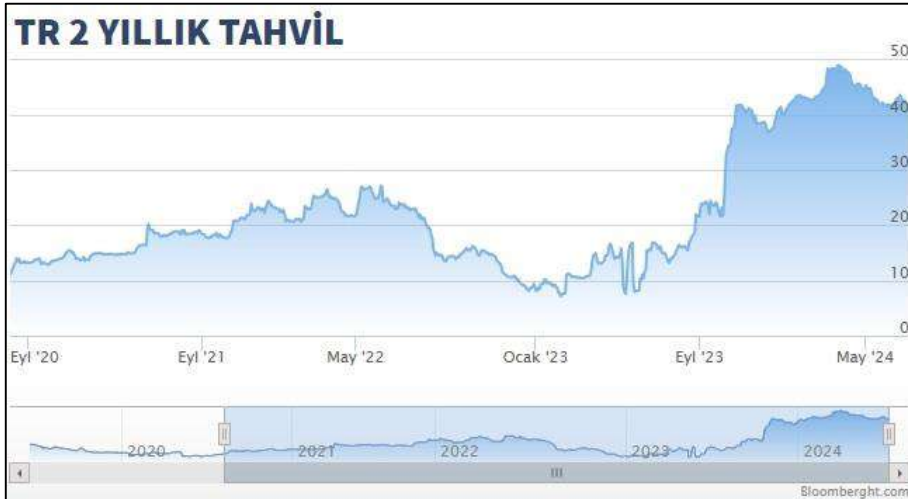
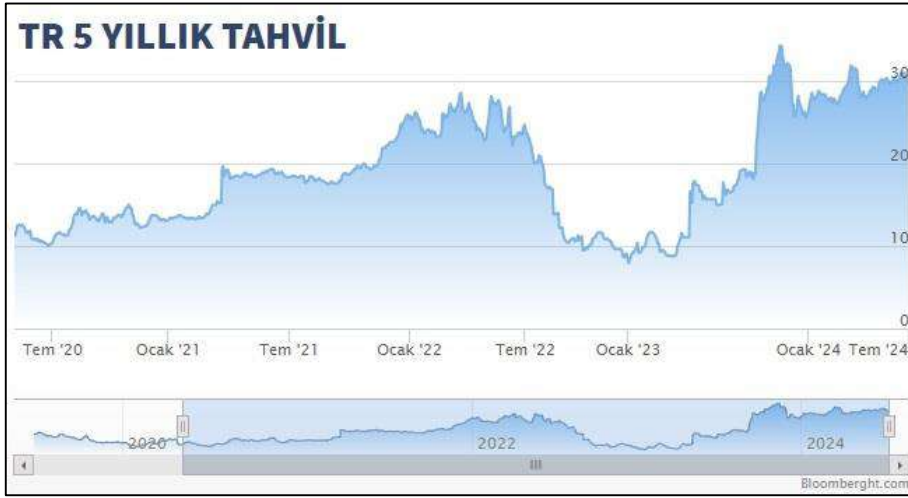
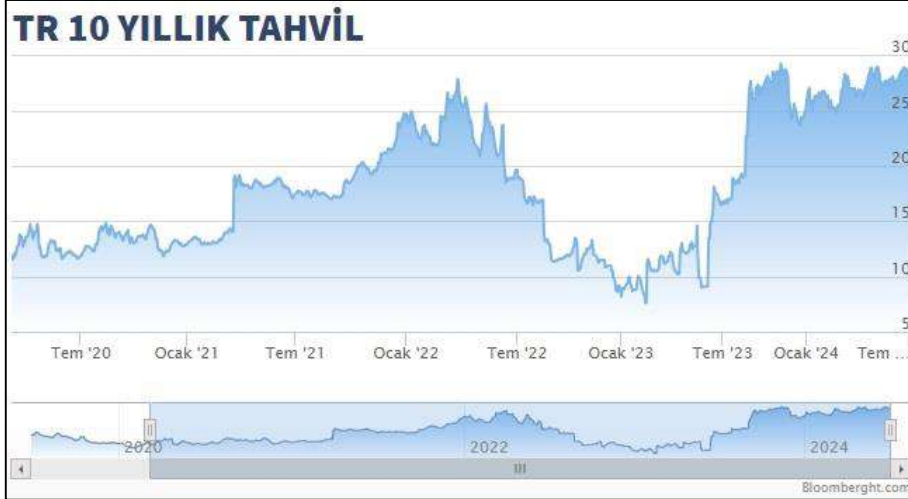
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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. (TÜİK)

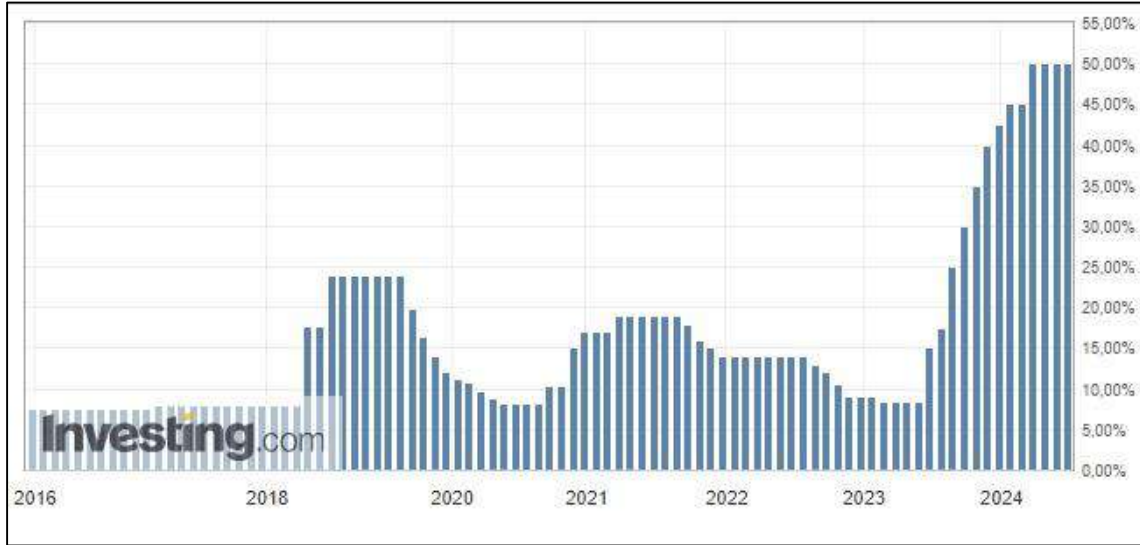
Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

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



Referans Faiz Oran Değişimi:

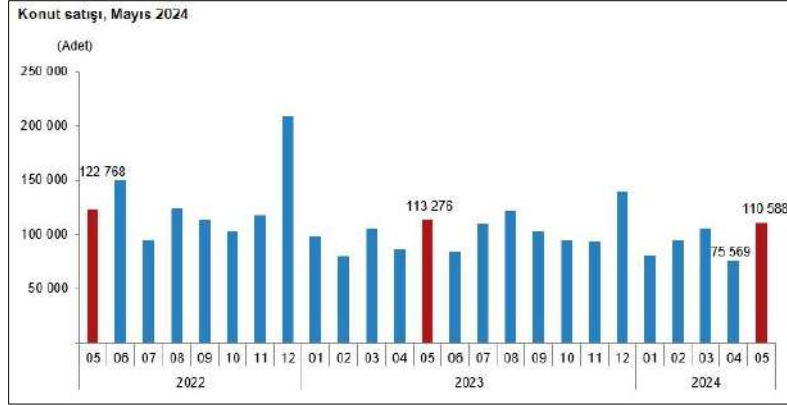
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:

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

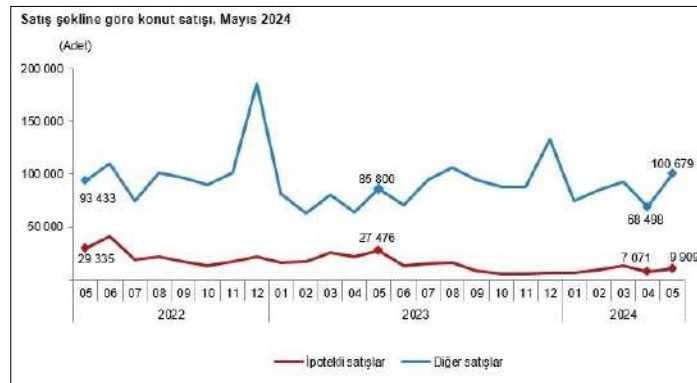
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

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)

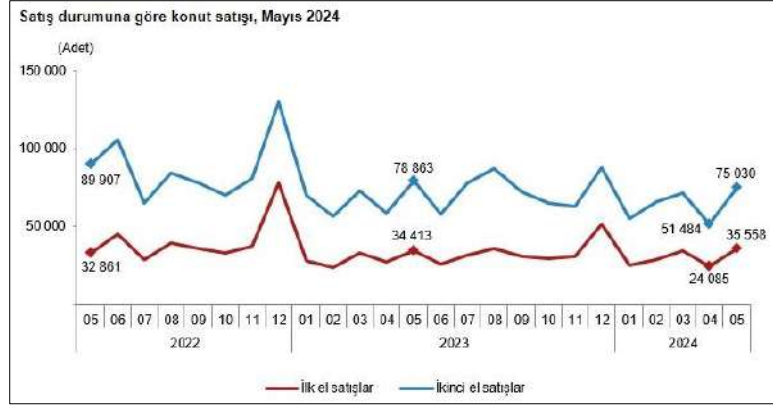


	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	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

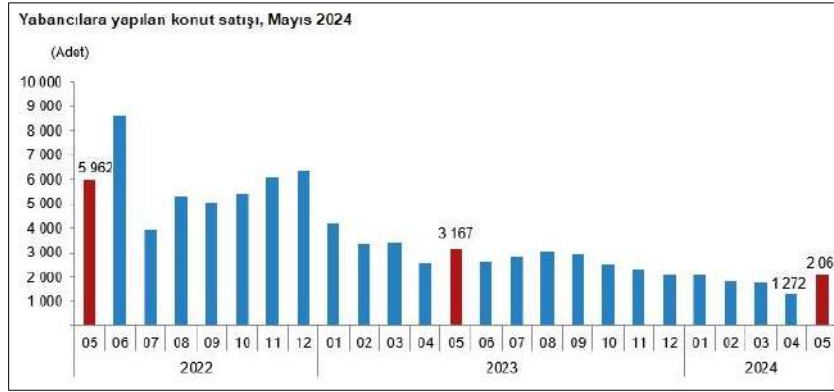
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı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



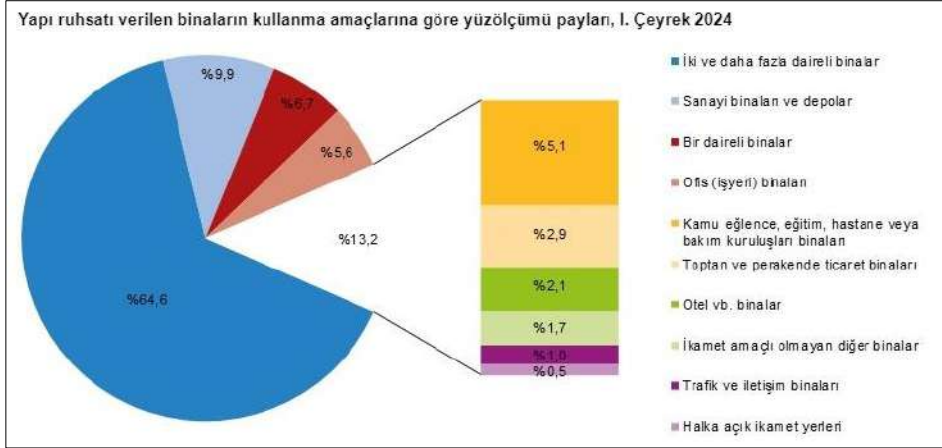
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılar 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
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		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
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

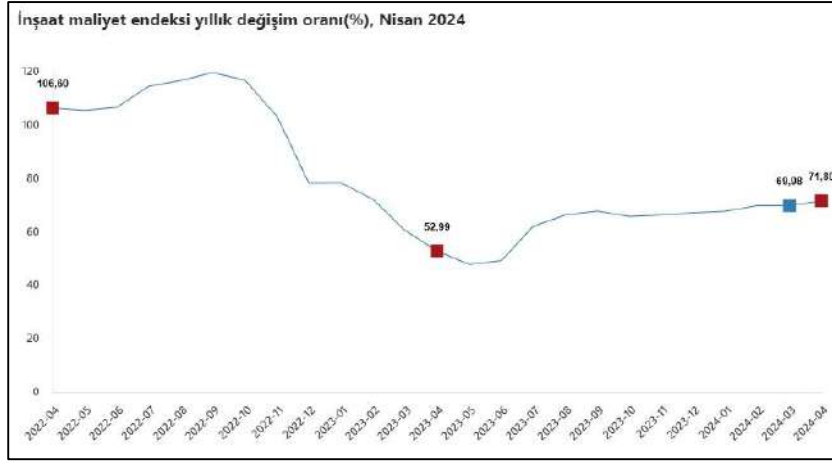
Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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



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. (TÜİK)



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 62.668,00 m² yüz ölçüme sahip parsel üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen şekline benzer, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme gününde parsel üzerinde fabrika, imalathane ve idari bina bulunmaktadır. İlgili belediyede yapılan incelemeler sonucu mimari projeye ulaşılamamış olup elde edilen resmi evrakların hangi yapılar için alındığı tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirme işlemi tamamlanmıştır. Bu nedenle aşağıdaki görseldeki gibi numaralandırmalar yapılmıştır. 2 numaralı yapı içerisinde laboratuvar, kalıphane, cıvata imalat ve kalıp stok alanı, 3 numaralı yapı yeni asit fosfat ve malzeme çekme alanı, 4 numaralı yapı dövme pres, izolatör imalat ve sıcak somun alanı, 5 numaralı yapı ısıl işlem alanı bulunmakta olup sundurmalar ile birlikte toplam 22.431 m² yapı alanı bulunmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesine ulaşılamamıştır.

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

Söz konusu taşınmaz 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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım 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 28.000,00 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 ilgisi ile yapılan görüşme de osb içerisinde 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

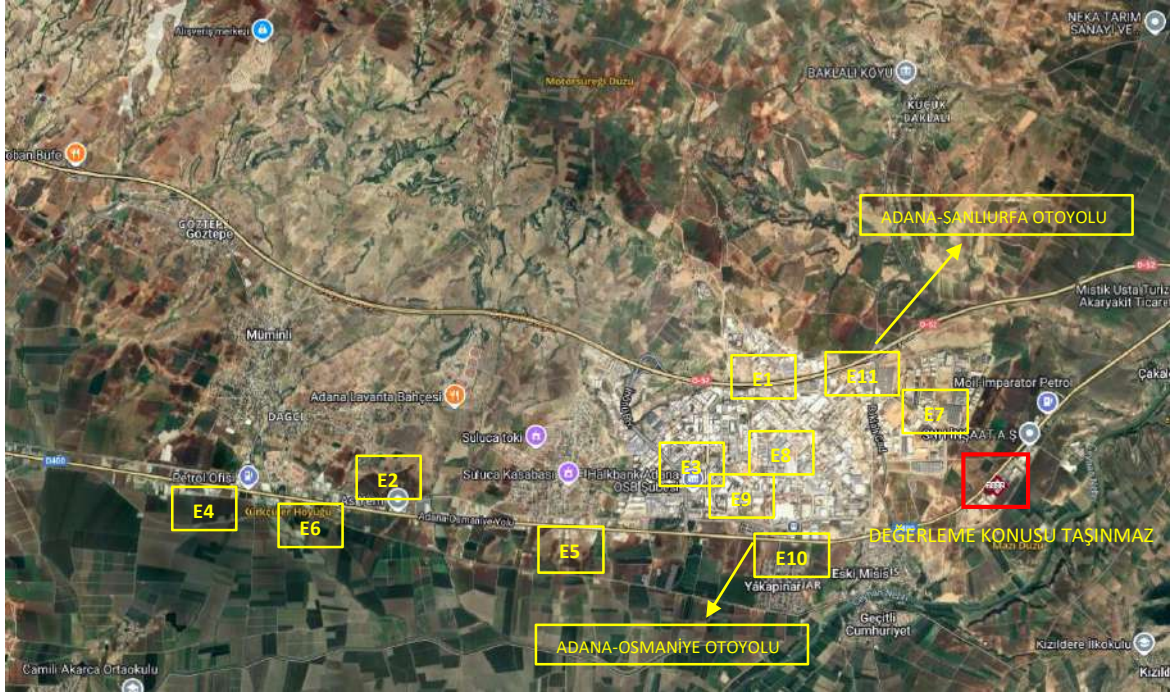
[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Adana – Osmaniye yoluna 200 metre mesafede iç kısımda konumlu, 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika 275.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

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 (m²)	4.524,00m²		4.200,00m²		28.000,00m²		14.700,00m²		4.071,00m²		6.000,00m²	
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	
m² 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/m²											

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK FABRİKA)											
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		
Brüt alanı (m²)	7.812,00m²		3.000,00m²		12.500,00m²		2.500,00m²		6.000,00m²		
Satış fiyatı	750.000 TL		350.000 TL		850.000 TL		275.000 TL		360.000 TL		
m² birim fiyatı	96 TL		117 TL		68 TL		110 TL		60 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-	5%	-	
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	10%	-	0%	-	10%	-	0%	-	
Yapı Kalitesi şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	+	0%	+	0%	-	
İndirgenmiş birim fiyat	77 TL		82 TL		61 TL		83 TL		54 TL		
Ortalama Birim fiyat	71TL/m²										

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

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

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

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

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

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

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

- E4 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini beyan etmiştir. E4 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E4 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E5 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 45 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E5 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. E5 yapılaşma şartı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olması ve Emsal:2.40 olması değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. E5 yapılaşma şartı bakımından avantajlı olmasından dolayı da %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E6 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ve bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E6 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E6 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E7, E8, ve E10 konum itibarıyla Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi 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 parselin imar durumu, arazi yapısı, konumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsaller üzerinden yapılan şerefiye düzeltmeleri ışığında birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazın 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 2032 Parsel	62668,00	₺3.232	₺202.542.976,00
Düzeltilmiş Değer			₺202.543.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazın tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **202.543.000,00- 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz,

kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Taşınmazlar ile ilgili bu maliyetler ayrıca ele alınmıştır.

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

Tüfe Değişim				İnşaat Maliyet Endeksi Değişim			
Şubat		100		Şubat		100	
Mart	3,16%	103,16	3,16%	Mart	2,11%	102,11	2,11%
Nisan	7,25%	110,64	10,64%	Nisan	2,12%	104,27	4,27%
Mayıs	3,37%	114,37	14,37%	Mayıs	1,11%	105,43	5,43%
Haziran	1,64%	116,24	16,24%	Haziran	1,11%	106,60	6,60%

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	16,24%						
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	6,60%						
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	11,42%						
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.616	₺2.340	₺3.900	₺5.850	₺8.635	₺13.649	₺16.045
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.600	₺2.350	₺3.900	₺5.850	₺8.650	₺13.650	₺16.050

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılara ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir

Yapı Değer Tablosu						
Ada / Parsel	Yapı No	Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Yapı Değeri (TL)
0 Ada 2032 Parsel	1	İdari Bina	2.452,00	₺25.000	5,00%	₺58.235.000,00
	2	2 numaralı yapı	6.400,00	₺13.350	10,00%	₺76.896.000,00
	3	3 numaralı yapı	3.374,00	₺13.350	10,00%	₺40.538.610,00
	4	4 numaralı yapı	3.740,00	₺13.350	10,00%	₺44.936.100,00
	5	5 numaralı yapı	6.050,00	₺13.350	10,00%	₺72.690.750,00
	6	6 numaralı yapı	175,00	₺5.700	20,00%	₺798.000,00
	7	7 numaralı yapı	240,00	₺5.700	20,00%	₺1.094.400,00
	Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler					₺8.855.665,80
	Ara Toplam					₺304.044.525,80
Toplam Değer					₺304.045.000,00	

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
0 Ada 2032 Parsel	₺202.543.000,00	₺304.045.000,00	₺506.588.000,00

Gayrimenkulün maliyet yaklaşımı yöntemi ile değeri **506.588.000,00-TL** olarak tespit 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 Çıkışlarının 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 gayrimenkuller toplam 22.431 m² inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de benzer nitelikte kiralık fabrika emsali incelenmiş olup emsalleri üzerinden birim değer takdir edilmiştir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değerinin aylık 71 TL olacağına kanaat getirilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini yaklaşık 25 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,04 olarak alınmıştır.

Ada / Parsel	Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri
0 Ada 2032 Parsel	22.431,00	71,00 ₺	1.592.601,00 ₺	19.111.212,00 ₺	0,04	477.780.300,00 ₺
			1.592.601,00	19.111.212,00		477.780.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazlara piyasa değeri için ~**477.780.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ada / Parsel	Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri
0 Ada 2032 Parsel	22.431,00	71,00 ₺	1.592.601,00 ₺
			1.592.601,00

Söz konusu taşınmazlara kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde yaklaşık **1.592.601 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 değerlendirme işlemine konu olmuştur. 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 idari bölümünde birinci kat olarak kullanılan ve yaklaşık 648 m² alana sahip bölüm için ruhsat alınmadığı tespit edilmiştir. Bu alan için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile 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, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 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 Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu "Kargir Cıvata ve Çelik Kestrekasyon Fabrikaları ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

506.588.000,00 TL (Beşyüzaltı milyonbeşyüzseksenekizbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%20): 607.905.600,00-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 Uzman Yardımcısı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı 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;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına 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



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2032
Taşınmaz Kimlik No:	130989340	AT Yüzölçümü(m2):	62668.00
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:	48/4737	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR CIVATA VE ÇELİK KESTREKSİYON FABRİKALARI VE MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

	MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	
--	-----------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
784392323	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62668.00	62668.00	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	Terkın 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	

2 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüregir - 25-10-2019 15:56 - 25159	
-------	--	--	---	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **TzeVNBGG775** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



CBS Krokisi ve İmar Durumu



İLİ	ADANA	0115-S1 NÖLÜ LİHKAB BÜROSU				ED50 KOORDİNATLAR		
İLÇESİ	YÜREĞİR	APLİKASYON KROKİSİ				No	Y	X
MAHKEMESİ	MİSİS (YAKAPINAR)					10	409061.66	4093741.04
PAFTA NO	015-a-04-a-1-a					11	409061.48	4093742.33
ADA NO	015-a-03-a-3-a					12	409061.02	4093745.48
PARSEL NO	1958					13	409061.43	4093748.27
T. Alanı (m ²)	132629.00	Fark	0.40	Tecvizi	185.46	14	409061.16	4093751.51
H. Alanı (m ²)	132629.40			Fen Kayıt Defteri	05.07.2018	15	409061.46	4093754.75
				Ücret Alındısı	05.07.2018	16	409061.76	4093761.32
				Tarih	No	17	409061.34	4093766.05
				05.07.2018	309	18	409061.25	4093773.07
						19	409061.79	4093784.94
						20	409061.00	4093799.29
						21	409061.98	4093815.56

TOPOCON (GPR) GPS cihazıyla CORS-TR sistemi kullanılarak yapılmıştır. Ölçülerin hassasiyeti: sayısal olarak üretilen 1/1000 ölçekli planın yansıma emirleri kadardır. Uygun sahin testi bulunmadığından parsel köşe noktalarına diğer verilememiştir.

İp Fax: 0322.363.45.47 Cep: 0535.712.50.04 e-posta: esaharici@hotmail.com

Ölçü huzurunda yapılmıştır.	Applikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik olunur.
Unvanı	Harita Teknikeri	Harita Teknikeri	Mühendis
Adı Soyadı	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (veki) Saim BİLİCİ	Ahmet VELİOĞLU	Esat Mühendis
Tarih	09.07.2018	09.07.2018	09.07.2018
İmza			

T.C.
YÜREĞİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR ÇAPI Sayı: 1005.8
Tarih: 16.12.2016

5A-RA
En. İnş. Tce ve San A2.

1897
1958
Sonuç: Alan
Taks = 0.70
E = 1

50
12
219
70
1/5000

P

Planda belirtilen sağlık koruma bandının oluşturulması şarttır. Sağlık koruma bandı içinde yapı yapılmaz. Sadece yüksekliği 2.75 metreyi geçmeyen sakilebilir nitelikte yapılar güvenlik hizmetlerinde kullanılmak üzere sağlık koruma bandı içinde yer alabilir.

PLAN NOTU: SAĞLIK ALANI

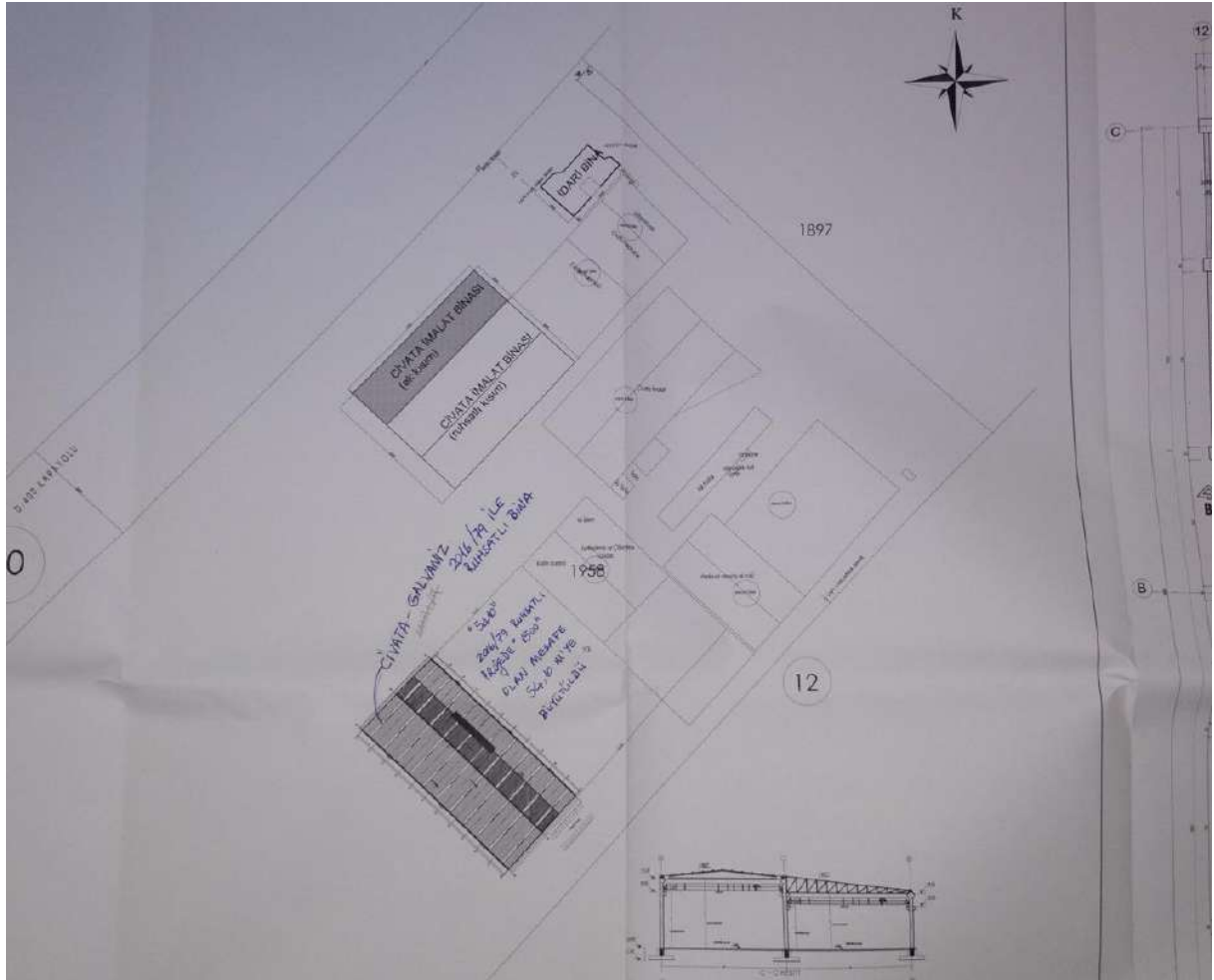
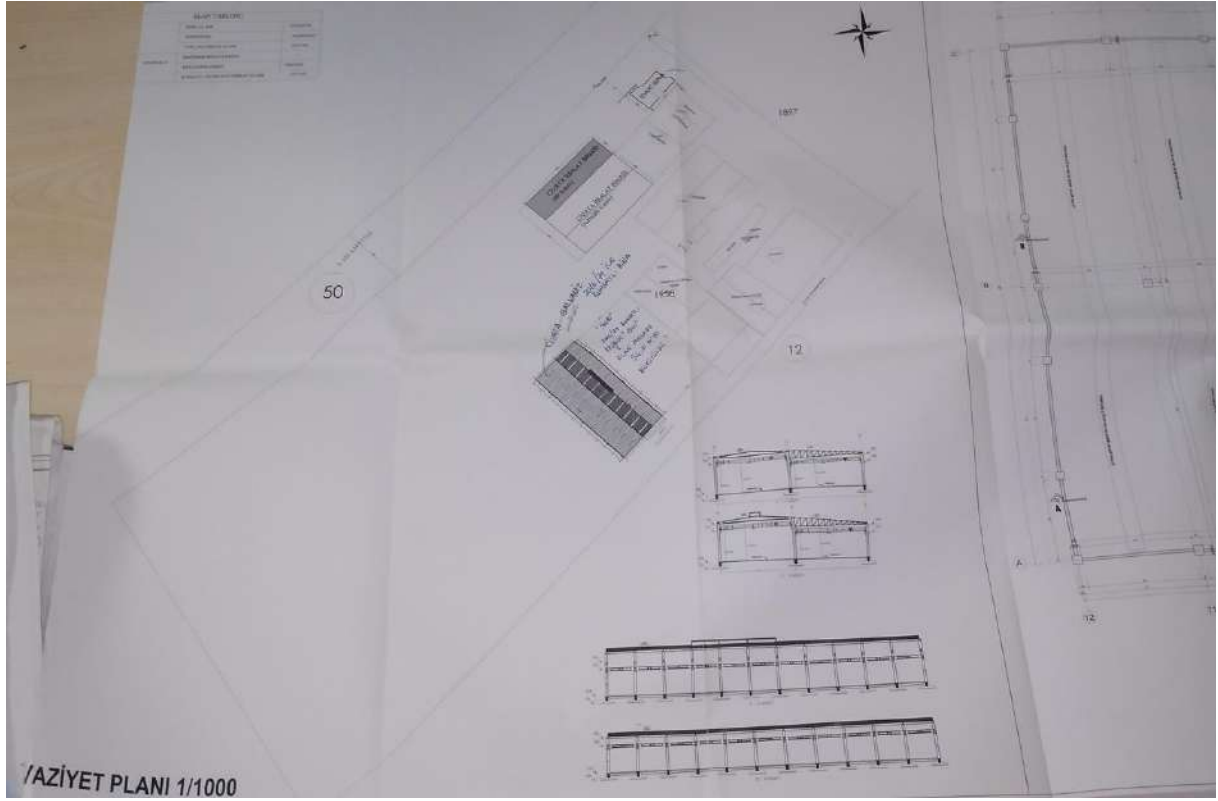
İmar Durumunu İsteyen: A. BOZDOĞAN İmar Durumunu İsteyen: 268

Mahalle	Pafta	Ada	Parcel	Miktarı	İmar Plan Onayı	Parçeleme Onayı
Kadastrosu					Tarih: /201	Tarih: /201
İmar	Misis	035A0401A 035A07C38	1958		Sayı: /201	Sayı: /201
Yol No	Ayık	Kat Yüksekliği	Yönetmelik	Uygulama Notu:		
Kat Adet	Serbest	Azami Kat	Yönetmelik			
Taks	0.70	Sahamane	Yönetmelik			
KATS	E = 1.00	Ön Bahçe Mesafesi	2500 m. 1500 m. ve 5.00 m. (yollarıdan)			
Yapılan İş: Alan		Yan Bahçe	Yönetmelik			
Ön Yüksekliği	Serbest	Arka Bahçe	Yönetmelik			

İmar Durumunu Yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İmarat yapılmaz. İmar Planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez. Bu belge 1 yıl geçerlidir.

16.10.2016
İmar Müdürü
Kaan BOZDOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürü

20.10.2016
İmar Müdürü
Kaan BOZDOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürü



[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Verilen Kurum: YÖREĞİR BELEDİYESİ					12. Ruhsat no: 122302011				
2. Ruhsat veriliş yeri (kurum adresi):					13. Ruhsat tarihi: 05.01.2018				
3. Adana İlye YÖREĞİR					14. Ruhsat alanı (m ²): 18				
4. Ruhsat alanı (m ²): 18					15. Ruhsat alanı (m ²): 18				
5. Ruhsat alanı (m ²): 18					16. Ruhsat alanı (m ²): 18				
6. Ruhsat alanı (m ²): 18					17. Ruhsat alanı (m ²): 18				
7. Ruhsat alanı (m ²): 18					18. Ruhsat alanı (m ²): 18				
8. Ruhsat alanı (m ²): 18					19. Ruhsat alanı (m ²): 18				
9. Ruhsat alanı (m ²): 18					20. Ruhsat alanı (m ²): 18				
10. Ruhsat alanı (m ²): 18					21. Ruhsat alanı (m ²): 18				
11. Ruhsat alanı (m ²): 18					22. Ruhsat alanı (m ²): 18				
12. Ruhsat alanı (m ²): 18					23. Ruhsat alanı (m ²): 18				
13. Ruhsat alanı (m ²): 18					24. Ruhsat alanı (m ²): 18				
14. Ruhsat alanı (m ²): 18					25. Ruhsat alanı (m ²): 18				
15. Ruhsat alanı (m ²): 18					26. Ruhsat alanı (m ²): 18				
16. Ruhsat alanı (m ²): 18					27. Ruhsat alanı (m ²): 18				
17. Ruhsat alanı (m ²): 18					28. Ruhsat alanı (m ²): 18				
18. Ruhsat alanı (m ²): 18					29. Ruhsat alanı (m ²): 18				
19. Ruhsat alanı (m ²): 18					30. Ruhsat alanı (m ²): 18				
20. Ruhsat alanı (m ²): 18					31. Ruhsat alanı (m ²): 18				
21. Ruhsat alanı (m ²): 18					32. Ruhsat alanı (m ²): 18				
22. Ruhsat alanı (m ²): 18					33. Ruhsat alanı (m ²): 18				
23. Ruhsat alanı (m ²): 18					34. Ruhsat alanı (m ²): 18				
24. Ruhsat alanı (m ²): 18					35. Ruhsat alanı (m ²): 18				
25. Ruhsat alanı (m ²): 18					36. Ruhsat alanı (m ²): 18				
26. Ruhsat alanı (m ²): 18					37. Ruhsat alanı (m ²): 18				
27. Ruhsat alanı (m ²): 18					38. Ruhsat alanı (m ²): 18				
28. Ruhsat alanı (m ²): 18					39. Ruhsat alanı (m ²): 18				
29. Ruhsat alanı (m ²): 18					40. Ruhsat alanı (m ²): 18				
30. Ruhsat alanı (m ²): 18					41. Ruhsat alanı (m ²): 18				
31. Ruhsat alanı (m ²): 18					42. Ruhsat alanı (m ²): 18				
32. Ruhsat alanı (m ²): 18					43. Ruhsat alanı (m ²): 18				
33. Ruhsat alanı (m ²): 18					44. Ruhsat alanı (m ²): 18				
34. Ruhsat alanı (m ²): 18					45. Ruhsat alanı (m ²): 18				
35. Ruhsat alanı (m ²): 18					46. Ruhsat alanı (m ²): 18				
36. Ruhsat alanı (m ²): 18					47. Ruhsat alanı (m ²): 18				
37. Ruhsat alanı (m ²): 18					48. Ruhsat alanı (m ²): 18				
38. Ruhsat alanı (m ²): 18					49. Ruhsat alanı (m ²): 18				
39. Ruhsat alanı (m ²): 18					50. Ruhsat alanı (m ²): 18				
40. Ruhsat alanı (m ²): 18					51. Ruhsat alanı (m ²): 18				
41. Ruhsat alanı (m ²): 18					52. Ruhsat alanı (m ²): 18				
42. Ruhsat alanı (m ²): 18					53. Ruhsat alanı (m ²): 18				
43. Ruhsat alanı (m ²): 18					54. Ruhsat alanı (m ²): 18				
44. Ruhsat alanı (m ²): 18					55. Ruhsat alanı (m ²): 18				
45. Ruhsat alanı (m ²): 18					56. Ruhsat alanı (m ²): 18				
46. Ruhsat alanı (m ²): 18					57. Ruhsat alanı (m ²): 18				
47. Ruhsat alanı (m ²): 18					58. Ruhsat alanı (m ²): 18				
48. Ruhsat alanı (m ²): 18					59. Ruhsat alanı (m ²): 18				
49. Ruhsat alanı (m ²): 18					60. Ruhsat alanı (m ²): 18				
50. Ruhsat alanı (m ²): 18					61. Ruhsat alanı (m ²): 18				
51. Ruhsat alanı (m ²): 18					62. Ruhsat alanı (m ²): 18				
52. Ruhsat alanı (m ²): 18					63. Ruhsat alanı (m ²): 18				
53. Ruhsat alanı (m ²): 18					64. Ruhsat alanı (m ²): 18				
54. Ruhsat alanı (m ²): 18					65. Ruhsat alanı (m ²): 18				
55. Ruhsat alanı (m ²): 18					66. Ruhsat alanı (m ²): 18				
56. Ruhsat alanı (m ²): 18					67. Ruhsat alanı (m ²): 18				
57. Ruhsat alanı (m ²): 18					68. Ruhsat alanı (m ²): 18				
58. Ruhsat alanı (m ²): 18					69. Ruhsat alanı (m ²): 18				
59. Ruhsat alanı (m ²): 18					70. Ruhsat alanı (m ²): 18				
60. Ruhsat alanı (m ²): 18					71. Ruhsat alanı (m ²): 18				
61. Ruhsat alanı (m ²): 18					72. Ruhsat alanı (m ²): 18				
62. Ruhsat alanı (m ²): 18					73. Ruhsat alanı (m ²): 18				
63. Ruhsat alanı (m ²): 18					74. Ruhsat alanı (m ²): 18				
64. Ruhsat alanı (m ²): 18					75. Ruhsat alanı (m ²): 18				
65. Ruhsat alanı (m ²): 18					76. Ruhsat alanı (m ²): 18				
66. Ruhsat alanı (m ²): 18					77. Ruhsat alanı (m ²): 18				
67. Ruhsat alanı (m ²): 18					78. Ruhsat alanı (m ²): 18				
68. Ruhsat alanı (m ²): 18					79. Ruhsat alanı (m ²): 18				
69. Ruhsat alanı (m ²): 18					80. Ruhsat alanı (m ²): 18				
70. Ruhsat alanı (m ²): 18					81. Ruhsat alanı (m ²): 18				
71. Ruhsat alanı (m ²): 18					82. Ruhsat alanı (m ²): 18				
72. Ruhsat alanı (m ²): 18					83. Ruhsat alanı (m ²): 18				
73. Ruhsat alanı (m ²): 18					84. Ruhsat alanı (m ²): 18				
74. Ruhsat alanı (m ²): 18					85. Ruhsat alanı (m ²): 18				
75. Ruhsat alanı (m ²): 18					86. Ruhsat alanı (m ²): 18				
76. Ruhsat alanı (m ²): 18					87. Ruhsat alanı (m ²): 18				
77. Ruhsat alanı (m ²): 18					88. Ruhsat alanı (m ²): 18				
78. Ruhsat alanı (m ²): 18					89. Ruhsat alanı (m ²): 18				
79. Ruhsat alanı (m ²): 18					90. Ruhsat alanı (m ²): 18				
80. Ruhsat alanı (m ²): 18					91. Ruhsat alanı (m ²): 18				
81. Ruhsat alanı (m ²): 18					92. Ruhsat alanı (m ²): 18				
82. Ruhsat alanı (m ²): 18					93. Ruhsat alanı (m ²): 18				
83. Ruhsat alanı (m ²): 18					94. Ruhsat alanı (m ²): 18				
84. Ruhsat alanı (m ²): 18					95. Ruhsat alanı (m ²): 18				
85. Ruhsat alanı (m ²): 18					96. Ruhsat alanı (m ²): 18				
86. Ruhsat alanı (m ²): 18					97. Ruhsat alanı (m ²): 18				
87. Ruhsat alanı (m ²): 18					98. Ruhsat alanı (m ²): 18				
88. Ruhsat alanı (m ²): 18					99. Ruhsat alanı (m ²): 18				
89. Ruhsat alanı (m ²): 18					100. Ruhsat alanı (m ²): 18				

[illegible]

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsat Veren Kurum: YÜREĞİR BELEDİYESİ			4. Ruhsat veriliş amacı:			6. Ruhsat emri yapı: 11.02.17		10. Ruhsat no: 2014-1418	
2. Ruhsat verilen yapı adresi:			3. Ruhsat alanı:			11. Ruhsat tarihi: 04.03.2014		12. Ruhsat no: 478	
3. Ruhsat alanı: ADANA			3. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			13. Ruhsat alanı: 04.03.2014		14. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
5. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			5. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			15. Ruhsat alanı: 04.03.2014		16. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
6. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			6. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			17. Ruhsat alanı: 04.03.2014		18. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
7. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			7. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			19. Ruhsat alanı: 04.03.2014		20. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
8. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			8. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			21. Ruhsat alanı: 04.03.2014		22. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
9. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			9. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			23. Ruhsat alanı: 04.03.2014		24. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
10. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			10. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			25. Ruhsat alanı: 04.03.2014		26. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
11. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			11. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			27. Ruhsat alanı: 04.03.2014		28. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
12. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			12. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			29. Ruhsat alanı: 04.03.2014		30. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
13. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			13. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			31. Ruhsat alanı: 04.03.2014		32. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
14. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			14. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			33. Ruhsat alanı: 04.03.2014		34. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
15. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			15. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			35. Ruhsat alanı: 04.03.2014		36. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
16. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			16. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			37. Ruhsat alanı: 04.03.2014		38. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
17. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			17. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			39. Ruhsat alanı: 04.03.2014		40. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
18. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			18. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			41. Ruhsat alanı: 04.03.2014		42. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
19. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			19. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			43. Ruhsat alanı: 04.03.2014		44. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
20. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			20. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			45. Ruhsat alanı: 04.03.2014		46. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
21. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			21. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			47. Ruhsat alanı: 04.03.2014		48. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
22. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			22. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			49. Ruhsat alanı: 04.03.2014		50. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
23. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			23. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			51. Ruhsat alanı: 04.03.2014		52. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
24. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			24. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			53. Ruhsat alanı: 04.03.2014		54. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
25. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			25. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			55. Ruhsat alanı: 04.03.2014		56. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
26. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			26. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			57. Ruhsat alanı: 04.03.2014		58. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
27. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			27. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			59. Ruhsat alanı: 04.03.2014		60. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
28. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			28. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			61. Ruhsat alanı: 04.03.2014		62. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
29. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			29. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			63. Ruhsat alanı: 04.03.2014		64. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
30. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			30. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			65. Ruhsat alanı: 04.03.2014		66. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
31. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			31. Ruhsat alanı: YÜREĞİR			67. Ruhsat alanı: 04.03.2014		68. Ruhsat alanı: 04.03.2014	
32. Ruhsat alanı: YÜREĞİR BELEDİYESİ			32. Ruhsat alanı: <						

[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ														
1. Belgeli yapının adresi: YÖREGE BELDİYESİ					10. Belgelenin tarihi: 01.06.2012					11. Belgesi no: 115				
2. Belgeli yapının yapım alanı: ADANA					3. Belgeli yapının amacı: ☒ Konut Kullanımı ☐ Yasa Kullanımı					4. Belgeli yapının türü: ☐ Depo ☐ Çeşitli				
5. Belgeli yapının yapıldığı yer: YÖREGE BELDİYESİ					6. Belgeli yapının türü: ☐ 1.Yaz yap ☐ 2.Yazınca ☐ 3.Yazınca ☐ 4.Çeşitli ☐ 5.Çeşitli					7. Belgeli yapının türü: ☐ 6.Çeşitli ☐ 7.Çeşitli ☐ 8.Çeşitli ☐ 9.Çeşitli ☐ 10.Çeşitli ☐ 11.Çeşitli ☐ 12.Çeşitli ☐ 13.Çeşitli ☐ 14.Çeşitli ☐ 15.Çeşitli ☐ 16.Çeşitli ☐ 17.Çeşitli ☐ 18.Çeşitli ☐ 19.Çeşitli ☐ 20.Çeşitli ☐ 21.Çeşitli ☐ 22.Çeşitli ☐ 23.Çeşitli ☐ 24.Çeşitli ☐ 25.Çeşitli ☐ 26.Çeşitli ☐ 27.Çeşitli ☐ 28.Çeşitli ☐ 29.Çeşitli ☐ 30.Çeşitli ☐ 31.Çeşitli ☐ 32.Çeşitli ☐ 33.Çeşitli ☐ 34.Çeşitli ☐ 35.Çeşitli ☐ 36.Çeşitli ☐ 37.Çeşitli ☐ 38.Çeşitli ☐ 39.Çeşitli ☐ 40.Çeşitli ☐ 41.Çeşitli ☐ 42.Çeşitli ☐ 43.Çeşitli ☐ 44.Çeşitli ☐ 45.Çeşitli ☐ 46.Çeşitli ☐ 47.Çeşitli ☐ 48.Çeşitli ☐ 49.Çeşitli ☐ 50.Çeşitli ☐ 51.Çeşitli ☐ 52.Çeşitli ☐ 53.Çeşitli ☐ 54.Çeşitli ☐ 55.Çeşitli ☐ 56.Çeşitli ☐ 57.Çeşitli ☐ 58.Çeşitli ☐ 59.Çeşitli ☐ 60.Çeşitli ☐ 61.Çeşitli ☐ 62.Çeşitli ☐ 63.Çeşitli ☐ 64.Çeşitli ☐ 65.Çeşitli ☐ 66.Çeşitli ☐ 67.Çeşitli ☐ 68.Çeşitli ☐ 69.Çeşitli ☐ 70.Çeşitli ☐ 71.Çeşitli ☐ 72.Çeşitli ☐ 73.Çeşitli ☐ 74.Çeşitli ☐ 75.Çeşitli ☐ 76.Çeşitli ☐ 77.Çeşitli ☐ 78.Çeşitli ☐ 79.Çeşitli ☐ 80.Çeşitli ☐ 81.Çeşitli ☐ 82.Çeşitli ☐ 83.Çeşitli ☐ 84.Çeşitli ☐ 85.Çeşitli ☐ 86.Çeşitli ☐ 87.Çeşitli ☐ 88.Çeşitli ☐ 89.Çeşitli ☐ 90.Çeşitli ☐ 91.Çeşitli ☐ 92.Çeşitli ☐ 93.Çeşitli ☐ 94.Çeşitli ☐ 95.Çeşitli ☐ 96.Çeşitli ☐ 97.Çeşitli ☐ 98.Çeşitli ☐ 99.Çeşitli ☐ 100.Çeşitli ☐ 101.Çeşitli ☐ 102.Çeşitli ☐ 103.Çeşitli ☐ 104.Çeşitli ☐ 105.Çeşitli ☐ 106.Çeşitli ☐ 107.Çeşitli ☐ 108.Çeşitli ☐ 109.Çeşitli ☐ 110.Çeşitli ☐ 111.Çeşitli ☐ 112.Çeşitli ☐ 113.Çeşitli ☐ 114.Çeşitli ☐ 115.Çeşitli ☐ 116.Çeşitli ☐ 117.Çeşitli ☐ 118.Çeşitli ☐ 119.Çeşitli ☐ 120.Çeşitli ☐ 121.Çeşitli ☐ 122.Çeşitli ☐ 123.Çeşitli ☐ 124.Çeşitli ☐ 125.Çeşitli ☐ 126.Çeşitli ☐ 127.Çeşitli ☐ 128.Çeşitli ☐ 129.Çeşitli ☐ 130.Çeşitli ☐ 131.Çeşitli ☐ 132.Çeşitli ☐ 133.Çeşitli ☐ 134.Çeşitli ☐ 135.Çeşitli ☐ 136.Çeşitli ☐ 137.Çeşitli ☐ 138.Çeşitli ☐ 139.Çeşitli ☐ 140.Çeşitli ☐ 141.Çeşitli ☐ 142.Çeşitli ☐ 143.Çeşitli ☐ 144.Çeşitli ☐ 145.Çeşitli ☐ 146.Çeşitli ☐ 147.Çeşitli ☐ 148.Çeşitli ☐ 149.Çeşitli ☐ 150.Çeşitli ☐ 151.Çeşitli ☐ 152.Çeşitli ☐ 153.Çeşitli ☐ 154.Çeşitli ☐ 155.Çeşitli ☐ 156.Çeşitli ☐ 157.Çeşitli ☐ 158.Çeşitli ☐ 159.Çeşitli ☐ 160.Çeşitli ☐ 161.Çeşitli ☐ 162.Çeşitli ☐ 163.Çeşitli ☐ 164.Çeşitli ☐ 165.Çeşitli ☐ 166.Çeşitli ☐ 167.Çeşitli ☐ 168.Çeşitli ☐ 169.Çeşitli ☐ 170.Çeşitli ☐ 171.Çeşitli ☐ 172.Çeşitli ☐ 173.Çeşitli ☐ 174.Çeşitli ☐ 175.Çeşitli ☐ 176.Çeşitli ☐ 177.Çeşitli ☐ 178.Çeşitli ☐ 179.Çeşitli ☐ 180.Çeşitli ☐ 181.Çeşitli ☐ 182.Çeşitli ☐ 183.Çeşitli ☐ 184.Çeşitli ☐ 185.Çeşitli ☐ 186.Çeşitli ☐ 187.Çeşitli ☐ 188.Çeşitli ☐ 189.Çeşitli ☐ 190.Çeşitli ☐ 191.Çeşitli ☐ 192.Çeşitli ☐ 193.Çeşitli ☐ 194.Çeşitli ☐ 195.Çeşitli ☐ 196.Çeşitli ☐ 197.Çeşitli ☐ 198.Çeşitli ☐ 199.Çeşitli ☐ 200.Çeşitli ☐ 201.Çeşitli ☐ 202.Çeşitli ☐ 203.Çeşitli ☐ 204.Çeşitli ☐ 205.Çeşitli ☐ 206.Çeşitli ☐ 207.Çeşitli ☐ 208.Çeşitli ☐ 209.Çeşitli ☐ 210.Çeşitli ☐ 211.Çeşitli ☐ 212.Çeşitli ☐ 213.Çeşitli ☐ 214.Çeşitli ☐ 215.Çeşitli ☐ 216.Çeşitli ☐ 217.Çeşitli ☐ 218.Çeşitli ☐ 219.Çeşitli ☐ 220.Çeşitli ☐ 221.Çeşitli ☐ 222.Çeşitli ☐ 223.Çeşitli ☐ 224.Çeşitli ☐ 225.Çeşitli ☐ 226.Çeşitli ☐ 227.Çeşitli ☐ 228.Çeşitli ☐ 229.Çeşitli ☐ 230.Çeşitli ☐ 231.Çeşitli ☐ 232.Çeşitli ☐ 233.Çeşitli ☐ 234.Çeşitli ☐ 235.Çeşitli ☐ 236.Çeşitli ☐ 237.Çeşitli ☐ 238.Çeşitli ☐ 239.Çeşitli ☐ 240.Ç				

[illegible]

[illegible]

CIVATA EK SİNA

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgesinin amacı: YÖNERGE BELGESİ					2. Belgesinin amacı: 22.03.18				
3. Belgesinin amacı: 39					4. Belgesinin amacı: 39				
5. Belgesinin amacı: 39					6. Belgesinin amacı: 39				
7. Belgesinin amacı: 39					8. Belgesinin amacı: 39				
9. Belgesinin amacı: 39					10. Belgesinin amacı: 39				
11. Belgesinin amacı: 39					12. Belgesinin amacı: 39				
13. Belgesinin amacı: 39					14. Belgesinin amacı: 39				
15. Belgesinin amacı: 39					16. Belgesinin amacı: 39				
17. Belgesinin amacı: 39					18. Belgesinin amacı: 39				
19. Belgesinin amacı: 39					20. Belgesinin amacı: 39				
21. Belgesinin amacı: 39					22. Belgesinin amacı: 39				
23. Belgesinin amacı: 39					24. Belgesinin amacı: 39				
25. Belgesinin amacı: 39					26. Belgesinin amacı: 39				
27. Belgesinin amacı: 39					28. Belgesinin amacı: 39				
29. Belgesinin amacı: 39					30. Belgesinin amacı: 39				
31. Belgesinin amacı: 39					32. Belgesinin amacı: 39				
33. Belgesinin amacı: 39					34. Belgesinin amacı: 39				
35. Belgesinin amacı: 39					36. Belgesinin amacı: 39				
37. Belgesinin amacı: 39					38. Belgesinin amacı: 39				
39. Belgesinin amacı: 39					40. Belgesinin amacı: 39				
41. Belgesinin amacı: 39					42. Belgesinin amacı: 39				
43. Belgesinin amacı: 39					44. Belgesinin amacı: 39				
45. Belgesinin amacı: 39					46. Belgesinin amacı: 39				
47. Belgesinin amacı: 39					48. Belgesinin amacı: 39				
49. Belgesinin amacı: 39					50. Belgesinin amacı: 39				
51. Belgesinin amacı: 39					52. Belgesinin amacı: 39				
53. Belgesinin amacı: 39					54. Belgesinin amacı: 39				
55. Belgesinin amacı: 39					56. Belgesinin amacı: 39				
57. Belgesinin amacı: 39					58. Belgesinin amacı: 39				
59. Belgesinin amacı: 39					60. Belgesinin amacı: 39				
61. Belgesinin amacı: 39					62. Belgesinin amacı: 39				
63. Belgesinin amacı: 39					64. Belgesinin amacı: 39				
65. Belgesinin amacı: 39					66. Belgesinin amacı: 39				
67. Belgesinin amacı: 39					68. Belgesinin amacı: 39				
69. Belgesinin amacı: 39					70. Belgesinin amacı: 39				
71. Belgesinin amacı: 39					72. Belgesinin amacı: 39				
73. Belgesinin amacı: 39					74. Belgesinin amacı: 39				
75. Belgesinin amacı: 39					76. Belgesinin amacı: 39				
77. Belgesinin amacı: 39					78. Belgesinin amacı: 39				
79. Belgesinin amacı: 39					80. Belgesinin amacı: 39				
81. Belgesinin amacı: 39					82. Belgesinin amacı: 39				
83. Belgesinin amacı: 39					84. Belgesinin amacı: 39				
85. Belgesinin amacı: 39					86. Belgesinin amacı: 39				
87. Belgesinin amacı: 39					88. Belgesinin amacı: 39				
89. Belgesinin amacı: 39					90. Belgesinin amacı: 39				
91. Belgesinin amacı: 39					92. Belgesinin amacı: 39				
93. Belgesinin amacı: 39					94. Belgesinin amacı: 39				
95. Belgesinin amacı: 39					96. Belgesinin amacı: 39				
97. Belgesinin amacı: 39					98. Belgesinin amacı: 39				
99. Belgesinin amacı: 39					100. Belgesinin amacı: 39				

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI
Building Licence

115674782

02.12.21 20.06/23

YAPI SAHİBİNİN
YAPI MÜTEAHHİDİNİN
GANTİYE GEFİNİN

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

YAPI PROJELERİ

PROJE MÜCELİMİNİN

Cengiz MÜHÜRÜ
Elektrolik Teknisyeni

[illegible]

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

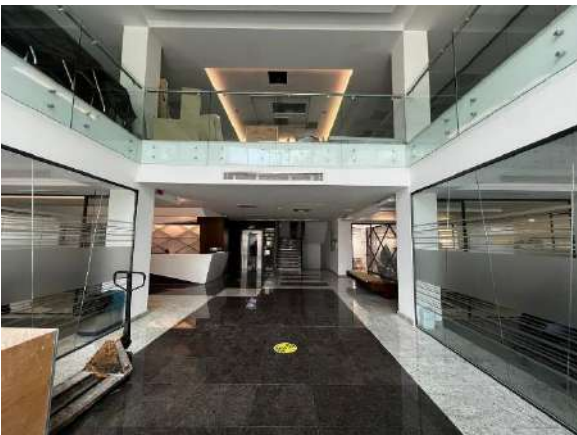
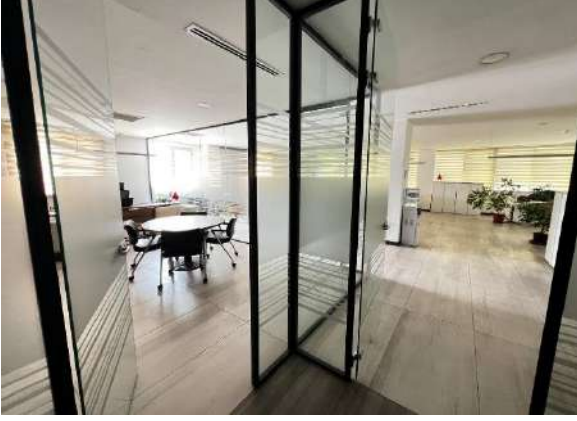
















 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

Düzenlenme Tarihi: 22.06.2023 Belge No: 927171

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

DİLAN TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Serkan KARABACAK**
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

Tarih: 13.07.2015 No: 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15023854974 - Lisans No: 927171)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan