



**SERMAYE PİYASASI KURULU**  
**Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na**  
Eskişehir Yolu 8. Km No:156  
06530 ANKARA

11.09.2024

İşbu İzahname'nin bir parçası olan 15.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-004, 15.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-005, 15.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-006, 15.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-007, 19.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-011 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporları ile 30.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-008, 30.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-009, 30.12.2023 tarih ve SM-23-SPK-010 sayılı makine teçhizat değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

**Mehmet ÖZTÜRK**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mevlana Mah. Revizyoncu Bul. Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA  
Telefon: (312) 287 44 20 - E-Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

**MEHMET ÖZTÜRK**

**e-imza**

Tarih: 12/09/2024  
15:54



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ÇELEMLİ MAHALLESİ, 16404 ADA 2 PARSEL  
ADANA / YÜREĞİR

15.12.2023  
SM-23-SPK-004

MEHMET  
ÖZTÜRK



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 22/12/2023  
00:21

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	14.12.2023 / 004
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	15.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-004
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Tarla
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Çelemlı Mahallesi, 16404 Ada 2 Parsel Yüreğir / ADANA
<b>Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK409249)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	20
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	20
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	20
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	20
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	20
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	22
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	27
6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	27
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	27
6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	27
6.7 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	28

---

7. DEĞERLENDİRME	30
8. SONUÇ	31
9. EKLER	32
9.1 FOTOĞRAFLAR	32
9.2 İMAR DURUMU	35
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	36
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	37
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	39
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	41

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebine istinaden, Çilemli Mahallesi'nde 18.456,56 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 16404 ada 2 parsel numaralı tarla için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.



## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ A.Ş.**

Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR

Tel: (232) 463 00 03 - Faks: (232) 463 11 06

E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)

Web : <https://www.visnemadencilik.com/>

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet tarlanın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ADANA
İlçesi	YÜREĞİR
Mahallesi	ÇİLEMLİ
Köyü	-
Mevkii	EŞEK MEYDANI
Pafta No.	O35-A-13-C-4
Ada No.	16404
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	18.456,56
Ana Taşınmazın Niteliği	TARLA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	125489508
Cilt / Sayfa No.	10 / 987
Tarih / Yevmiye No.	23.11.2022 / 58425
Sahibi	VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 17.10.2023 tarihinde saat 15:13 itibariyle alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 17.10.2023 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde 23.11.2022 tarih 58425 yevmiye ile "3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili" nedeniyle değişiklik gözlenmekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelimli Mahallesi, 16404 ada 2 parsel no.lu "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



### **Ulaşım:**

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuzar tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



### **İklim:**

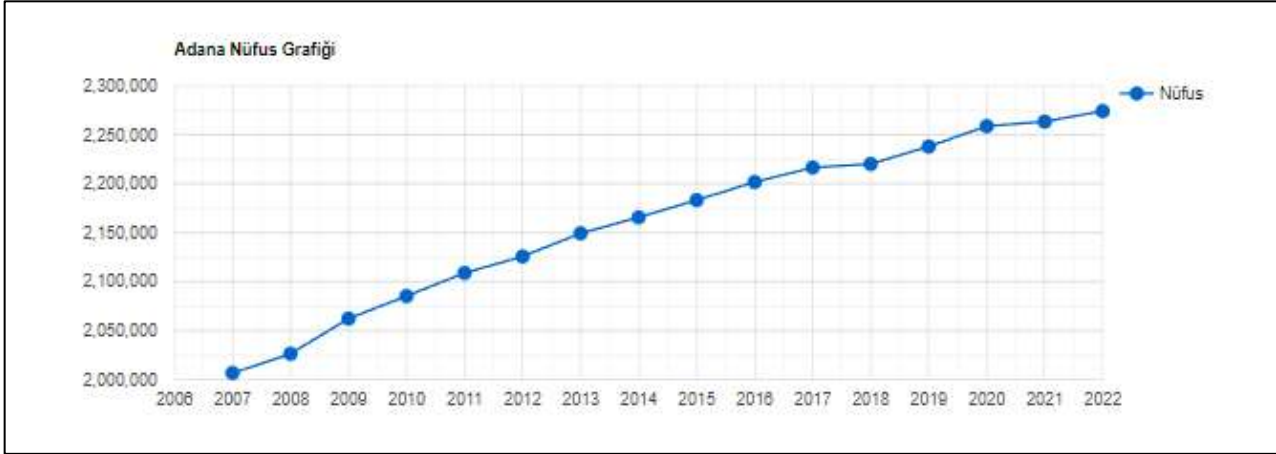
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Ağyatan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İlide km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlide yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz



olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerve sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agregası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammadDEDİR. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

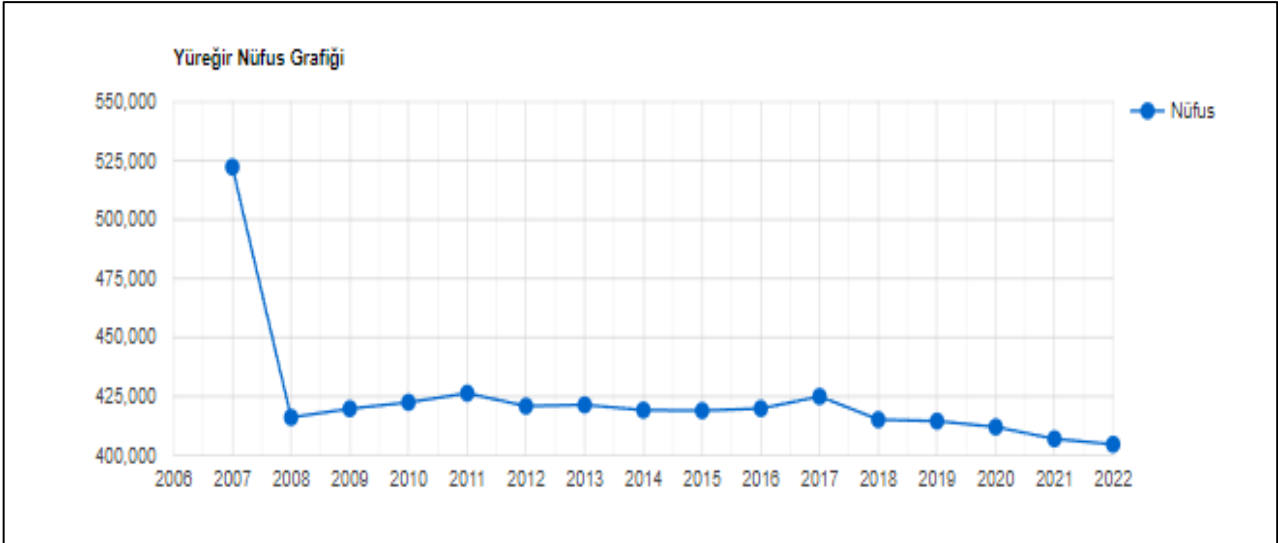
#### **4.2.2 Yüreğir İlçesi**

Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle Yüreğir ilçesi önemli bir kavşak noktası olarak düşünülmektedir. İlçenin kuzeyinde Sarıçam, kuzeybatısında Çukurova, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi topoğrafik açıdan kuzeyde dağlık, güneyde de ovalık alan olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. İlçe merkezi ovalık alandadır.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Yüreğir nüfusu, 204.028 erkek ve 200.698 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Yüreğir'in 106 mahallesinin 39'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 360.628 kişi (%83,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,8 km uzaklıktaki Çelemlidir. Nüfusu en fazla olan mahalle, 25.966 kişi ile Kışla'dır. Yüreğir'in nüfusu 2017 yılında %1,21 artmıştır.



**Grafik. Yüreğir İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmaz, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



**TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE**



**TAŞINMAZIN KONUMU**

#### **4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu 16404 ada 2 parsel no.lu, 18.456,56 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmaz, geometrik açıdan amorf şeklinde olup engebeli bir topoğrafyaya sahiptir. Konu taşınmaz herhangi bir yola cpheli olmayıp diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde sadece hafriyat bulunduğu gözlenmiştir. Parsel çevresi ve sınırları herhangi bir tel örgü veya çit ile çevrelenmemiş sınırları belirlenmemiştir. Parselin kuzey kısmında yüksek bir yığın olduğu belirlenmiş olup mevcut haliyle tarıma uygun olmadığı gözlemlenmiştir.

<b>PARSEL ÖZELLİKLERİ</b>	
<b>Ada / parsel no</b>	16404 Ada 2 Parsel
<b>Yüz ölçümü (m)</b>	18.456,56
<b>Arazinin geometrik şekli</b>	Amorf
<b>Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?</b>	Hayır
<b>Yola cephesi (m)</b>	-
<b>Eğim – Topografik Yapı</b>	Eğimli
<b>Arazi Yapısı</b>	Engebeli
<b>Altyapı hizmetleri var mı?</b>	Yok
<b>Arazi üzerinden ya da yakınından enerji nakil geçiyor mu?</b>	Hayır
<b>Arazi üzerinde yapı var mı?</b>	Hayır
<b>Yakın çevrede yapılaşma var mı?</b>	Hayır
<b>İmarlı alanda mı?</b>	Hayır
<b>1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?</b>	Hayır
<b>Tevhit ya da ifraz şartı var mı?</b>	Hayır
<b>Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?</b>	Hayır
<b>Minimum cephe şartı var mı?</b>	Hayır
<b>Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?</b>	Hayır

#### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

<b>OLUMLU ÖZELLİKLERİ</b>	<b>OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ</b>
Yola yakın konumlu olması	Belirli bir alıcı kesimine hitap etmesi
Tek hisseli olması	Tarıma elverişsiz olması
	Eğimli ve enbeli olması

#### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tek hisseli olması</li> <li>İlçe merkezine kısmen yakın olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tarıma elverişsiz olması</li> <li>Eğimli ve engebeli arazi yapısına sahip olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tarım işletmelerine yakın olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> <li>Bölgede benzer nitelikteki taşınmazların farklı seçenekler oluşturması</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

### 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

#### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	<b>Lejant</b>	Tarım Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	-
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	-
<b>Diğer</b>	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB sitesinde yapılan araştırmalarda Rapora konu taşınmazların 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kaldığı gözlemlenmiştir.		

#### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB Sayfasında yapılan incelemede 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamınının 14398 sayılı Olur'u ile onaylanan Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında rapora konu taşınmaz "Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

#### 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından ve TKGM CBS parsel sorgudan kontrol edilmiştir.

Yüreğir Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaza ait herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

### **5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup “Tarla” vasıflıdır.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve tarla vasıflı olması nedeni ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve tarla vasıflı olması nedeni ile herhangi bir ruhsat veyahut yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Yüreğir Belediyesinden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaza ait herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

### **5.3.5 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk kez rapora hazırlanmaktadır.

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Tarla” niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır.

### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

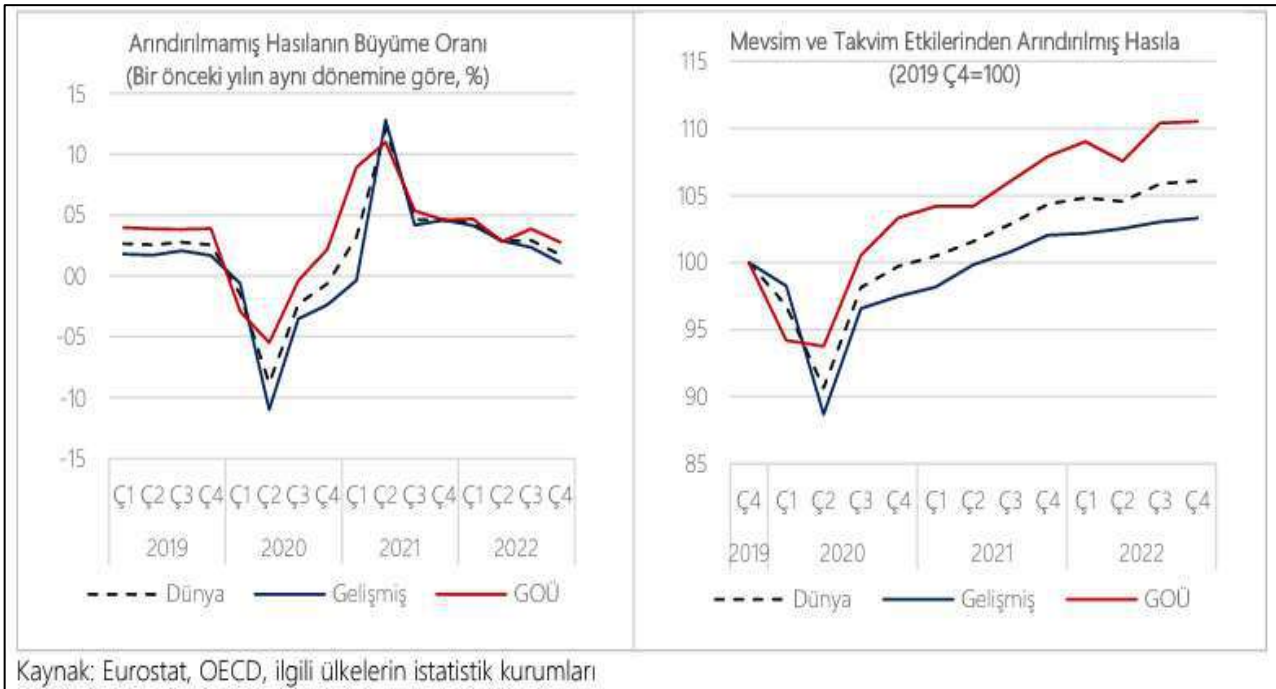
### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Rapora göre küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.



	2023	2024
Dünya**	2,9	3,1
Gelişmiş Ülkeler**	1,2	1,4
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler**	4,0	4,2
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
Avro Bölgesi	0,7	1,6

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

### 6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

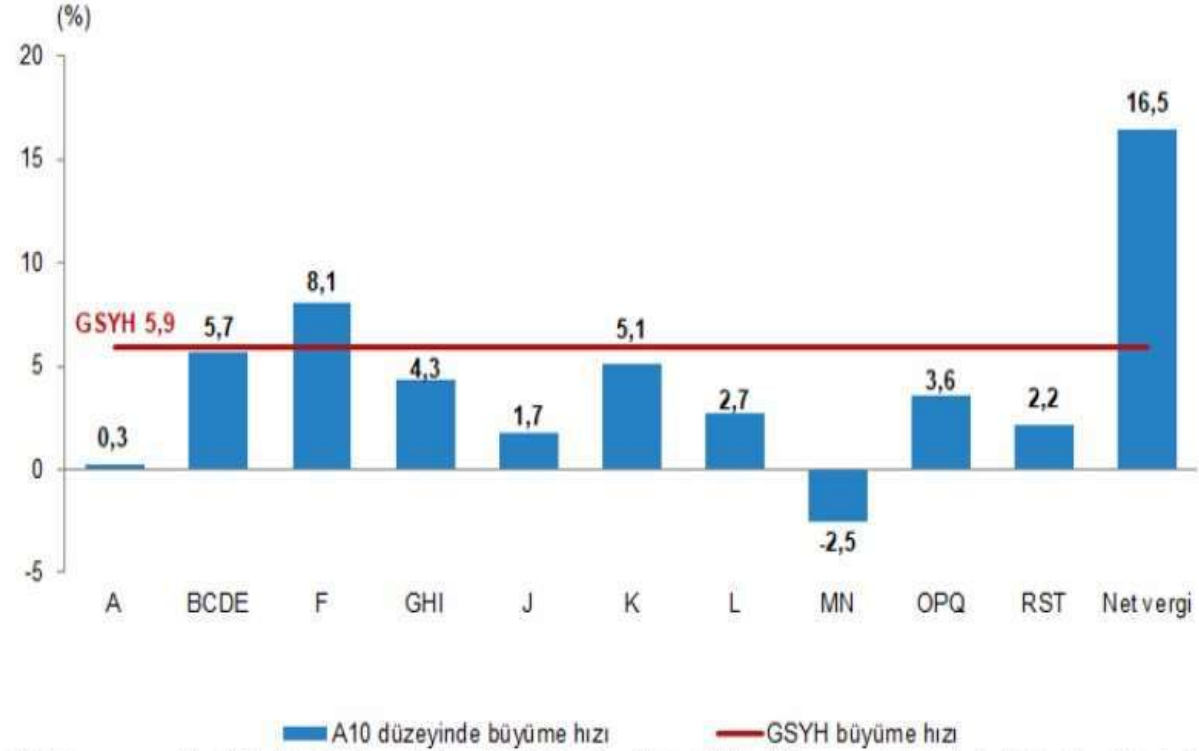
GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.



**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

**GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıllık	7 256 142	807 924	199,8	11,4
	I	1 396 396	189 427	173,3	7,5
	II	1 594 424	190 192	187,3	22,3
	III	1 933 705	227 704	214,9	8,0
	IV	2 331 616	200 601	223,7	9,7
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	I <sup>(r)</sup>	4 642 985	246 058	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 505 148	271 615	209,4	3,9
	III	7 681 432	295 815	237,1	5,9

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 31.853 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 20.932 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

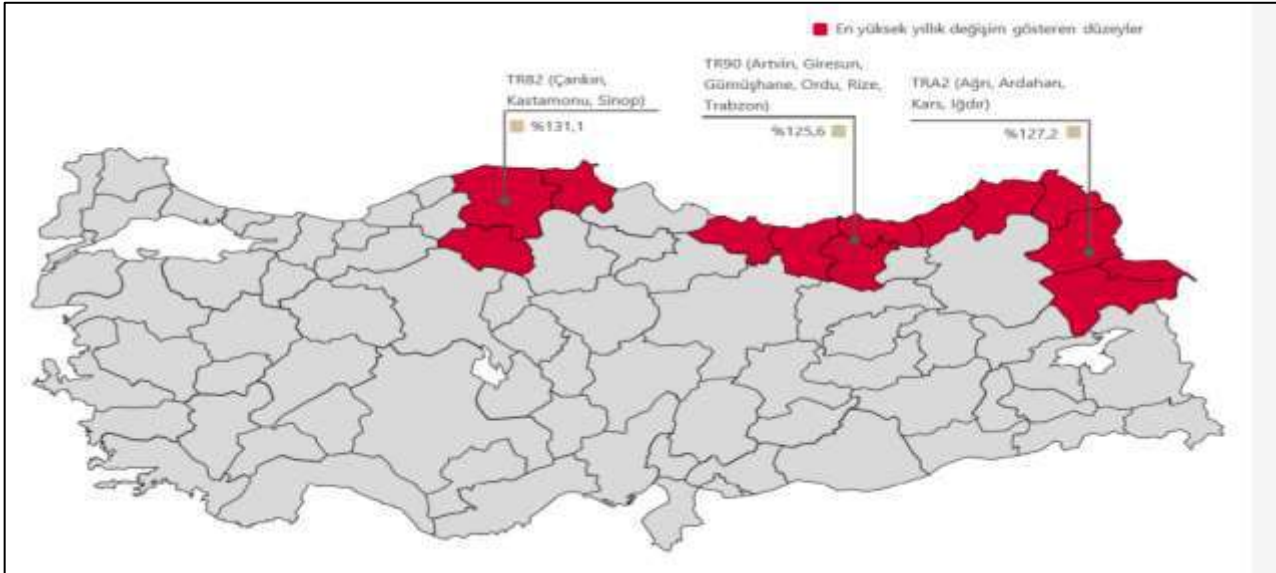







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2023 yılı Eylül ayında yayımladığı rapora göre konut fiyat endeksi, bir önceki aya göre yüzde 4,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 89,2, reel olarak ise yüzde 17,8 oranında artmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 4,1, 5,5 ve 2,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 77,6, 102,7 ve 85,2 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
 TÜRKİYE	1088,1 (%89,2)	1169,4 (%94,2)	1074,9 (%89,2)	29110,4 ₺
 İSTANBUL	942,6 (%77,6)	1056,7 (%86,3)	933,6 (%76,0)	43669,2 ₺
 ANKARA	1117,3 (%102,7)	1331,2 (%95,4)	1099,3 (%102,7)	22202,2 ₺
 İZMİR	1102,5 (%85,2)	1284,5 (%103,6)	1081,6 (%85,1)	33054,7 ₺

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup “Tarla” vasıfıdır.

## **6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

### **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazın serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde bulundurularak Pazar Değeri Analizi kullanılmıştır.

## **6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel

olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz tarım amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

## **6.7 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

### **Satılık Tarla Emsalleri:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m mesafede batısında 16405 ada 12 parselde yer alan 16.004,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tarlanın 1.998 m<sup>2</sup>'lik hissesi için pazarlıklı olarak 1.250.000-TL istenildiği, bölgede fiyatların mal sahipleri tarafından yüksek istendiği ancak bu fiyatlardan satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Emsalin, kadastro yoluna cephe, hisseli ve engebesiz topografyaya sahiptir.

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 550 m daha batısında yer alan yaklaşık 13.205,49 m<sup>2</sup> alanlı 16403 ada 52 parselde konumlu tarla için pazarlıklı olarak 3.000.000-TL istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, tarıma elverişli, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın güney tarafında, Çelemlı Mahallesi'ne yakın, yaklaşık 1,75 km uzaklıkta, 7.200,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen tarla için 2.700.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, tarıma elverişli, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazın batı tarafında, Akpınar Mahallesi'nde, yaklaşık 4 km uzaklıkta, 19.000,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, tek tapu limon ve mandalina ekili tarla için 3.750.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, tarıma elverişli, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Beyan:** Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ve mahalle/köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde; taşınmazın bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümü, kadastro yoluna cephe vb. kriterlere göre arazi birim değerlerinin 100-250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Tarım yapılabilen, su sorunu olmayan tarla birim fiyatının 200-250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği, tarıma elverişli olmayan, kırıç ve yolu olmayan tarlaların birim fiyatının 100-150 TL/ m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Bölgede pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.



### **Emsallerin Değerlendirilmesi:**

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkuller için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kadastro yoluna cephe, eğim gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup farklı özelliklere sahiptir. Emsallerin konumu, kadastro yoluna olan cepheleri ve pazarlık payları değerlemede dikkate alınmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ve yakın konumda bulunan tarla nitelikli parseller olup benzer özelliklere sahiptir. Emsallerin konumu, yüz ölçümleri ve pazarlık payları değerlemede dikkate alınmıştır.

Konu taşınmazın, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, eğimli ve engebeli olması, tarla olarak kullanıma uygun olmaması, kiraç arazi olması, yol cephesi olmaması, yerleşim vb. özellikleri dikkate alınarak tarla birim değerinin **120 – 130 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

<b>PİYASA DEĞERİ ANALİZİ</b>					
	<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>
Konum (m)	600	550	1.750	4.000	0
Ada/Parsel	16405/12	16403/52	-	-	16404/2
Alan (m <sup>2</sup> )	1.998,00	13.205,49	7.200,00	19.000,00	18.456,56
Satış Fiyatı-SF (TL)	1.250.000	3.000.000	2.600.000	3.750.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.000.000	2.750.000	2.300.000	3.650.000	
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	500,50	208,25	319,44	192,11	
Hisse Şerefiyesi	15%	0%	0%	0%	
Eğim Şerefiyesi	10%	5%	10%	10%	
Kadaastro Yolu Şerefiyesi	10%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	15%	0%	0%	0%	
Tarım / Altyapı Şerefiyesi	35%	35%	35%	35%	
Büyükük Şerefiyesi	30%	5%	25%	0%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	133,27	122,16	140,16	112,38	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	126,99				126,99
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>2.343.856</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>2.350.000</b>

### **Piyasa Değeri**

Taşınmaz	Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
16404 Ada 2 Parsel	18.456,56	127,33	2.350.000.-
<b>Piyasa Değeri (TL)</b>			<b>2.350.000.-</b>

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

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmaz, Yüreğir İlçesi, Çelemler Mahallesi'nde yer alan, 18.456,56 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 16404 ada 2 parsel numaralı Tarla VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'ye aittir.

## **7. DEĞERLENDİRME**

---

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazın piyasa değeri tespiti için "Pazar Değer Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, kiralık tarla piyasasının oluşmamış olması, tarlaların genellikle kiralanarak değil mal sahipleri tarafından kullanılıyor olması ve bölgede kiralık emsallerin de bulunmaması sebebiyle taşınmaz için gelir yöntemi yapılamamış sadece pazar analizi yöntemi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde kullanım alanı, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, eğimli ve engebeli olması, tarla olarak kullanıma uygun olmaması, kıraç arazi olması, yol cephesi olmaması vb. hususlar dikkate alınmış olup, mevcut piyasa koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
<b>16404 Ada 2 Parsel</b>	2.350.000.-	2.820.000.-
	<b>İkimilyonüçyüzellibin Türk Lirası</b>	<b>İkimilyonsekiyüzyirmibin Türk Lirası</b>

(\*) 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 06.07.2023 tarihli ve 2023/7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bu takdirimiz, taşınmaza ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **Vişne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.



## 9. EKLER

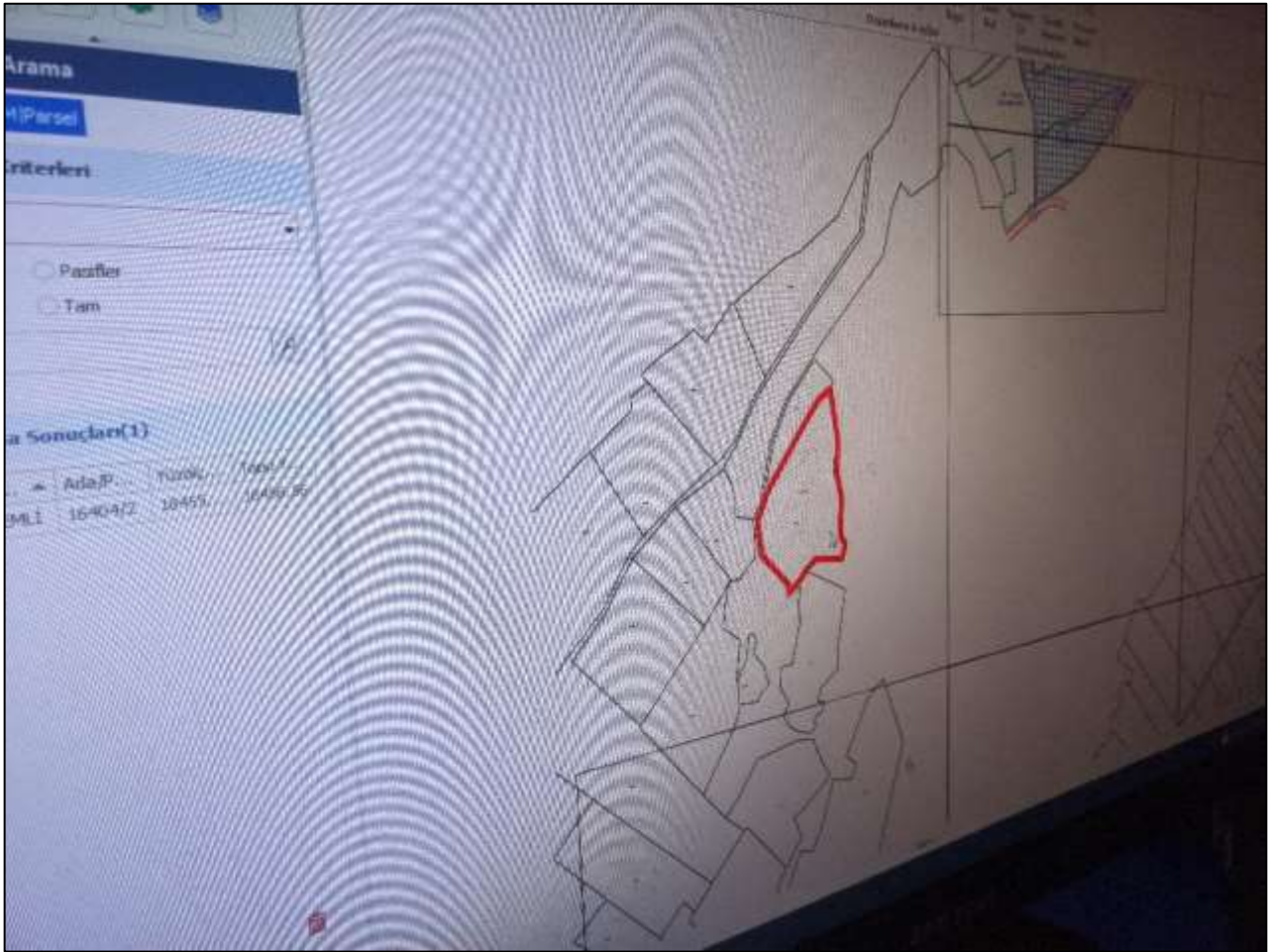
### 9.1 FOTOĞRAFLAR







## **9.2 İMAR DURUMU**



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2023-15:13



Kaydı Oluşturan: SELEN MELİKOĞLU ( Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064723596858	20231017-2486-F04306	59685

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	16404/2
Tasınmaz Kimlik No:	125489508	AT Yüzölçüm(m2):	18456.56
İl/ilçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Eşek Meydanı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/987	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
710017292	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18456.56	18456.56	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1 / 2


						23-11-2022 58425
--	--	--	--	--	--	---------------------


Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) u0ORqI67Q2 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

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

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022 Belge No: 921769


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**ONUR ONSEKİZ**


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 Kuruluşu

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **İlkyay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



 **E. Nevzat ÖZTANCI**  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**  
(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

### Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

## 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b> Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ÇELEMLİ MAHALLESİ, 16403 ADA 43 PARSEL  
ADANA / YÜREĞİR

15.12.2023  
SM-23-SPK-005

MEHMET  
ÖZTÜRK



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 28/12/2023  
16:19

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	14.12.2023 / 005
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	15.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-005
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Tarla
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Çelemlı Mahallesi, 16403 Ada 43 Parsel Yüreğir / ADANA
<b>Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK409249)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	20
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	20
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	20
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	20
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	20
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	22
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	27
6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	27
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	27
6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	27

---

6.7 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	28
7. DEĞERLENDİRME	31
8. SONUÇ	32
9. EKLER	33
9.1 FOTOĞRAFLAR	33
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	37
9.4 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	37
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	39
9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	41
9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	43



## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; Vişne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin talebine istinaden, Çelemlı Mahallesi'nde 28.447,66 m<sup>2</sup> arsa yüz ölçümüne sahip 16403 ada 43 no.lu parsel yer alan, tarla için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

#### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ A.Ş.**

Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR

Tel: (232) 463 00 03 - Faks: (232) 463 11 06

E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)

Web : <https://www.visnemadencilik.com/>

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 2 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ADANA
İlçesi	YÜREĞİR
Mahallesi	ÇELEMLİ
Köyü	-
Mevkii	EŞEK MEYDANI
Pafta No.	O35-A-13-C-4
Ada No.	16403
Parsel No.	43
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	28.447,66
Ana Taşınmazın Niteliği	TARLA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	125489467
Cilt / Sayfa No.	11 / 996
Tarih / Yevmiye No.	23.11.2022 / 58425
Sahibi	-VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET (11108/13425) -MALİYE HAZİNESİ (4634/26850)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 17.10.2023 tarihinde saat 15:14 itibariyle alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 17.10.2023 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde 23.11.2023 tarih 58425 yevmiye ile "3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili" nedeniyle değişiklik gözlenmekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

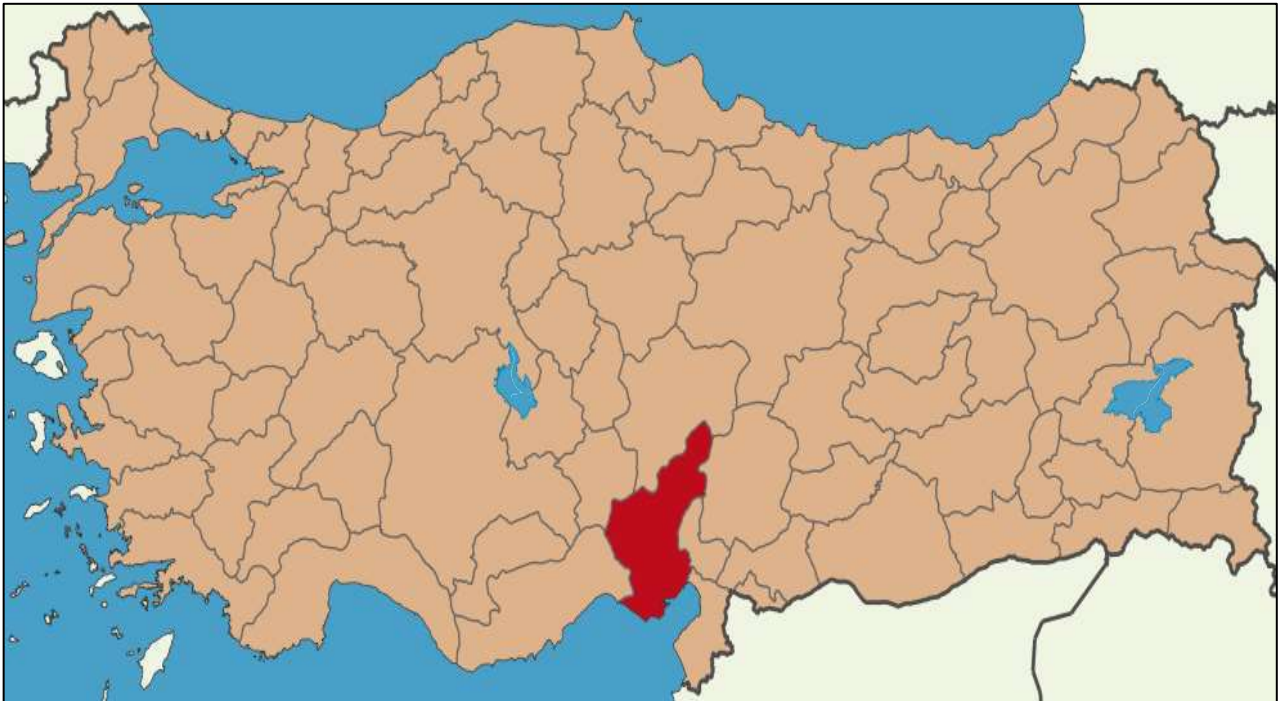
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlı Mahallesi, 16403 ada 43 parsel üzerinde yer alan "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



### **Ulaşım:**

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuzar tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.





### **İklim:**

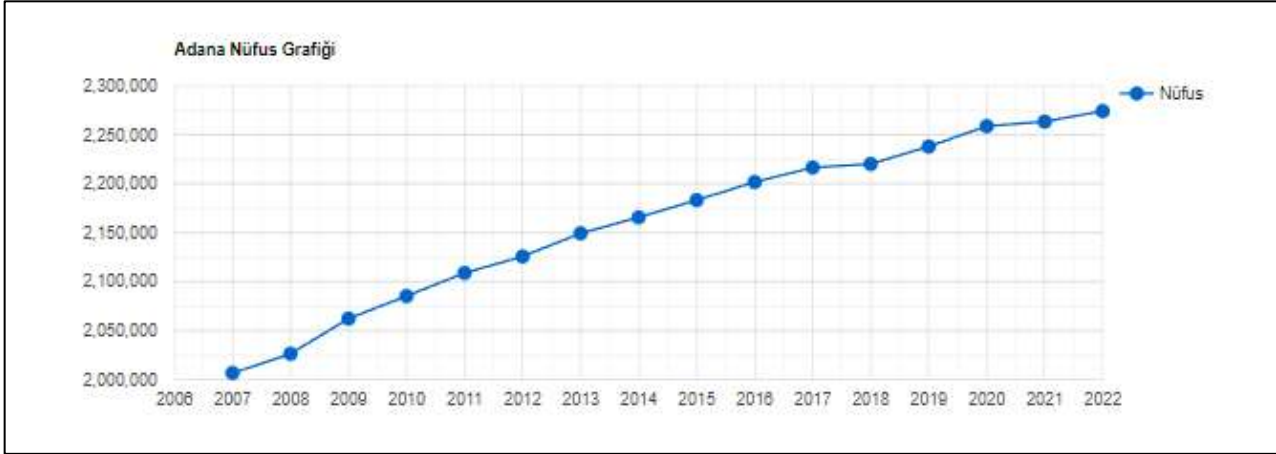
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Ağyatan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İlide km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlide yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz

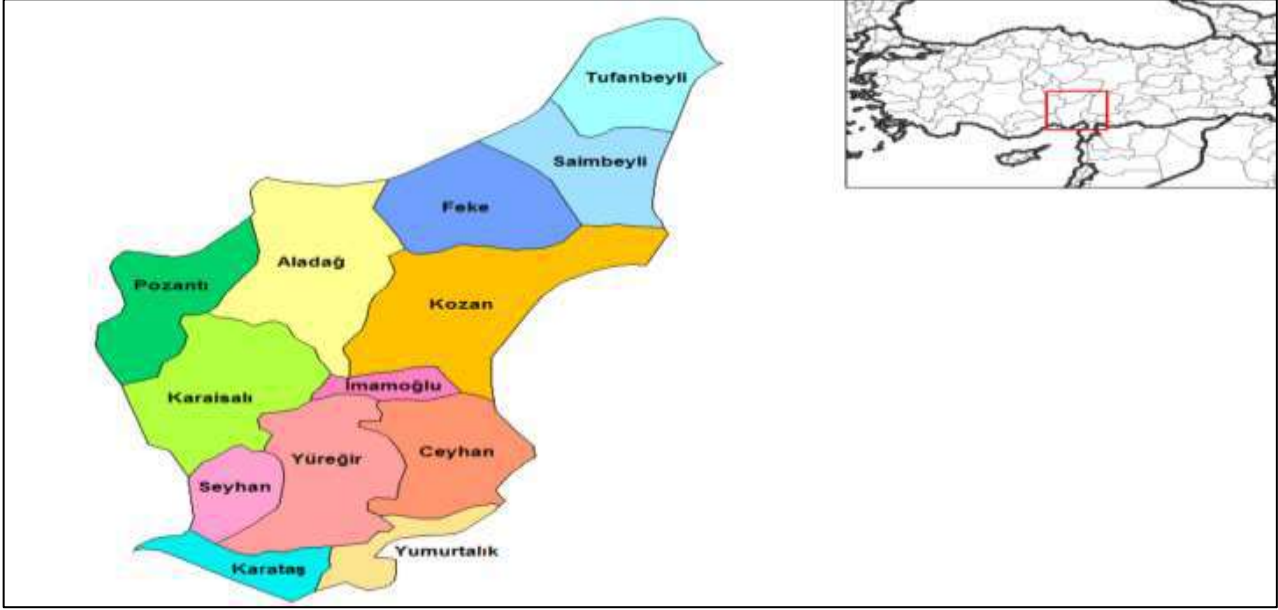
olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerve sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agregası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammadDEDİR. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

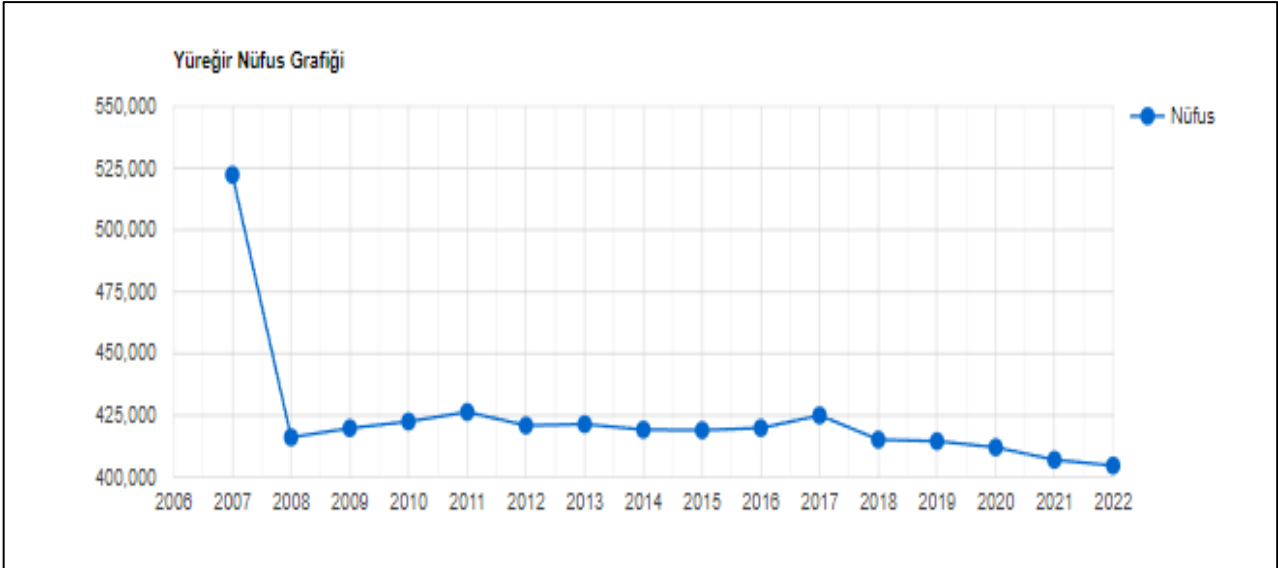
#### **4.2.2 Yüreğir İlçesi**

Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle Yüreğir ilçesi önemli bir kavşak noktası olarak düşünülmektedir. İlçenin kuzeyinde Sarıçam, kuzeybatısında Çukurova, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi topoğrafik açıdan kuzeyde dağlık, güneyde de ovalık alan olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. İlçe merkezi ovalık alandadır.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Bu nüfus, 204.028 erkek ve 200.698 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Yüreğir'in 106 mahallesinin 39'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 360.628 kişi (%83,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,8 km uzaklıktaki Çelemlidir. Nüfusu en fazla olan mahalle, 25.966 kişi ile Kışla'dır. Yüreğir'in nüfusu 2017 yılında %1,21 artmıştır.



**Grafik. Yüreğir İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmaz, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



**TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE**



**TAŞINMAZIN KONUMU**

#### **4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **Ana Taşınmazın Özellikleri:**

Değerleme konusu 16403 ada 43 parsel no.lu, 28.447,66 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmaz, geometrik açıdan çokgen şeklinde olup hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Konu taşınmazın doğusu ve batısından iki tepe arasında kalmakta, tüm cephelerden komşu parsellere cephelidir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz üzerinde tarım yapıldığı gözlenmiştir. Limon ağaçları bulunan parsel çevresi ve sınırları bir tel örgü ile çevrelenmiş ve sınırları belirlenmiştir. Üç adet kuyu ile sulama sağlanmaktadır.

<b>PARSEL ÖZELLİKLERİ</b>	
<b>Ada / parsel no</b>	16403 Ada 43 Parsel
<b>Yüz ölçümü (m)</b>	28.447,66
<b>Arazinin geometrik şekli</b>	Çokgen
<b>Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?</b>	Hayır
<b>Yola cephesi (m)</b>	-
<b>Eğim – Topografik Yapı</b>	Eğimli
<b>Arazi Yapısı</b>	Engebesiz
<b>Altyapı hizmetleri var mı?</b>	Yok
<b>Arazi üzerinden ya da yakınından enerji nakil geçiyor mu?</b>	Hayır
<b>Arazi üzerinde yapı var mı?</b>	Hayır
<b>Yakın çevrede yapılaşma var mı?</b>	Hayır
<b>İmarlı alanda mı?</b>	Hayır
<b>1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?</b>	Hayır
<b>Tevhit ya da ifraz şartı var mı?</b>	Hayır
<b>Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?</b>	Hayır
<b>Minimum cephe şartı var mı?</b>	Hayır
<b>Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?</b>	Hayır

##### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler:**

<b>OLUMLU ÖZELLİKLERİ</b>	<b>OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ</b>
Yola yakın konumlu olması	Belirli bir alıcı kesimine hitap etmesi
Tarıma elverişli olması	Hisseli olması

#### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yola yakın konumlu olması</li> <li>Tarıma elverişli olması</li> <li>İlçe merkezine kısmen yakın konumda olmaları</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belirli bir alıcı kesimine hitap etmesi</li> <li>Hisseli olması</li> <li>Eğimli arazi yapısına sahip olmaları</li> <li>Ulaşım imkanlarının kısıtlı olması</li> <li></li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ceyhan Nehrine yakın olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

### 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

#### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	<b>Lejant</b>	Tarım Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	-
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	-
<b>Diğer</b>	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB sitesinde yapılan araştırmalarda Rapora konu taşınmazların 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kaldığı gözlemlenmiştir.		

#### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB Sayfasında yapılan incelemede 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamınının 14398 sayılı Olur'u ile onaylanan Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında rapora konu taşınmaz "Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

#### 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro paftasından ve TKGM CBS parsel sorgudan kontrol edilmiştir.



### **5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup "Tarla" vasıflıdır.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve tarla vasıflı olması nedeni ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve tarla vasıflı olması nedeni ile herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz hakkında alınan şifahi bilgiye göre hukuksal durumu bulunmamaktadır.

### **5.3.5 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır.

### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

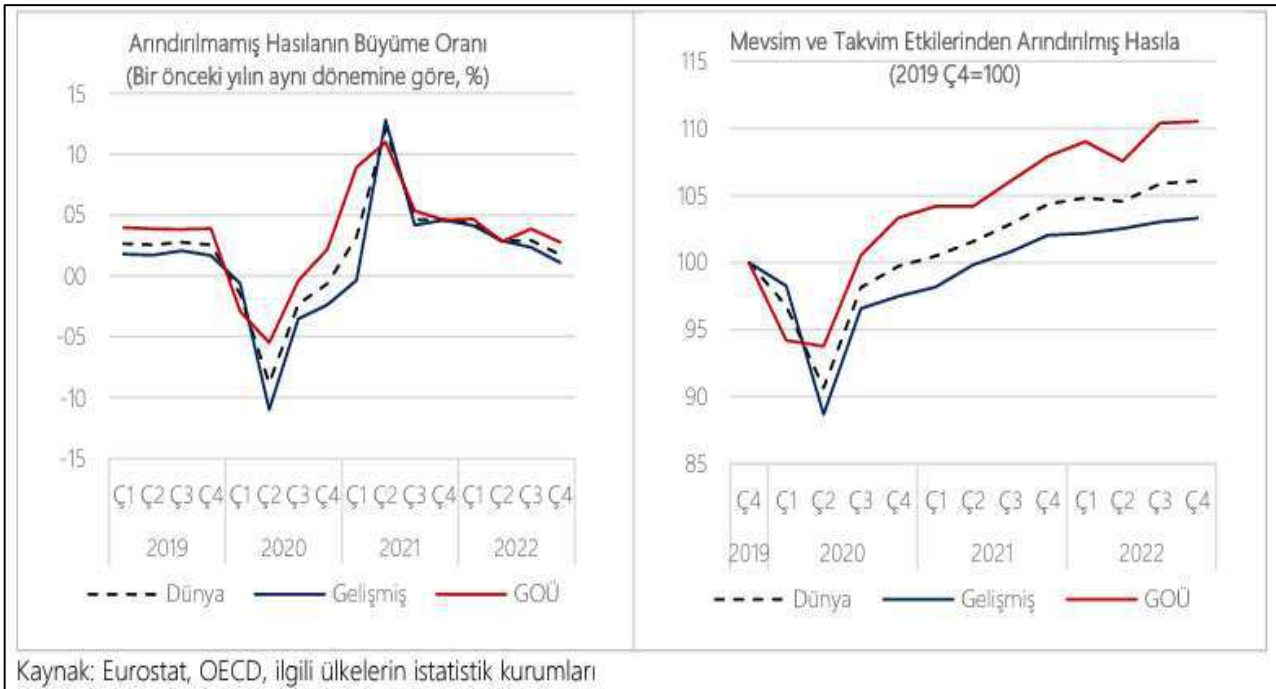
### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Rapora göre küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.



	2023	2024
Dünya**	2,9	3,1
Gelişmiş Ülkeler**	1,2	1,4
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler**	4,0	4,2
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
Avro Bölgesi	0,7	1,6

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

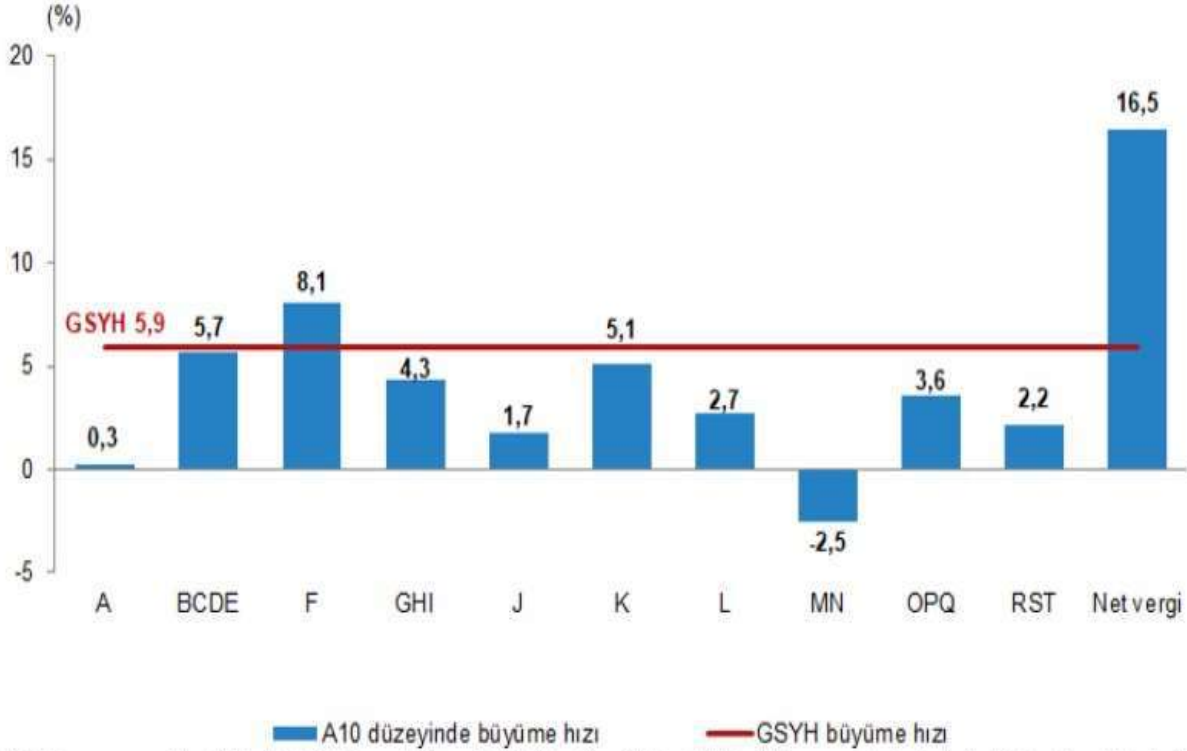
### 6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

**GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıllık	7 256 142	807 924	199,8	11,4
	I	1 396 396	189 427	173,3	7,5
	II	1 594 424	190 192	187,3	22,3
	III	1 933 705	227 704	214,9	8,0
	IV	2 331 616	200 601	223,7	9,7
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	I <sup>(r)</sup>	4 642 985	246 058	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 505 148	271 615	209,4	3,9
	III	7 681 432	295 815	237,1	5,9

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 31.853 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 20.932 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

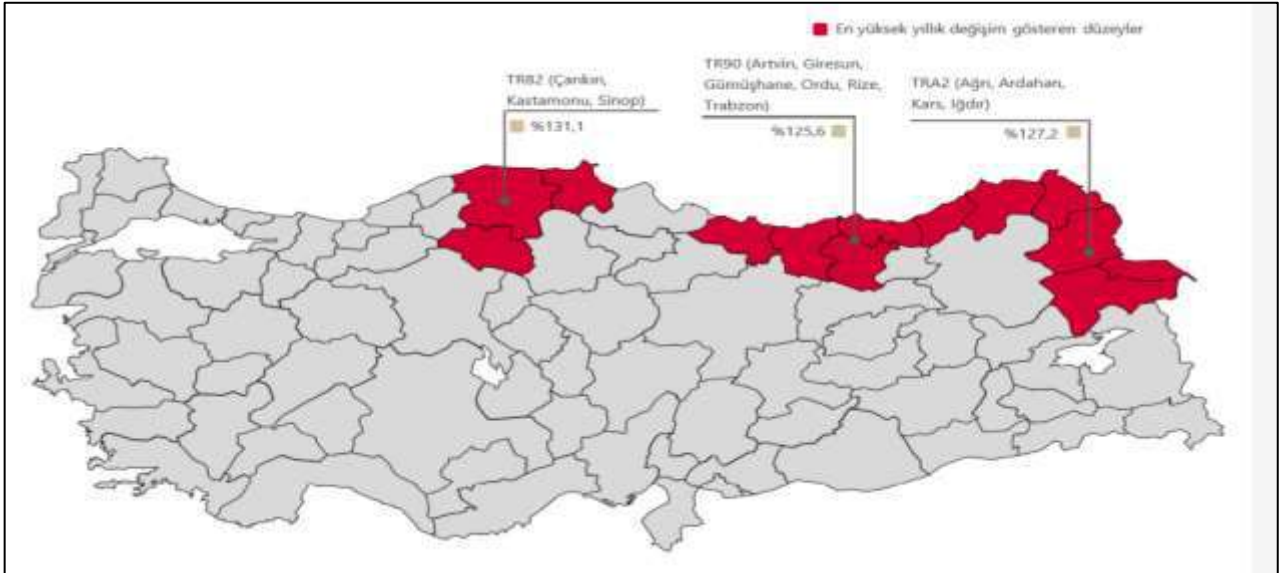







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2023 yılı Eylül ayında yayımladığı rapora göre konut fiyat endeksi, bir önceki aya göre yüzde 4,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 89,2, reel olarak ise yüzde 17,8 oranında artmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 4,1, 5,5 ve 2,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 77,6, 102,7 ve 85,2 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
 TÜRKİYE	1088,1 (%89,2)	1169,4 (%94,2)	1074,9 (%89,2)	29110,4 ₺
 İSTANBUL	942,6 (%77,6)	1056,7 (%86,3)	933,6 (%76,0)	43669,2 ₺
 ANKARA	1117,3 (%102,7)	1331,2 (%95,4)	1099,3 (%102,7)	22202,2 ₺
 İZMİR	1102,5 (%85,2)	1284,5 (%103,6)	1081,6 (%85,1)	33054,7 ₺

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup “Tarla” vasıfıdır

## **6.4 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

### **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın Pazar hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazın serbest piyasa koşullarında alım-satım konu olması ve bölgede alım-satım değerine yeterli veriye ulaşılabilir olması göz önünde bulundurularak Pazar Değeri Analizi kullanılmıştır.

## **6.6 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel

olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz "Tarım" amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

## **6.7 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

### **Satılık Tarla Emsalleri:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 600 m mesafede batısında 16405 ada 12 parselde yer alan 16.004,32 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tarlanın 1.998 m<sup>2</sup>'lik hissesi için pazarlıklı olarak 1.250.000-TL istenildiği, bölgede fiyatların mal sahipleri tarafından yüksek istendiği ancak bu fiyatlardan satış olmadığı bilgisi alınmıştır. Emsal, kadastro yoluna cephe, hisseli ve engebesiz topografyaya sahiptir.

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın yaklaşık 550 m daha batısında yer alan yaklaşık 13.205,49 m<sup>2</sup> alanlı 16403 ada 52 parselde konumlu tarla için pazarlıklı olarak 3.000.000-TL istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, tarıma elverişli, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın güney tarafında, Çelemler Mahallesi'ne yakın, yaklaşık 1,75 km uzaklıkta, 7.200,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen tarla için 2.700.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, tarıma elverişli, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazın batı tarafında, Akpınar Mahallesi'nde, yaklaşık 4 km uzaklıkta, 19.000,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, tek tapu limon ve mandalina ekili tarla için 3.750.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, tarıma elverişli, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Beyan:** Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ve mahalle/köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde; taşınmazın bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümü, kadastro yoluna cephe vb. kriterlere göre arazi birim değerlerinin 100-250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Tarım yapılabilen, su sorunu olmayan tarla birim fiyatının 200-250 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği, tarıma elverişli olmayan, kırıç ve yolu olmayan tarlaların birim fiyatının 100-150 TL/ m<sup>2</sup> aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir. Bölgede pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.





### **Emsallerin Değerlendirilmesi:**

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkuller için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kadastro yoluna cephe, eğim gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almakta olup farklı özelliklere sahiptir. Emsallerin konumu, kadastro yoluna olan cepheleri ve pazarlık payları değerlemede dikkate alınmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ve yakın konumda bulunan tarla nitelikli parseller olup benzer özelliklere sahiptir. Emsallerin konumu, yüz ölçümleri ve pazarlık payları değerlemede dikkate alınmıştır.

Konu taşınmazın, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, eğimli ve engebeli olması, tarla olarak kullanıma uygun olmaması, kiraç arazi olması, yol cephesi olmaması, yerleşim vb. özellikleri dikkate alınarak tarla birim değerinin **200 – 250 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

<b>PİYASA DEĞERİ ANALİZİ</b>					
	<b>Emsal-1</b>	<b>Emsal-2</b>	<b>Emsal-3</b>	<b>Emsal-4</b>	<b>Konu Taşınmaz</b>
Konum (m)	600	550	1.750	4.000	0
Ada/Parsel	16405/12	16403/52	-	-	16403/43
Alan (m <sup>2</sup> )	1.998,00	13.205,49	7.200,00	19.000,00	28.447,66
Satış Fiyatı-SF (TL)	1.250.000	3.000.000	2.600.000	3.750.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	1.000.000	2.750.000	2.300.000	3.650.000	
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	500,50	208,25	319,44	192,11	
Hisse Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Eğim Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
Kadaastro Yolu Şerefiyesi	10%	0%	0%	0%	
Konum Şerefiyesi	10%	0%	0%	0%	
Tarım / Ürün Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%	
Büyükük Şerefiyesi	40%	10%	30%	5%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	255,41	196,79	234,79	191,63	
Ortalama Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	219,65				219,65
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>6.248.637</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>6.250.000</b>

### **Piyasa Değeri**

<b>Taşınmaz</b>	<b>Taşınmazın Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Taşınmazın Değeri (TL)</b>
16403 Ada 43 Parsel	28.447,66	219,70	6.250.000.-
<b>Piyasa Değeri (TL)</b>			<b>6.250.000.-</b>

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

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmaz, Yüreğir İlçesi, Çelemlı Mahallesi'nde yer alan, 28.447,66 m<sup>2</sup> tarla yüz ölçümüne sahip 16403 ada 43 parselde bulunan, tarla VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş' ne aittir.

## **7. DEĞERLENDİRME**

---

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazın piyasa değeri tespiti için "Pazar Değer Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede, kiralık tarla piyasasının oluşmamış olması, tarlaların genellikle kiralanarak değil mal sahipleri tarafından kullanılıyor olması ve bölgede kiralık emsallerin de bulunmaması sebebiyle taşınmaz için gelir yöntemi yapılamamış sadece pazar analizi yöntemi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde kullanım alanı, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, eğimli ve engebeli olması, tarla olarak kullanıma uygun olmaması, kıraç arazi olması, yol cephesi olmaması vb. hususlar dikkate alınmış olup, mevcut piyasa koşulları itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
16403 Ada 43 Parsel	6.250.000.-	7.500.000.-
	Altımilyonikiyüzellibin Türk Lirası	Yedimilyonbeşyüzbin Türk Lirası

(\*) 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 06.07.2023 tarihli ve 2023/7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bu takdirimiz, taşınmaza ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi Ticaret A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR



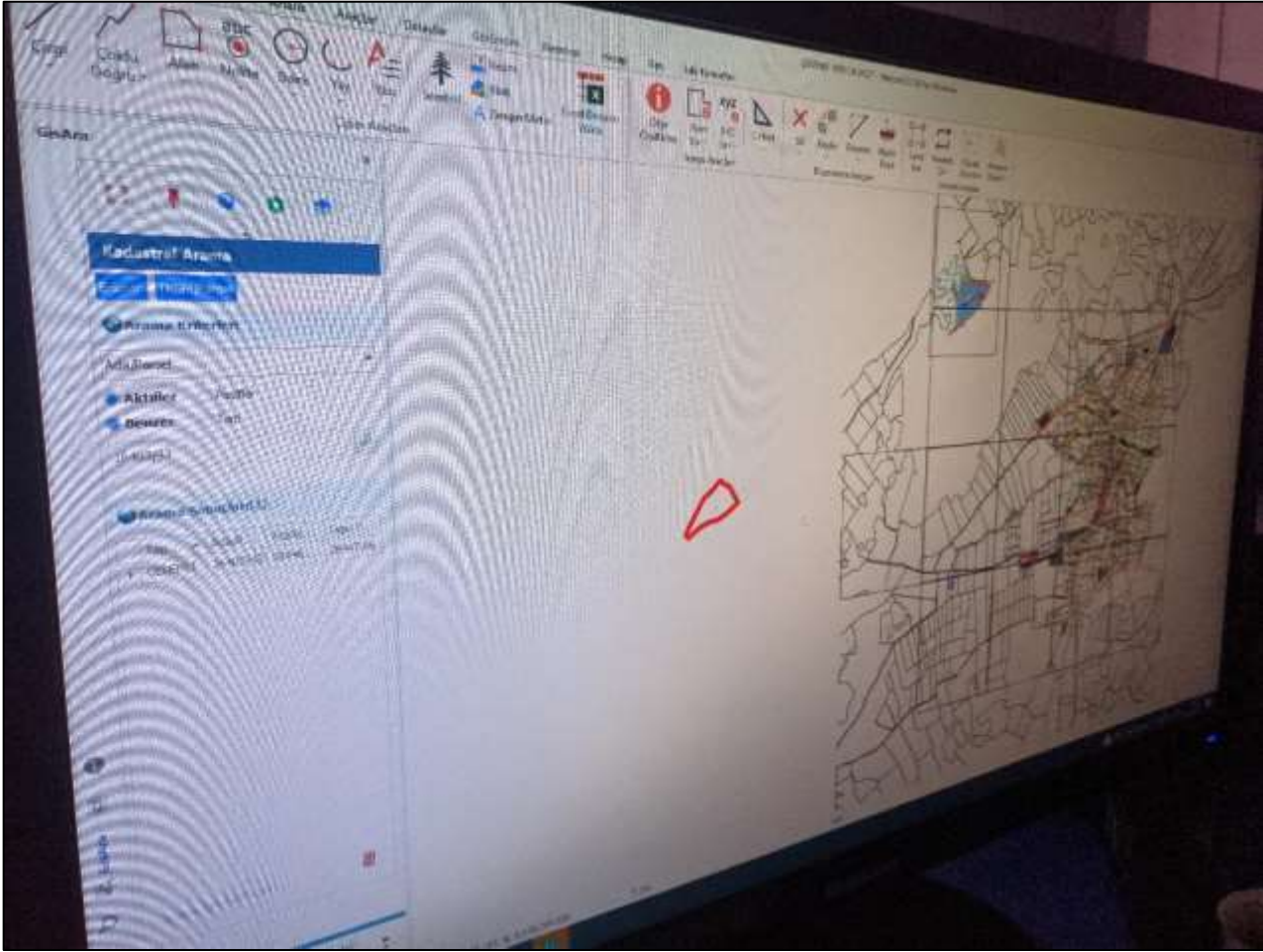









## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER



## 9.4 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 17-10-2023-15:14

**webtapu** 

**Kayıd Oluşturan: SELEN MELİKOĞLU ( Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )**

Makbuz No: 064723596878	Dekont No: 20231017-2486-F04321	Başvuru No: 59687
----------------------------	------------------------------------	----------------------

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	16403/43
Tasınmaz Kimlik No:	125489467	AT Yüzölçümü(m2):	28447.66
İl/ilçe:	ADANA/YÜREGİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Eşek Meydanı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/996	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Tarla

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Et Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
710016957	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	4634/2685 0	4909.74	28447.66	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli	

1 / 2


						23-11-2022 58425	
710016959	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	11108/134 25	23537.92	28447.66	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 23-11-2022 58425	


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9nNclAj2X0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## 9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

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

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022 Belge No: 921769


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**ONUR ONSEKİZ**


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 Kuruluşu

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 400249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANCI  
BAŞKAN



## 9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**  
(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

### Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

## 9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)



ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ÇELEMLİ MAHALLESİ, 13675 ADA 4 PARSEL  
ADANA / YÜREĞİR

15.12.2023  
SM-23-SPK-006

MEHMET  
ÖZTÜRK



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 28/12/2023  
16:22

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	14.12.2023 / 006
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	15.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-006
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Fabrika ve Arsası
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Çelemlı Mahallesi, 13675 Ada Parsel, Yüreğir / ADANA
<b>Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK409249)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	24
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	29
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	29
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	30

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	30
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	32
7. DEĞERLENDİRME	34
8. SONUÇ	35
9. EKLER	36
9.1 FOTOĞRAFLAR	36
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	40
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	57
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	58
9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	60
9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	62

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.'nin talebine istinaden, Çelemlı Mahallesi'nde, 74.419,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13675 ada 4 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmaz için Pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.



## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ A.Ş.**

Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR

Tel: (232) 463 00 03 - Faks: (232) 463 11 06

E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)

Web : <https://www.visnemadencilik.com/>

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ADANA
İlçesi	YÜREĞİR
Mahallesi	ÇELEMLİ
Köyü	-
Mevkii	MINAK BOĞAZI
Pafta No.	-
Ada No.	13675
Parsel No.	4
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	74.419,00
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	95299499
Cilt / Sayfa No.	18 / 1730
Tarih / Yevmiye No.	14.02.2017 / 3064
Sahibi	VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 17.10.2023 tarihinde saat 15:16 itibariyle alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 17.10.2023 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre son üç yıl içerisinde herhangi bir satış işlemi olmamıştır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

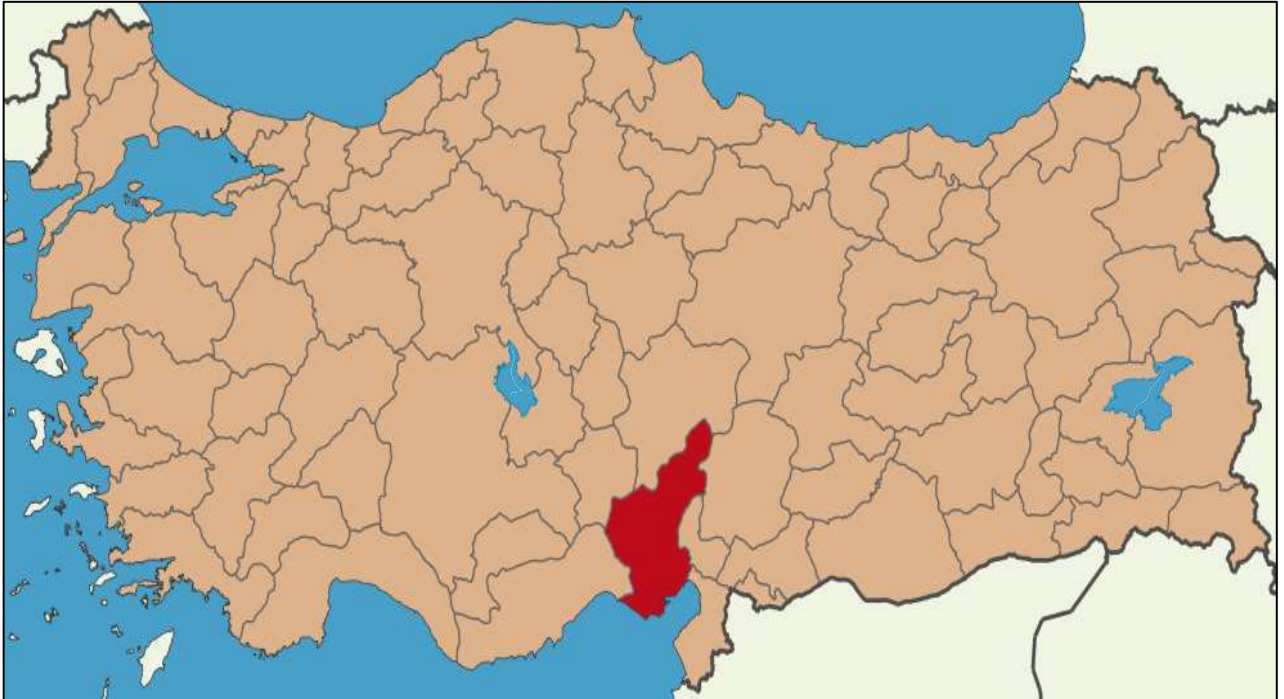
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi'nde bulunan, 74.419,00 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 13675 Ada 4 Parsel numaralı üzerinde yer alan, "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



### **Ulaşım:**

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuzar tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



### **İklim:**

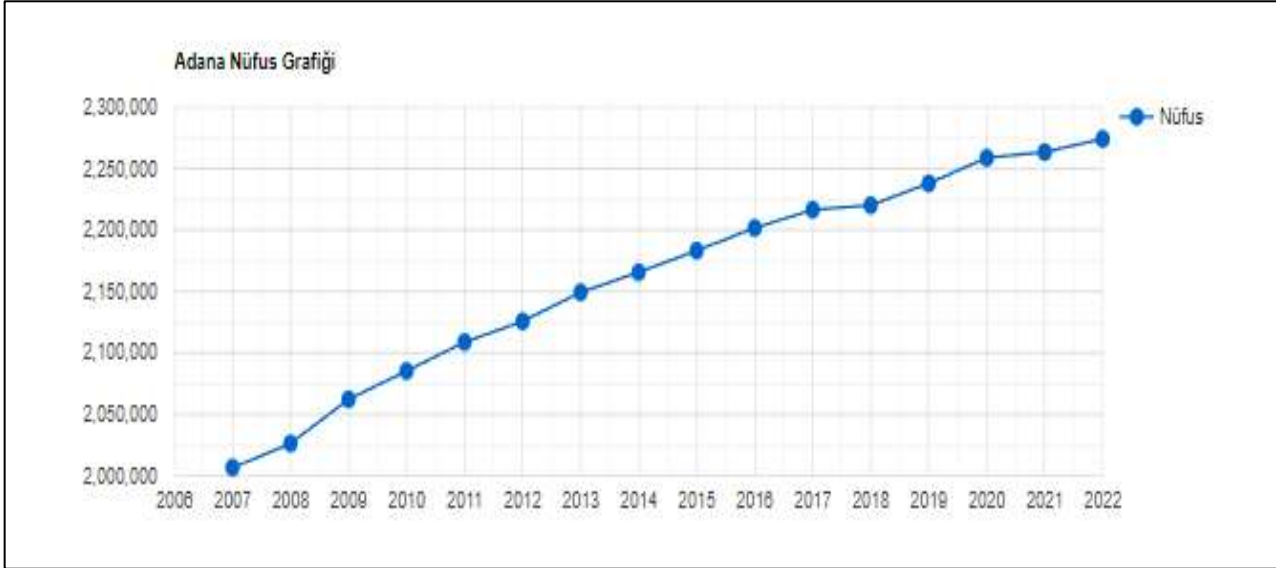
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Ağyatan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İlide km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlide yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

**Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir.



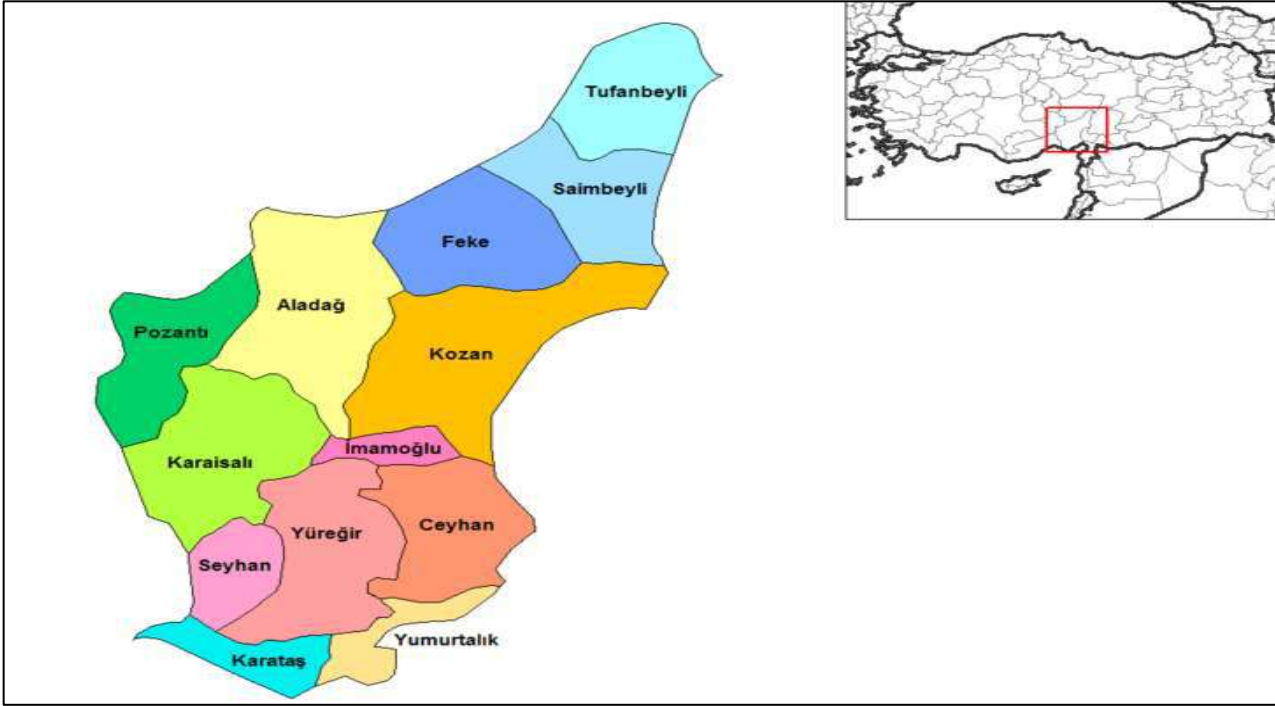
İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerv sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agreeası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammadDEDİR. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

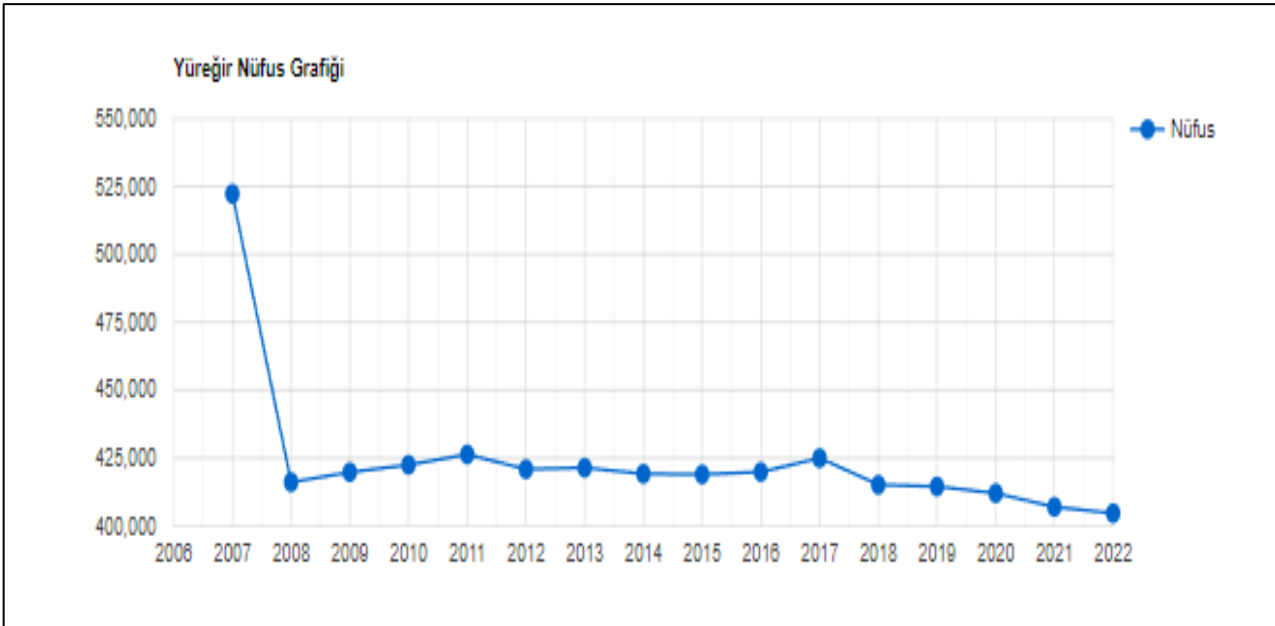
#### **4.2.2 Yüreğir İlçesi**

Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle Yüreğir ilçesi önemli bir kavşak noktası olarak düşünülmektedir. İlçenin kuzeyinde Sarıçam, kuzeybatısında Çukurova, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi topoğrafik açıdan kuzeyde dağlık, güneyde de ovalık alan olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. İlçe merkezi ovalık alandadır.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Bu nüfus, 204.028 erkek ve 200.698 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Yüreğir'in 106 mahallesinin 39'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 360.628 kişi (%83,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,8 km uzaklıktaki Çelemlidir. Nüfusu en fazla olan mahalle, 25.966 kişi ile Kışla'dır. Yüreğir'in nüfusu 2017 yılında %1,21 artmıştır.



**Grafik. Yüreğir İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmaz, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlı Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

#### 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazın Özellikleri:

Değerleme konusu 13675 ada 4 parsel no.lu, 74.491,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz kireç üretim ve paketleme tesisidir. Parsel geometrik açıdan amorf şeklinde olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Konu taşınmaz herhangi bir yola cepheli olmayıp diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel çevresi ve sınırları duvar ile çevrelenmiş sınırları belirlenmiştir. Parselin üzerinde üretim binaları, idari bina, çelik konstrüksiyon depolar, prefabrik yapılar gibi halihazırda kullanılmakta olan tesisler olduğu gözlemlenmiştir.

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
<b>Yapının İnşaat Tarzı</b>	Betonarme, Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon	<b>Yapının Sınıfı ve Grubu</b>	3/A, 2/C
<b>Yapım Yılı</b>	2005 2015	<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık
<b>Deprem Derecesi</b>	1. Derece	<b>Deprem Hasar Durumu</b>	Yok
<b>Yapının Toplam Kat Adedi</b>	Ana bina: 2 (Zemin+1 Normal kat) Yeni bina: 2 (Zemin + 1 Normal Kat) Depo: 1 (Zemin) Güvenlik: 1 (Zemin) Su Deposu ve Atık Alanı: 1 (Zemin)	<b>Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	-
<b>Otopark</b>	Var	<b>Asansör</b>	Yok
<b>Yüzme Havuzu</b>	Yok	<b>Özel Güvenlik</b>	Var

**Açıklama:** Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



**İdari Bina:** Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında idari bina, doğu cephede konumludur. Betonarme yapı tarzında zemin + 2 kat şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde zemin kat 120 m<sup>2</sup> alanlı ortak alanlar ve 2 adet ofis bölümü, 1. normal kat 120 m<sup>2</sup> alanlı, ortak alanlar ve 3 adet ofis bölümü, 3. normal kat 120 m<sup>2</sup> yemekhane olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 360 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler kısmen fayans, duvarlar plastik boyalı, kapılar ahşap paneldir, pencereler PVC doğramadır. Taşınmaz ruhsat alanına göre 356 (321+35) m<sup>2</sup> alanlı olup yasal olarak 360 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

**Atölye-Depo:** Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında atölye ve depo binası doğu cephede konumludur. İdari binanın batısında konumlu olup beton ve çelik konstrüksiyon tarzında tek kat şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz yaklaşık brüt 400 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Taşınmazın yüksekliği yaklaşık 7.5 m'dir. Taşınmaz ruhsat alanına göre 60 m<sup>2</sup> alanlı olup yasal olarak 60 m<sup>2</sup> mevcut olarak 400 m<sup>2</sup> alanlı kabul edilmiştir.

**Kireç Silosu:** Yüreğir Belediyesinde yer alan 16.07.2015 tarihli onaylı mimari projeye göre bina, idari bina ile Söndürme ve Paketleme Binasının arasında yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Taşınmaz projesine göre tek katlı 816 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Mimari projesinin bulunması sebebiyle bina yasal kabul edilmiştir.

**Söndürme ve Paketleme Binası:** Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında Kireç Silosu ile Fırınlar arasında yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Paketleme kısmı yaklaşık 800 m<sup>2</sup>, söndürme kısmı yaklaşık 1.700 m<sup>2</sup> toplam 2.500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Taşınmaz ruhsat alanına göre 296 m<sup>2</sup> alanlı olup yasal olarak 296 m<sup>2</sup> mevcut olarak 2.500 m<sup>2</sup> alanlı kabul edilmiştir.

**Kömür Stokholü:** Kireç tesisinin en batısında yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Taşınmaz ruhsat alanına göre 35 m<sup>2</sup> alanlı olup yasal olarak 35 m<sup>2</sup> mevcut olarak 35 m<sup>2</sup> alanlı kabul edilmiştir.

**Fırın ve Blower Binaları:** Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapılara ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında yer almaktadırlar. Taşınmazlar kireç tesisinin merkezinde yer almakta olup betonarme ve çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Belediye dosyasında yer alan aplikasyon krokisine göre 4 adet fırın ve 4 adet blower bulunmakta olup yerinde yapılan tespitlerde 5 fırın ve 5 blower olduğu tespit edilmiştir. Blowerların her biri yaklaşık brüt 115 m<sup>2</sup>, fırınlar ise 321 m<sup>2</sup> alanlıdır. Yapılar toplamda yaklaşık brüt 2.180 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Söz konusu yapılardan 4 adet fırın ve 4 adet blowerin vaziyet planında ve aplikasyon krokisinde yer almaları nedeni ile yasal durum değerinde dikkate alınmış olup vaziyet planı ve aplikasyon krokisinde yer almayan, yeni inşa edilen 1 adet blower ve 1 adet fırın ise mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

**Trafo Binası:** Fırın binalarının güneyinde yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Toplam yaklaşık 65 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Ruhsat belgesi olmaması sebebiyle mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde belediye arşivinde yer alan vaziyet planı ve aplikasyon krokilerinde işli yapılar haricinde bir adet çelik taşıyıcı üzeri plastik çadır kaplı 2 adet ambar binası bulunmakta olup söz konusu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmaması ve basit yapı olmaları nedeni ile değerlendirilmesinde dikkate alınmamışlardır.

Söz konusu tesisin açık saha zeminleri kısmen toprak, kısmen beton, kısmen ise kırma taş olup çoğunluk kısmı doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.

Değerleme konusu tesiste yapı ruhsatı bulunan alanlar yasal alan, mevcut durumdaki alanlar mevcut alan olarak baz alınmıştır. Tesis yasal belgelerine göre yasalda 3.311 m<sup>2</sup>, mevcut durumda 6.721 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Yapı kullanma izin belgesi bulunması	Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
Kullanım alanının yeterli olması	OSB içerisinde yer almıyor olması

### **4.5. SWOT ANALİZİ**

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kullanım alanının yeterli olması</li> <li>Yapı kullanma izin belgesinin bulunması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kısmen eski yapı olması</li> <li>Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması</li> <li>Ulaşımın kısıtlı olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kullanım alanının yeterli olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Sanayi Tesisi
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık	<b>H max</b>	Serbest
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	1,00
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: 5 m	Yan: 5 m	Arka: 5 m
<b>Diğer</b>	Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir revizyon olmayacağı bilgisi alınmıştır. Ancak parsel üzerindeki yapılara ait yapı kullanma izin belgesi bulunması nedeniyle parselin korunabileceği bilgisi edinilmiştir. Eski plana göre; parsel, U.İ.P. kapsamında Sanayi ve Depolama alanında kalmaktadır. H max: Serbest, Emsal: 1,00'dır. Yetkilisi tarafından parselin terki ve kısıtlamaları olmadığı beyan edilmiştir. Eski plana göre 105/1, 105/2, 105/3, 105/4 ada/parsellerinin tevhidini ile 13675/4 ada/parsel halini almıştır.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Yüreğir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda bir revizyon olmayacağı bilgisi alınmıştır. Ancak parsel üzerindeki yapılara ait yapı kullanma izin belgesi bulunması nedeniyle parselin korunabileceği bilgisi edinilmiştir. Eski plana göre; parsel, U.İ.P. kapsamında Sanayi ve Depolama alanında kalmaktadır. H max: Serbest, Emsal: 1,00'dır. Yetkilisi tarafından parselin terki ve kısıtlamaları olmadığı beyan edilmiştir. Eski plana göre 105/1, 105/2, 105/3, 105/4 ada/parsellerinin tevhidini ile 13675/4 ada/parsel halini almıştır.

### 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Yüreğir Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmalarda, taşınmazın bulunduğu ada parsellerde

- Kireç Silosu için 16.07.2015 onay tarihli mimari proje,
- Kireç Silosu için verilmiş 08.09.2015 tarihli 231 sayılı Yapı Ruhsatı ve 19.08.2016 tarihli 147 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Söndürme ve Paketleme Binası, 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı; 296 m<sup>2</sup> alan için alınan 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Taş Fırın, 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı, 321 m<sup>2</sup> alan için alınan 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Blower, 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı ve 115 m<sup>2</sup> için alınan 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi;
- Atölye Binası, 60 m<sup>2</sup> alınan 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı ve 60 m<sup>2</sup> için 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi;
- Kömür Silosu, 35 m<sup>2</sup> için alınan 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı,

-Ofis ve İşyeri, 35 m<sup>2</sup> için alınan 12.01.2016 tarihli 06 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 321 m<sup>2</sup> için alınan 12.01.2016 tarihli 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,

Tarafımıza iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

### **5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;**

Değerleme konusu tesiste yapı ruhsatı bulunan alanlar yasal alan, mevcut durumdaki alanlar mevcut alan olarak baz alınmıştır. Tesis yasal belgelerine göre yasalda 3.311 m<sup>2</sup>, mevcut durumda 6.721 m<sup>2</sup> kapalı alanlıdır.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin arka sayfasında (yeni bina için); yapı denetim firmasının Demir Yapı Denetim Limited Şirketi (Vergi Kimlik No: 1029416240) olduğu gözlemlenmiştir.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Tarafımıza fiziken ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

### **5.3.5 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" niteliğindedir.

### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.



## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

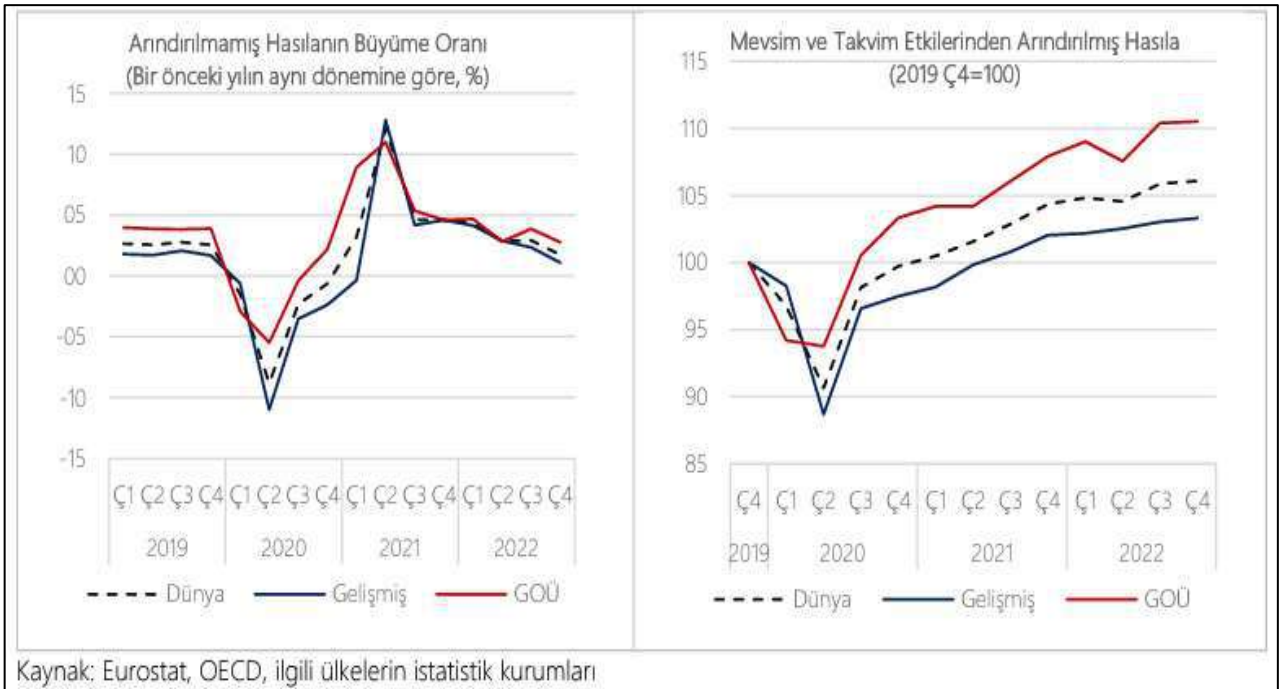
### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Rapora göre küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.



	2023	2024
Dünya**	2,9	3,1
Gelişmiş Ülkeler**	1,2	1,4
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler**	4,0	4,2
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
Avro Bölgesi	0,7	1,6

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

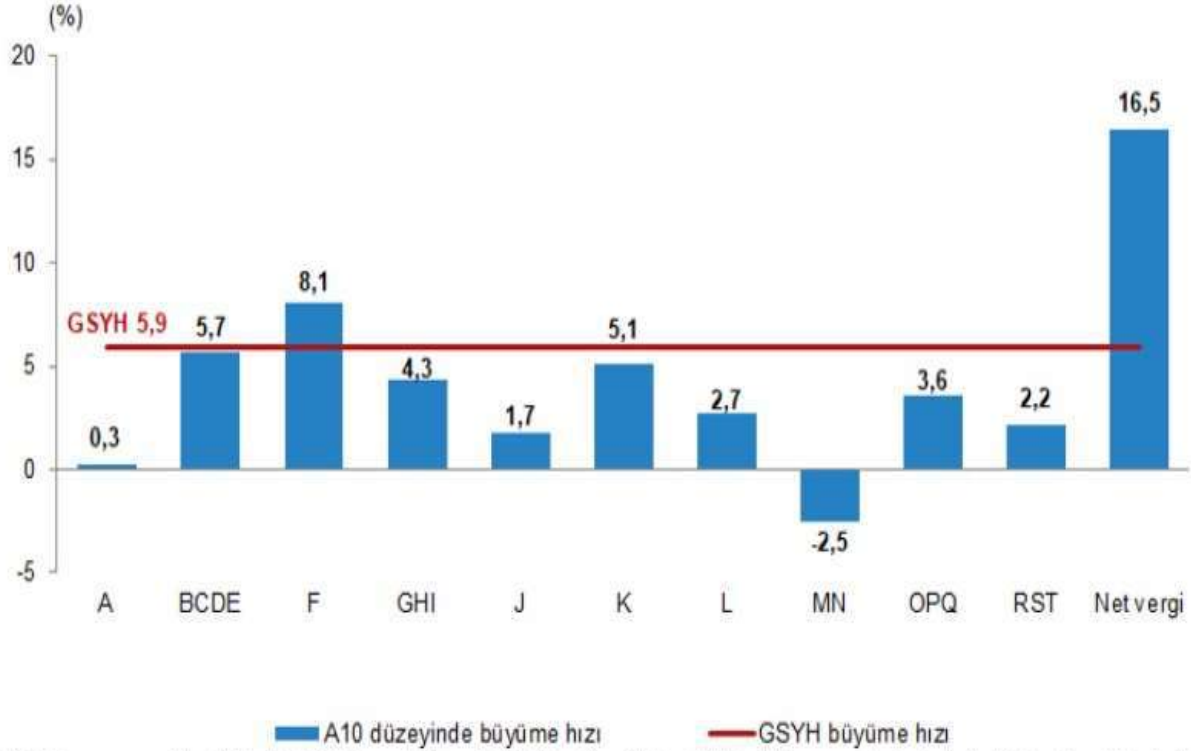
### 6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

**GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıllık	7 256 142	807 924	199,8	11,4
	I	1 396 396	189 427	173,3	7,5
	II	1 594 424	190 192	187,3	22,3
	III	1 933 705	227 704	214,9	8,0
	IV	2 331 616	200 601	223,7	9,7
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	I <sup>(r)</sup>	4 642 985	246 058	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 505 148	271 615	209,4	3,9
	III	7 681 432	295 815	237,1	5,9

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 31.853 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 20.932 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

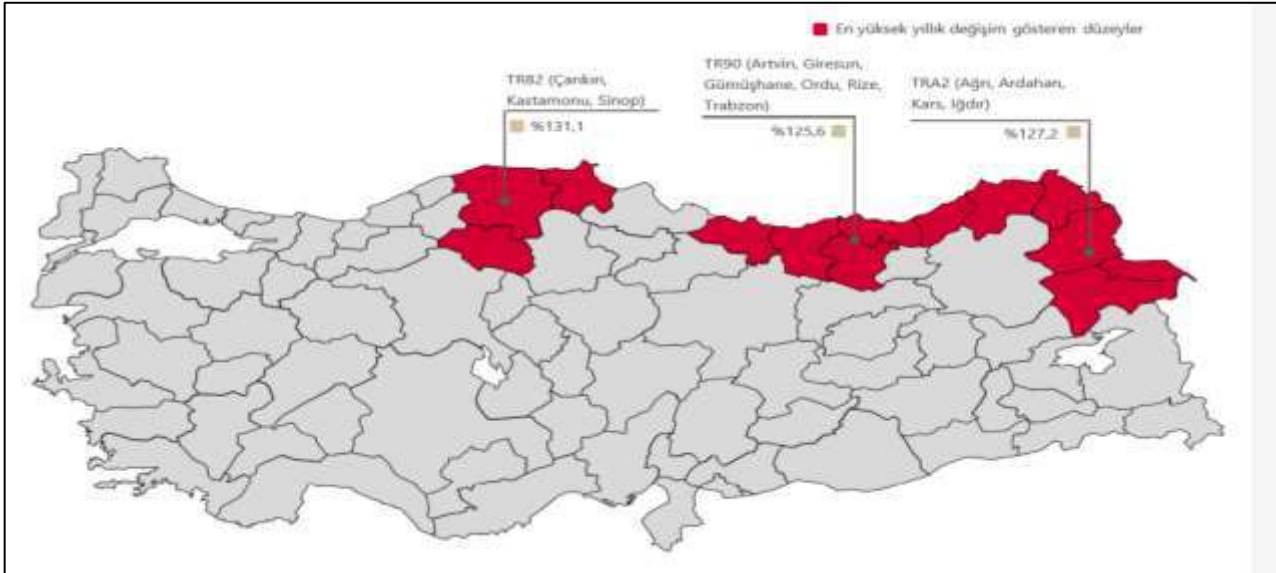







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2023 yılı Eylül ayında yayımladığı rapora göre konut fiyat endeksi, bir önceki aya göre yüzde 4,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 89,2, reel olarak ise yüzde 17,8 oranında artmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 4,1, 5,5 ve 2,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 77,6, 102,7 ve 85,2 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
 TÜRKİYE	1088,1 (%89,2)	1169,4 (%94,2)	1074,9 (%89,2)	29110,4 ₺
 İSTANBUL	942,6 (%77,6)	1056,7 (%86,3)	933,6 (%76,0)	43669,2 ₺
 ANKARA	1117,3 (%102,7)	1331,2 (%95,4)	1099,3 (%102,7)	22202,2 ₺
 İZMİR	1102,5 (%85,2)	1284,5 (%103,6)	1081,6 (%85,1)	33054,7 ₺

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

## **6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

<b>TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Elektrik</b>	✓	<b>Su</b>	✓
<b>Kanalizasyon</b>	x	<b>Isıtma Sistemi</b>	✓
<b>Asansör</b>	x	<b>Klima Sistemi</b>	x
<b>Kapalı Otopark</b>	x	<b>Yangın Merdiveni</b>	x
<b>Jeneratör</b>	x	<b>Kapalı Devre Kamera Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Yüzme Havuzu</b>	x	<b>Sosyal Tesis</b>	x
<b>Diğer Özellikler: -</b>			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

## **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” yöntemi kullanılmıştır. OSB içinde satılık arsa bulunmaması nedeniyle Çıkartma Yöntemi de kullanılmıştır.

### **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Sanayi” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

### **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

#### **Emsaller:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 28 km mesafede Solaklı Mahallesi’nde 230 ada 12 parselde yer alan 8.351 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü sanayi alanı lejantında, yapılaşma koşulları hakkında net bilgi sahibi olunamayan ancak bölgedeki sanayi parselleri baz alındığında E:1,20 yapılaşma koşullarında olacağı düşünülen arsa için 14.196.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal Karataş Yoluna cepheli, müstakil parseldir. Eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir.

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 26 km uzaklıkta, Taşçı Mahallesi’nde 114 ada 12 parselde yer alan 21.782 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü sanayi alanı lejantında, E:1,20 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa için 33.762.100-TL istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, Karataş Yoluna ikinci parsel, eğimsiz ve tam hisseli taşınmazdır.

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 30 km uzaklıkta, Gökçeli Mahallesi’nde, 13642 ada 10 parselde yer alan 32.433 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü sanayi alanı lejantında, yapılaşma koşulları hakkında net bilgi sahibi olunamayan ancak bölgedeki sanayi parselleri baz alındığında E:1,20 yapılaşma koşullarında olacağı düşünülen arsa için 48.165.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, Karataş yoluna cepheli, eğimsiz ve tam hisseli taşınmazdır.

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaza 11 km uzaklıkta, Yakapınar Mahallesi’nde, ada parsel bilgisi verilmeyen 8.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sanayi alanı lejantında olduğu beyan edilen, yapılaşma koşulları hakkında

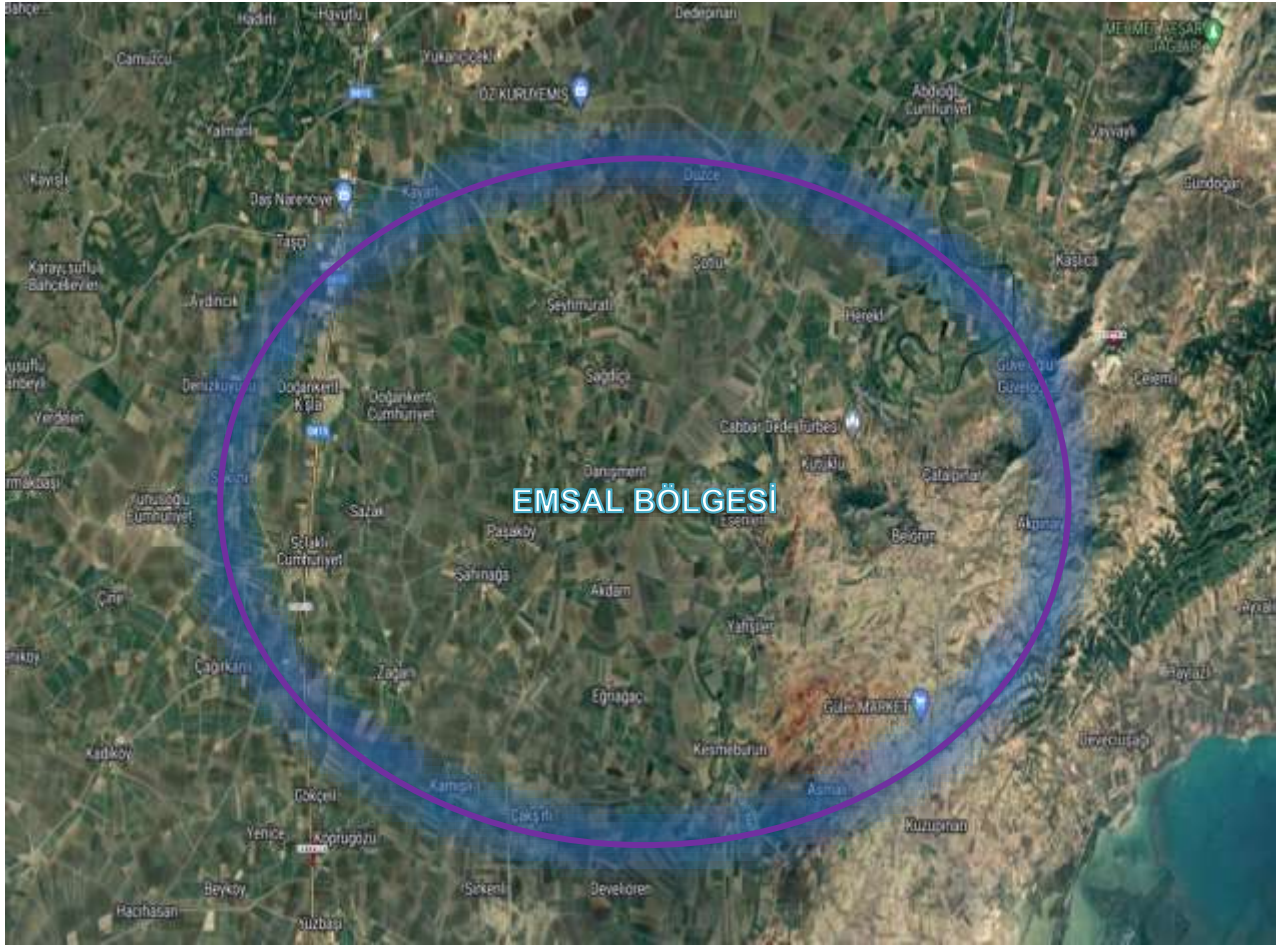
net bilgi sahibi olunamayan ancak bölgedeki sanayi parselleri baz alındığında E:1,20 yapılaşma koşullarında olacağı düşünülen arsa için 24.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

**Beyan:** Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ve mahalle/köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde; taşınmazın bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümü, kadastro yoluna cephe vb. kriterlere göre sanayi imarlı arsaların birim değerlerinin 600-700 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Bölgede pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.

### **Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:**

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün arsası için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, ana yola uzaklık, parsel cephesi, parsel derinliği gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Değerlemede kullanılan emsaller, taşınmaz ile aynı bölgede ve benzer imar özelliklerine sahip olup pazarlık payı değerlendirilmede dikkate alınmıştır. OSB içinde satılık arsa bulunmaması nedeniyle Çıkartma Yöntemi de kullanılmıştır.

Konu taşınmazın, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, sanayi tesisi bulundurması, hafif eğimli ve engebesiz olması, kıraç arazi olması, yol cephesi olmaması, yerleşim vb. özellikleri dikkate alınarak arsa birim değerinin **600-700 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.





PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Solaklı	Taşçı	Gökçeli	Yakapınar	Çelemlı
	28 km	26 km	30 km	11 km	
Parsel	230/12	114/12	13642/10	-	13675 Ada 4 Parsel
Alan (m <sup>2</sup> )	8.351	21.782	32.433	8.000	74.419,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	14.196.000	33.762.100	48.165.000	24.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.780.000	30.390.000	43.350.000	20.000.000	
İmar Durumu	Sanayi, E:1,20,	Sanayi, E:1,20	Sanayi, E:1,20	Sanayi, E:1,20	Sanayi, Depolama, E:1,00
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	1.530	1.395	1.337	2.500	
Konum Şerefiyesi	25%	25%	35%	55%	
Büyükük Şerefiyesi	25%	15%	10%	25%	
Eğim ve Topografya Şerefiyesi	15%	15%	15%	15%	
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	10%	10%	10%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	658,53	680,42	598,16	645,47	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	645,64				645,64
<b>Arsa Değeri (TL)</b>					<b>48.048.229,81</b>
<b>Arsa Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>48.050.000</b>

## 6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapılar maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapılara birim değer takdir edilirken iç özellikleri, taşıyıcı sistemleri, yıpranma payları ve bina yükseklikleri dikkate alınmıştır.

### Yasal Durum Piyasa Değeri

MALİYET YÖNTEMİ (YASAL DURUM)			
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> birim değeri	Arsa Değeri
13675 Ada 4 Parsel	74.419,00	645,67	48.050.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	m <sup>2</sup> birim değeri	Değer
İdari Bina	360	10.000	3.600.000,00
Atölye Binası	60	7.000	420.000,00
Kireç Silosu	816	7.000	5.712.000,00
Fırın ve Blower Binası	1.744	8.500	14.824.000,00
Söndürme ve Paketleme Binası	296	7.000	2.072.000,00
Kömür Holü	35	7.000	245.000,00
<b>Yapı Değeri Toplam</b>			<b>26.873.000,00</b>
<b>Harici ve Müteferrik İşler</b>			
Çevre Düzenlemesi, Şerefiye			10.000.000,00
Arsa Değeri			48.050.000,00
Yapı Değeri			26.873.000,00
Harici ve Müteferrik İşler			10.000.000,00
<b>Toplam Değer</b>			<b>84.925.000,00</b>

## **Mevcut Durum Piyasa Değeri**

<b>MALİYET YÖNTEMİ (MEVCUT DURUM)</b>			
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> birim değeri	Arsa Değeri
13675 Ada 4 Parsel	74.419,00	645,67	48.050.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	m <sup>2</sup> birim değeri	Değer
İdari Bina	360	10.000	3.600.000,00
Atölye Binası	400	7.000	2.800.000,00
Kireç Silosu	816	7.000	5.712.000,00
Fırın ve Blower Binası	2.180	8.500	18.530.000,00
Söndürme ve Paketleme Binası	2.500	7.000	17.500.000,00
Kömür Holü	400	7.000	2.800.000,00
Trafo Binası	65	6.500	422.500,00
<b>Yapı Değeri Toplam</b>			<b>51.364.500,00</b>
Harici ve Müteferrik İşler			
Çevre Düzenlemesi, Şerefiye			10.000.000,00
Arsa Değeri			48.050.000,00
Yapı Değeri			51.364.500,00
Harici ve Müteferrik İşler			10.000.000,00
<b>Toplam Değer</b>			<b>109.415.000,00</b>

*Değerleme konusu tesiste yapı ruhsatı alınmış yapılara yasal değer verilmiş olup mevcut durumdaki alanları mevcut durum değerinde baz alınmıştır.*

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

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi, 74.419,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 16375 ada 4 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmaz "VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş." Şirketine aittir.

## **7. DEĞERLENDİRME**

---

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazın piyasa değeri için "Pazar Değer Analizi" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın çevrede sanayi yapılarının bulunmaması, genellikle tarla ve bahçelerin konumlu olması, sanayi bölgelerine yakın konumlu olmaması gibi sebepler doğrultusunda taşınmazın arsa değeri takdirinde piyasa analizi uygulanmış olup satılık depo/fabrika bulunamamış bu nedenle maliyet analizi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Yasal Durum Pazar Değeri (TL)	Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
13675 Ada 4 Parsel	84.925.000.-	101.910.000.-
	Seksendörtmilyondokuzyüzyirmibeşbin Türk Lirası	Yüzbirmilyondokuzyüzonbin Türk Lirası

MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
13675 Ada 4 Parsel	109.415.000.-	131.298.000.-
	Yüzdokuzmilyondörtüyüzonbeşbin Türk Lirası	Yüzotuzbirmilyonikiyüzdoksansekizbin Türk Lirası

(\*) 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 06.07.2023 tarihli ve 2023/7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

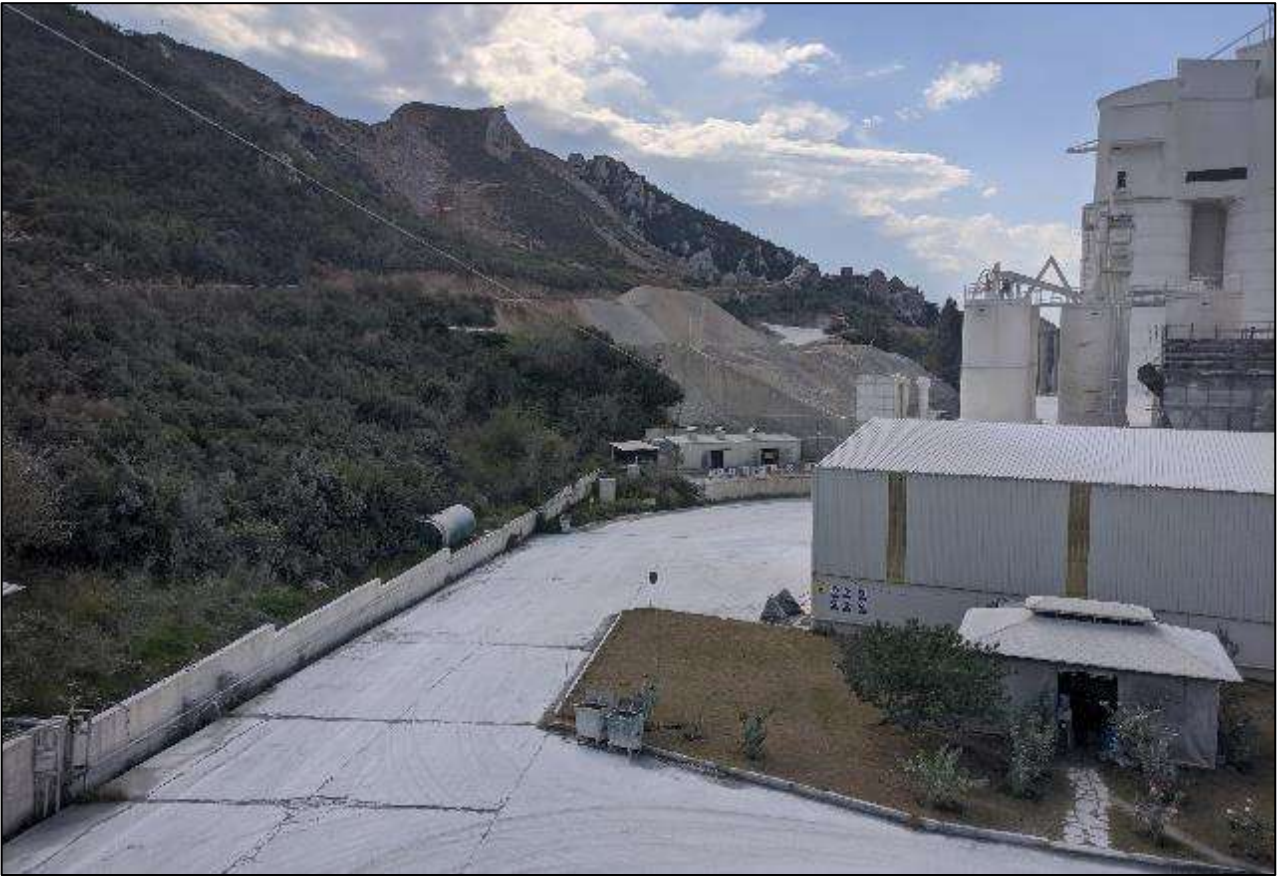
- İşbu rapor, **Vişne Madencilik Üretim Sanayi Ticaret A.Ş'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR











**9.2 RUHSATLAR VE PROJELER**

**SKY DİZAYN**  
Mimarlık - Mühendislik - Dekorasyon - İnşaat  
ÇUKUROVA - ADANA  
TELF : 0 322 456 14 29 - FAX : 0 322 456 14 29

**ODA ONAYI**  
20,2x49,4  
DEPO  
İÇİN.  
18/8/2015

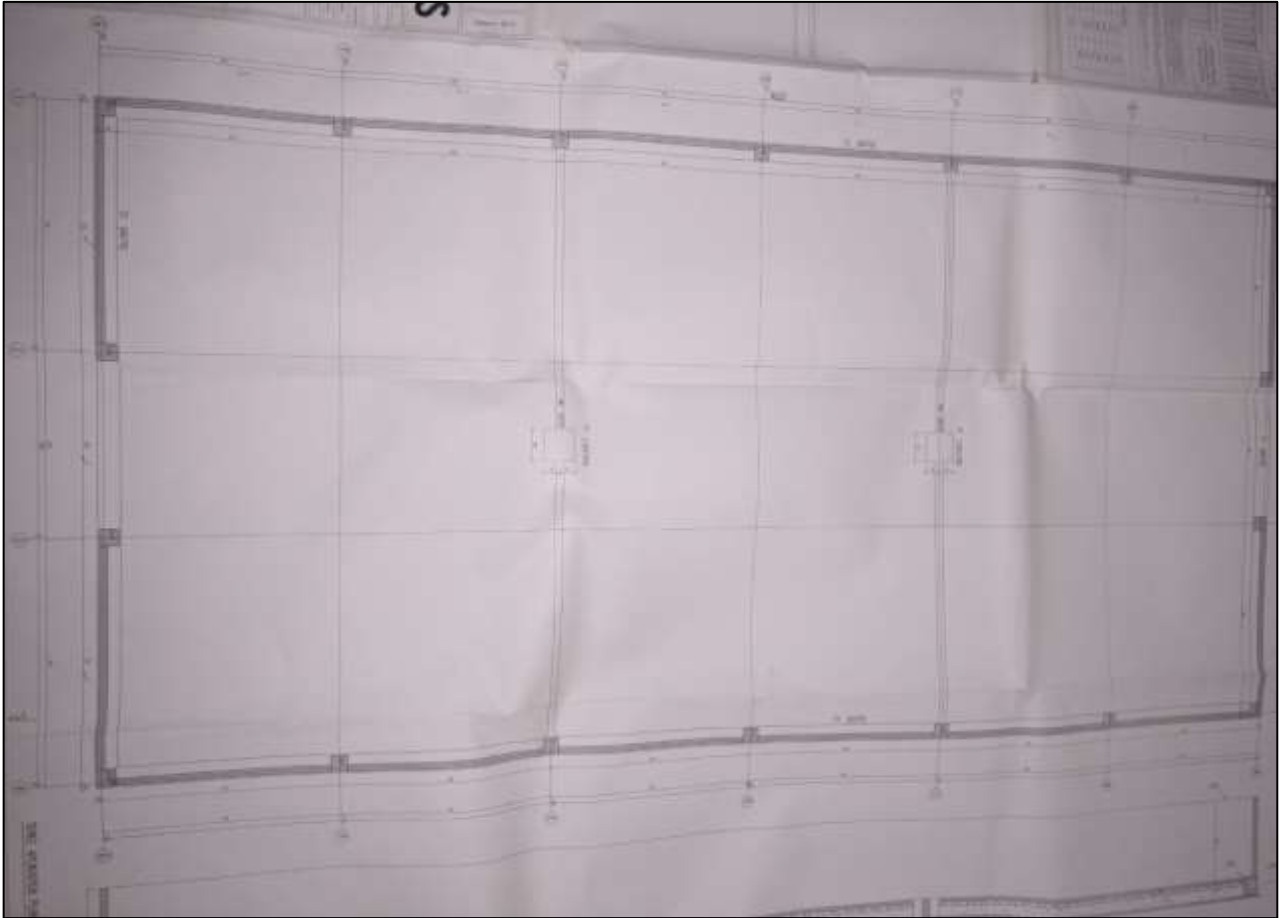
**YAPI DENETİM ONAYI**  
ADONIS YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.  
Toros Mah. 7718 2. Aysu Apt. Altı  
No:5 Çukurova ADANA  
Tel: 0 322 224 0071 - Fax: 223 03 08  
Tic. Sic. No: 008 078 5453  
Tic. Sic. Sicil No: 64448  
**Nurettin GÜNGÖREN**  
Mimar  
Proje ve Uygulama Sorumlusu  
Dok. Sicil No: 1813  
Denetçi No: 21703

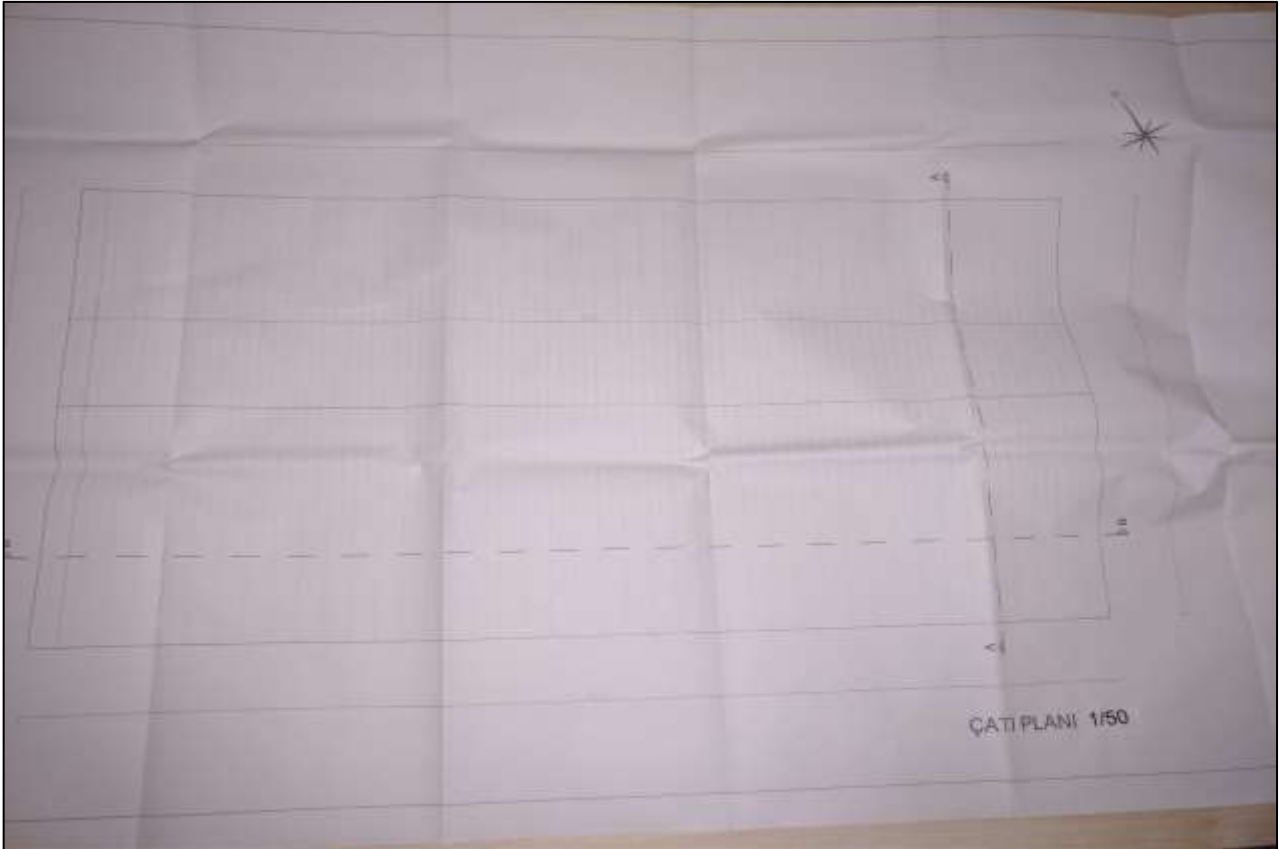
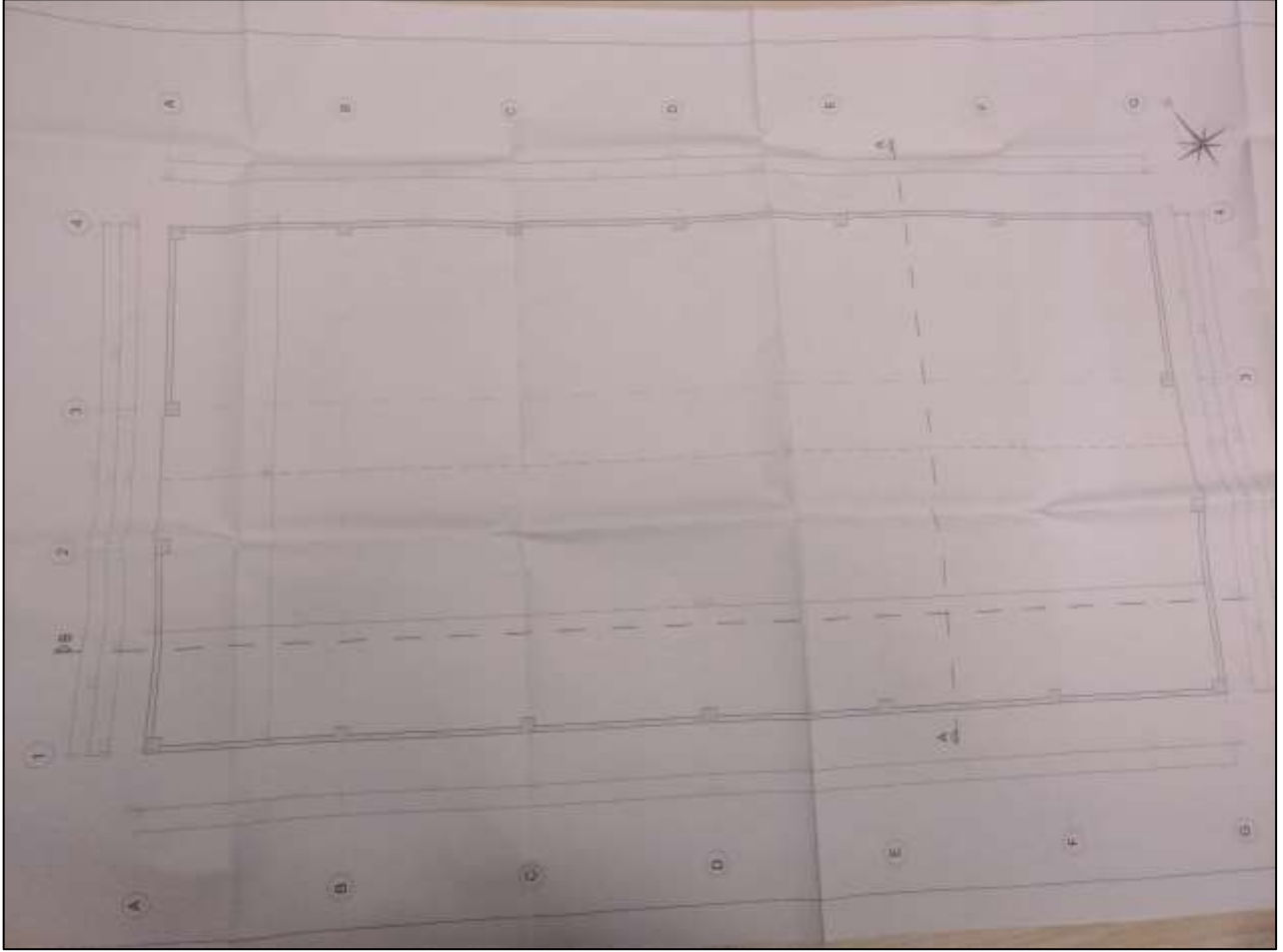
**BELEDİYE ONAYI**

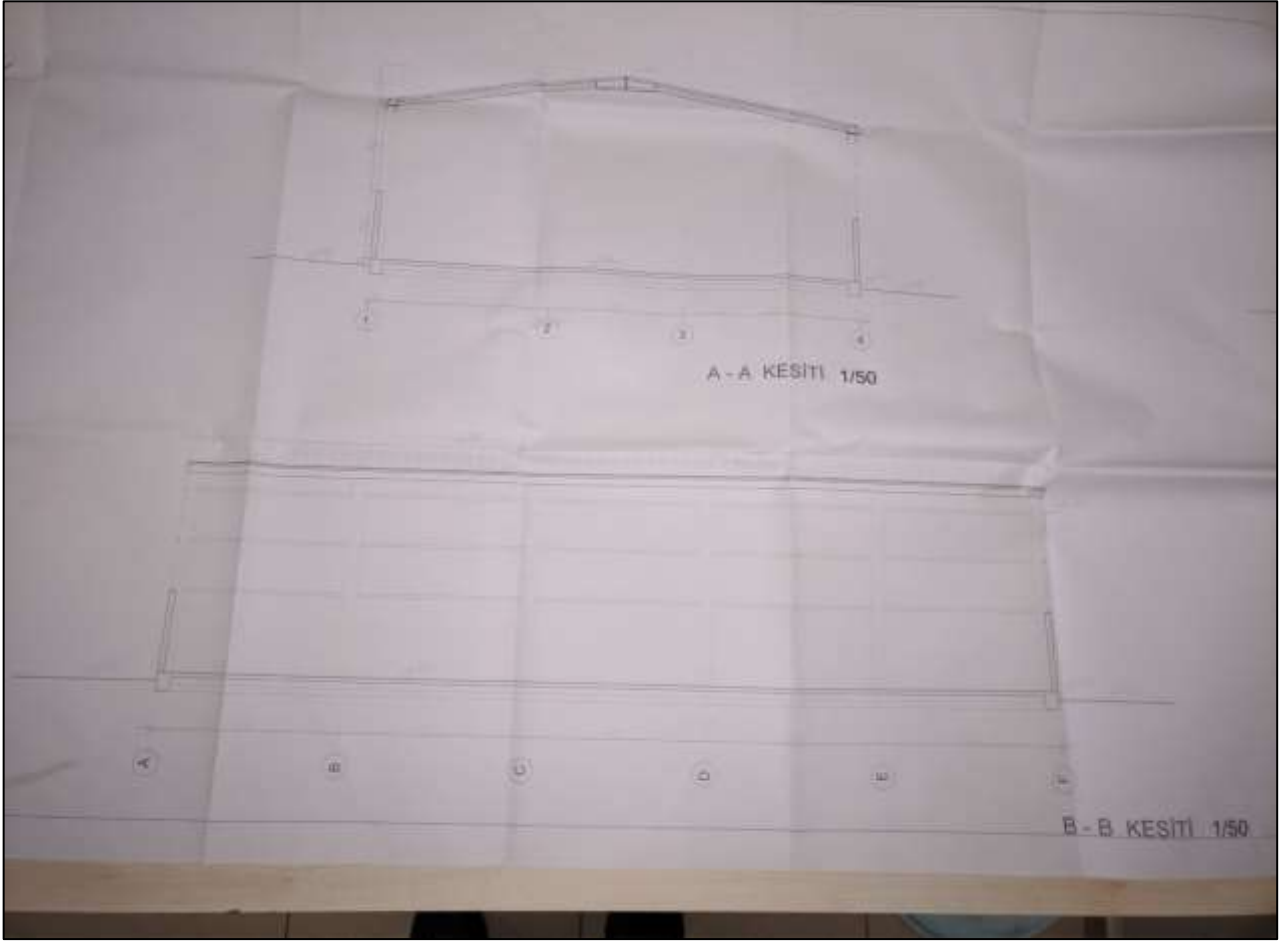
**YAPI SAHİBİ** **VIŞNE MADENCİLİK SANAYİ**  
**DEPO BİNASI İNŞAATI**  
**MİMARİ TATBİKAT PROJESİ**

yapı cinsi	arsa alanı	inşaat alanı	kullanım amacı	kat adedi
B.A: KARKAS	36869,00 m2	816,08 m2	İŞYERİ	

tapu kayıtları	not :	ölçek	1/100 - 1/1000
ili ilçesi mahallesi pafta ada parsel	Adana Yüreğir Çelemlı ----- 105 3	1- ölçüleri yerinde kontrol ediniz 2- projelerin birbiri ile uygunluğunu kontrol ediniz. 3- muhtemel farkları ilgililere bildiriniz.	tarikh 06.07.2015
çizen	Aslıhan BIRCAN	imza	<b>SKY DİZAYN MİMARLIK</b> <b>MÜHENDİSLİK İNŞAAT SAN.TİC. LTD. ŞTİ.</b> Huzurevleri Mahallesi, 7718/2 No:5 Parktop Akçimen Apt. Kat:1 Osm. Çukurova ADANA Tel: Fax: 0322 456 1429 Seyhan V.D. 772 042 3975
M.	Samet KARYALDIZ oda sac. no 15930	mimar	



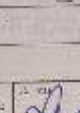
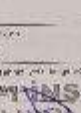
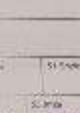




**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**  
 Certificate of permission for use of building

116501034

1. Proje Adı: ...		2. Proje No: ...		3. Proje Durumu: ...	
4. Yapı Adı: ...		5. Yıkım Tarihi: ...		6. Yıkım Yeri: ...	
7. Yıkım Başlangıç Tarihi: ...		8. Yıkım Bitiş Tarihi: ...		9. Yıkım İşleri: ...	
10. Yıkım İşleri: ...		11. Yıkım İşleri: ...		12. Yıkım İşleri: ...	
13. Yıkım İşleri: ...		14. Yıkım İşleri: ...		15. Yıkım İşleri: ...	
16. Yıkım İşleri: ...		17. Yıkım İşleri: ...		18. Yıkım İşleri: ...	
19. Yıkım İşleri: ...		20. Yıkım İşleri: ...		21. Yıkım İşleri: ...	
22. Yıkım İşleri: ...		23. Yıkım İşleri: ...		24. Yıkım İşleri: ...	
25. Yıkım İşleri: ...		26. Yıkım İşleri: ...		27. Yıkım İşleri: ...	
28. Yıkım İşleri: ...		29. Yıkım İşleri: ...		30. Yıkım İşleri: ...	
31. Yıkım İşleri: ...		32. Yıkım İşleri: ...		33. Yıkım İşleri: ...	
34. Yıkım İşleri: ...		35. Yıkım İşleri: ...		36. Yıkım İşleri: ...	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Sonraki Şahsın
1. Adı Soyadı: ... 2. Kimlik No: ... 3. Adres: ... 4. İmza: 	1. Adı Soyadı: ... 2. Kimlik No: ... 3. Adres: ... 4. İmza: 	1. Adı Soyadı: ... 2. Kimlik No: ... 3. Adres: ... 4. İmza: 

**AYN YAPI İNŞAAT**  
 İnşaat Mühürü  
 Tarih: ... / ... / ...  
 No: ...

Bölge Düzenlemenin Kısımları İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
1. Bölge Düzenleme No: ... 2. Bölge Düzenleme Tarihi: ... 3. Bölge Düzenleme İçeriği: ...	1. Yapı Adı: ... 2. Yapı No: ... 3. Yapı Durumu: ... 4. Yapı İşleri: ...

Yapının Teknik Özellikleri
1. Yapı Türü: ... 2. Yapı Kat Sayısı: ... 3. Yapı Alanı: ... 4. Yapı Yüksekliği: ... 5. Yapı Çelme: ... 6. Yapı Çatı: ... 7. Yapı Zemin: ... 8. Yapı Duvar: ... 9. Yapı Pencere: ... 10. Yapı Kapı: ... 11. Yapı Tavan: ... 12. Yapı Zemin: ...

Yapının teknik özellikleri, yapı kullanma izni belgesi kapsamında belirtilen teknik şartnameye uygun olarak hazırlanmıştır. Yapının teknik özellikleri, yapı kullanma izni belgesi kapsamında belirtilen teknik şartnameye uygun olarak hazırlanmıştır.

Yapının Diğer Özellikleri İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin	Kanıt ile İlgili Özellikler
1. Yapı Adı: ... 2. Yapı No: ... 3. Yapı Durumu: ...	1. Yapı Durumu: ... 2. Yapı İşleri: ... 3. Yapı İşleri: ...



YAPI RUHSATI				148569109
1. Adres Bilgisi (Kullanıcı Adı ve Şifre)		2. Kullanıcı Bilgisi		3. Durum Bilgisi
4. Sahiplik Bilgisi		5. Yapı Mühendisliği Bilgisi		6. Şantiye Bilgisi
7. Form Değerlendirme Kriterleri ve Özellikleri		8. Yapı İle İlgili Özellikler		9. Yapının Teknik Özellikleri
10. Yapı Projeleri		11. Proje Bilgileri		12. İmza Bilgileri

**Yapı Sahipliği**

**Yapı Mühendisliği**

**Şantiye Bilgisi**

**Form Değerlendirme Kriterleri ve Özellikleri**

**Yapı İle İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projeleri**





### YAPI RUHSATI

130630339

1. Yapanın Adı/Soyadı: ...		4. Yapanın Mesleği: ...		5. İşin Başlangıç Tarihi: 07.06.17	6. İşin Bitiş Tarihi: 95	7. İşin Durumu: ...	8. İşin Türü: ...
2. Yapanın Adres: ...		3. Yapanın Kimlik Bilgileri: ...		9. İşin Durumu Tarihi: 29.03.2017	10. İşin Durumu Tarihi: ...	11. İşin Durumu Tarihi: ...	12. İşin Durumu Tarihi: ...
3. Yapanın Adres: ...		4. Yapanın Kimlik Bilgileri: ...		13. İşin Durumu Tarihi: ...	14. İşin Durumu Tarihi: ...	15. İşin Durumu Tarihi: ...	16. İşin Durumu Tarihi: ...
17. Yapanın Adresi: ...	18. Yapanın Adresi: ...	19. Yapanın Adresi: ...	20. Yapanın Adresi: ...	21. Yapanın Adresi: ...	22. Yapanın Adresi: ...	23. Yapanın Adresi: ...	24. Yapanın Adresi: ...

Yapı Sahibinin	Yapı Mützahhidinin	Sarıya Sahibinin
25. Adı/Soyadı: ...	26. Adı/Soyadı: ...	27. Adı/Soyadı: ...
28. Kimlik Bilgileri: ...	29. Kimlik Bilgileri: ...	30. Kimlik Bilgileri: ...
31. İmza: ...	32. İmza: ...	33. İmza: ...

Form Düzenlenen Kapsimdeki Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler			
34. ...	35. ...	36. ...	37. ...	38. ...	39. ...
40. ...	41. ...	42. ...	43. ...	44. ...	45. ...
46. ...	47. ...	48. ...	49. ...	50. ...	51. ...

Yapının Teknik Özellikleri	
52. ...	53. ...
54. ...	55. ...
56. ...	57. ...
58. ...	59. ...

Yapı Projeleri			
60. ...	61. ...	62. ...	63. ...
64. ...	65. ...	66. ...	67. ...
68. ...	69. ...	70. ...	71. ...
72. ...	73. ...	74. ...	75. ...
76. ...	77. ...	78. ...	79. ...
80. ...	81. ...	82. ...	83. ...
84. ...	85. ...	86. ...	87. ...
88. ...	89. ...	90. ...	91. ...
92. ...	93. ...	94. ...	95. ...



<b>YAPI RUHSATI</b>										402953025	
1. Yatırım Türü (Yatırım Yürütme Belgesi No: YÜR0001)			2. Yatırımcı Bilgileri			3. Yatırım Konusu		4. Yatırım Tarihi		5. Yatırım Durumu	
Yatırımcı Adı: <b>ADANA</b>		Yatırım Türü: <b>YATIRIM</b>		Yatırım Konusu: <b>0706017</b>		Yatırım Tarihi: <b>30.09.2017</b>		Yatırım Durumu: <b>35</b>		Yatırım Durumu: <b>0706017</b>	
6. Yatırımcı Bilgileri			7. Yatırım Sahibi			8. Yatırım Yürütme			9. Yatırım Durumu		
Yatırımcı Adı: <b>ADANA</b>			Yatırım Sahibi: <b>YATIRIM</b>			Yatırım Yürütme: <b>0706017</b>			Yatırım Durumu: <b>35</b>		
10. Yatırım Bilgileri				11. Yatırım Durumu				12. Yatırım Durumu			
Yatırım No: <b>100</b>				Yatırım Durumu: <b>0706017</b>				Yatırım Durumu: <b>0706017</b>			
13. Yatırım Sahibi				14. Yatırım Sahibi				15. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
16. Yatırım Sahibi				17. Yatırım Sahibi				18. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
19. Yatırım Sahibi				20. Yatırım Sahibi				21. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
22. Yatırım Sahibi				23. Yatırım Sahibi				24. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
25. Yatırım Sahibi				26. Yatırım Sahibi				27. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
28. Yatırım Sahibi				29. Yatırım Sahibi				30. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
31. Yatırım Sahibi				32. Yatırım Sahibi				33. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
34. Yatırım Sahibi				35. Yatırım Sahibi				36. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
37. Yatırım Sahibi				38. Yatırım Sahibi				39. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
40. Yatırım Sahibi				41. Yatırım Sahibi				42. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
43. Yatırım Sahibi				44. Yatırım Sahibi				45. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
46. Yatırım Sahibi				47. Yatırım Sahibi				48. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
49. Yatırım Sahibi				50. Yatırım Sahibi				51. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
52. Yatırım Sahibi				53. Yatırım Sahibi				54. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
55. Yatırım Sahibi				56. Yatırım Sahibi				57. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
58. Yatırım Sahibi				59. Yatırım Sahibi				60. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
61. Yatırım Sahibi				62. Yatırım Sahibi				63. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
64. Yatırım Sahibi				65. Yatırım Sahibi				66. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
67. Yatırım Sahibi				68. Yatırım Sahibi				69. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
70. Yatırım Sahibi				71. Yatırım Sahibi				72. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
73. Yatırım Sahibi				74. Yatırım Sahibi				75. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
76. Yatırım Sahibi				77. Yatırım Sahibi				78. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
79. Yatırım Sahibi				80. Yatırım Sahibi				81. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
82. Yatırım Sahibi				83. Yatırım Sahibi				84. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
85. Yatırım Sahibi				86. Yatırım Sahibi				87. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
88. Yatırım Sahibi				89. Yatırım Sahibi				90. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
91. Yatırım Sahibi				92. Yatırım Sahibi				93. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
94. Yatırım Sahibi				95. Yatırım Sahibi				96. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
97. Yatırım Sahibi				98. Yatırım Sahibi				99. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			
100. Yatırım Sahibi				101. Yatırım Sahibi				102. Yatırım Sahibi			
Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>				Yatırım Sahibi: <b>ADANA</b>			

### YAPI RUHSATI

136635331

1. Genel Durum Bilgisi		YÜRÜRLÜK NO: 136635331	
2. Adres Bilgisi		3. Durum Bilgisi	
4. Sahibi Bilgisi		5. İnşaat Bilgisi	
6. Teknik Bilgiler		7. Diğer Bilgiler	

**Yapı Sahibinin** / **Yapı Müteahhedinin** / **Şantiye Şefinin**

**Formu Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler**

**Yapı İlgili Özellikler**

**Yapının Teknik Özellikleri**

**Yapı Projeleri**

**YAPI RUHSATI**

1. Sahibi / Yapı Kurumu: ... 2. Ruhsat No: 106413330

3. Adres: ... 4. Alan No: ... 5. İl: ... 6. İlçe: ...

7. Yapı Türü: ... 8. Kat Sayısı: ... 9. Zemin Alanı: ... 10. İnşaat Başlangıç Tarihi: ...

11. Mimar: ... 12. Yapı Mühendisi: ... 13. Şantiye Şefi: ...

14. Proje Adı: ... 15. Proje Alanı: ... 16. Proje Alanı No: ...

17. Proje Alanı Sahibi: ... 18. Proje Alanı Sahibi No: ...

19. Proje Alanı Sahibi Adı: ... 20. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

21. Proje Alanı Sahibi No: ... 22. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

23. Proje Alanı Sahibi No: ... 24. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

25. Proje Alanı Sahibi No: ... 26. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

27. Proje Alanı Sahibi No: ... 28. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

29. Proje Alanı Sahibi No: ... 30. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

31. Proje Alanı Sahibi No: ... 32. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

33. Proje Alanı Sahibi No: ... 34. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

35. Proje Alanı Sahibi No: ... 36. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

37. Proje Alanı Sahibi No: ... 38. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

39. Proje Alanı Sahibi No: ... 40. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

41. Proje Alanı Sahibi No: ... 42. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

43. Proje Alanı Sahibi No: ... 44. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

45. Proje Alanı Sahibi No: ... 46. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

47. Proje Alanı Sahibi No: ... 48. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

49. Proje Alanı Sahibi No: ... 50. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

51. Proje Alanı Sahibi No: ... 52. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

53. Proje Alanı Sahibi No: ... 54. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

55. Proje Alanı Sahibi No: ... 56. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

57. Proje Alanı Sahibi No: ... 58. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

59. Proje Alanı Sahibi No: ... 60. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

61. Proje Alanı Sahibi No: ... 62. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

63. Proje Alanı Sahibi No: ... 64. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

65. Proje Alanı Sahibi No: ... 66. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

67. Proje Alanı Sahibi No: ... 68. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

69. Proje Alanı Sahibi No: ... 70. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

71. Proje Alanı Sahibi No: ... 72. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

73. Proje Alanı Sahibi No: ... 74. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

75. Proje Alanı Sahibi No: ... 76. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

77. Proje Alanı Sahibi No: ... 78. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

79. Proje Alanı Sahibi No: ... 80. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

81. Proje Alanı Sahibi No: ... 82. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

83. Proje Alanı Sahibi No: ... 84. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

85. Proje Alanı Sahibi No: ... 86. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

87. Proje Alanı Sahibi No: ... 88. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

89. Proje Alanı Sahibi No: ... 90. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

91. Proje Alanı Sahibi No: ... 92. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

93. Proje Alanı Sahibi No: ... 94. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

95. Proje Alanı Sahibi No: ... 96. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

97. Proje Alanı Sahibi No: ... 98. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

99. Proje Alanı Sahibi No: ... 100. Proje Alanı Sahibi Adres: ...

### YAPI RUHSATI

162953826

1. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		2. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		3. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		4. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		5. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		6. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		7. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		8. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		9. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		10. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		11. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		12. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI	
13. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		14. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		15. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		16. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		17. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		18. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		19. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		20. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		21. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		22. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		23. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI		24. Sahibi: YAKAR KAYA - YURTDIŞI	

25. Adres: ...		26. Adres: ...		27. Adres: ...		28. Adres: ...		29. Adres: ...		30. Adres: ...		31. Adres: ...		32. Adres: ...		33. Adres: ...		34. Adres: ...		35. Adres: ...		36. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--

37. Adres: ...		38. Adres: ...		39. Adres: ...		40. Adres: ...		41. Adres: ...		42. Adres: ...		43. Adres: ...		44. Adres: ...		45. Adres: ...		46. Adres: ...		47. Adres: ...		48. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--

49. Adres: ...		50. Adres: ...		51. Adres: ...		52. Adres: ...		53. Adres: ...		54. Adres: ...		55. Adres: ...		56. Adres: ...		57. Adres: ...		58. Adres: ...		59. Adres: ...		60. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--

61. Adres: ...		62. Adres: ...		63. Adres: ...		64. Adres: ...		65. Adres: ...		66. Adres: ...		67. Adres: ...		68. Adres: ...		69. Adres: ...		70. Adres: ...		71. Adres: ...		72. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--

73. Adres: ...		74. Adres: ...		75. Adres: ...		76. Adres: ...		77. Adres: ...		78. Adres: ...		79. Adres: ...		80. Adres: ...		81. Adres: ...		82. Adres: ...		83. Adres: ...		84. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--






85. Adres: ...		86. Adres: ...		87. Adres: ...		88. Adres: ...		89. Adres: ...		90. Adres: ...		91. Adres: ...		92. Adres: ...		93. Adres: ...		94. Adres: ...		95. Adres: ...		96. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--	----------------	--

97. Adres: ...		98. Adres: ...		99. Adres: ...		100. Adres: ...		101. Adres: ...		102. Adres: ...		103. Adres: ...		104. Adres: ...		105. Adres: ...		106. Adres: ...		107. Adres: ...		108. Adres: ...	
----------------	--	----------------	--	----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--


109. Adres: ...		110. Adres: ...		111. Adres: ...		112. Adres: ...		113. Adres: ...		114. Adres: ...		115. Adres: ...		116. Adres: ...		117. Adres: ...		118. Adres: ...		119. Adres: ...		120. Adres: ...	
-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--	-----------------	--

YAPI RUHSATI									
1. Ruhsatın Konusu		2. Ruhsatın Alanı		3. Ruhsatın Alanı		4. Ruhsatın Alanı		5. Ruhsatın Alanı	
6. Ruhsatın Alanı		7. Ruhsatın Alanı		8. Ruhsatın Alanı		9. Ruhsatın Alanı		10. Ruhsatın Alanı	
11. Ruhsatın Alanı		12. Ruhsatın Alanı		13. Ruhsatın Alanı		14. Ruhsatın Alanı		15. Ruhsatın Alanı	
16. Ruhsatın Alanı		17. Ruhsatın Alanı		18. Ruhsatın Alanı		19. Ruhsatın Alanı		20. Ruhsatın Alanı	
21. Ruhsatın Alanı		22. Ruhsatın Alanı		23. Ruhsatın Alanı		24. Ruhsatın Alanı		25. Ruhsatın Alanı	
26. Ruhsatın Alanı		27. Ruhsatın Alanı		28. Ruhsatın Alanı		29. Ruhsatın Alanı		30. Ruhsatın Alanı	
31. Ruhsatın Alanı		32. Ruhsatın Alanı		33. Ruhsatın Alanı		34. Ruhsatın Alanı		35. Ruhsatın Alanı	
36. Ruhsatın Alanı		37. Ruhsatın Alanı		38. Ruhsatın Alanı		39. Ruhsatın Alanı		40. Ruhsatın Alanı	
41. Ruhsatın Alanı		42. Ruhsatın Alanı		43. Ruhsatın Alanı		44. Ruhsatın Alanı		45. Ruhsatın Alanı	
46. Ruhsatın Alanı		47. Ruhsatın Alanı		48. Ruhsatın Alanı		49. Ruhsatın Alanı		50. Ruhsatın Alanı	
51. Ruhsatın Alanı		52. Ruhsatın Alanı		53. Ruhsatın Alanı		54. Ruhsatın Alanı		55. Ruhsatın Alanı	
56. Ruhsatın Alanı		57. Ruhsatın Alanı		58. Ruhsatın Alanı		59. Ruhsatın Alanı		60. Ruhsatın Alanı	
61. Ruhsatın Alanı		62. Ruhsatın Alanı		63. Ruhsatın Alanı		64. Ruhsatın Alanı		65. Ruhsatın Alanı	
66. Ruhsatın Alanı		67. Ruhsatın Alanı		68. Ruhsatın Alanı		69. Ruhsatın Alanı		70. Ruhsatın Alanı	
71. Ruhsatın Alanı		72. Ruhsatın Alanı		73. Ruhsatın Alanı		74. Ruhsatın Alanı		75. Ruhsatın Alanı	
76. Ruhsatın Alanı		77. Ruhsatın Alanı		78. Ruhsatın Alanı		79. Ruhsatın Alanı		80. Ruhsatın Alanı	
81. Ruhsatın Alanı		82. Ruhsatın Alanı		83. Ruhsatın Alanı		84. Ruhsatın Alanı		85. Ruhsatın Alanı	
86. Ruhsatın Alanı		87. Ruhsatın Alanı		88. Ruhsatın Alanı		89. Ruhsatın Alanı		90. Ruhsatın Alanı	
91. Ruhsatın Alanı		92. Ruhsatın Alanı		93. Ruhsatın Alanı		94. Ruhsatın Alanı		95. Ruhsatın Alanı	
96. Ruhsatın Alanı		97. Ruhsatın Alanı		98. Ruhsatın Alanı		99. Ruhsatın Alanı		100. Ruhsatın Alanı	
101. Ruhsatın Alanı		102. Ruhsatın Alanı		103. Ruhsatın Alanı		104. Ruhsatın Alanı		105. Ruhsatın Alanı	
106. Ruhsatın Alanı		107. Ruhsatın Alanı		108. Ruhsatın Alanı		109. Ruhsatın Alanı		110. Ruhsatın Alanı	
111. Ruhsatın Alanı		112. Ruhsatın Alanı		113. Ruhsatın Alanı		114. Ruhsatın Alanı		115. Ruhsatın Alanı	
116. Ruhsatın Alanı		117. Ruhsatın Alanı		118. Ruhsatın Alanı		119. Ruhsatın Alanı		120. Ruhsatın Alanı	
121. Ruhsatın Alanı		122. Ruhsatın Alanı		123. Ruhsatın Alanı		124. Ruhsatın Alanı		125. Ruhsatın Alanı	
126. Ruhsatın Alanı		127. Ruhsatın Alanı		128. Ruhsatın Alanı		129. Ruhsatın Alanı		130. Ruhsatın Alanı	
131. Ruhsatın Alanı		132. Ruhsatın Alanı		133. Ruhsatın Alanı		134. Ruhsatın Alanı		135. Ruhsatın Alanı	
136. Ruhsatın Alanı		137. Ruhsatın Alanı		138. Ruhsatın Alanı		139. Ruhsatın Alanı		140. Ruhsatın Alanı	
141. Ruhsatın Alanı		142. Ruhsatın Alanı		143. Ruhsatın Alanı		144. Ruhsatın Alanı		145. Ruhsatın Alanı	
146. Ruhsatın Alanı		147. Ruhsatın Alanı		148. Ruhsatın Alanı		149. Ruhsatın Alanı		150. Ruhsatın Alanı	
151. Ruhsatın Alanı		152. Ruhsatın Alanı		153. Ruhsatın Alanı		154. Ruhsatın Alanı		155. Ruhsatın Alanı	
156. Ruhsatın Alanı		157. Ruhsatın Alanı		158. Ruhsatın Alanı		159. Ruhsatın Alanı		160. Ruhsatın Alanı	
161. Ruhsatın Alanı		162. Ruhsatın Alanı		163. Ruhsatın Alanı		164. Ruhsatın Alanı		165. Ruhsatın Alanı	
166. Ruhsatın Alanı		167. Ruhsatın Alanı		168. Ruhsatın Alanı		169. Ruhsatın Alanı		170. Ruhsatın Alanı	
171. Ruhsatın Alanı		172. Ruhsatın Alanı		173. Ruhsatın Alanı		174. Ruhsatın Alanı		175. Ruhsatın Alanı	
176. Ruhsatın Alanı		177. Ruhsatın Alanı		178. Ruhsatın Alanı		179. Ruhsatın Alanı		180. Ruhsatın Alanı	
181. Ruhsatın Alanı		182. Ruhsatın Alanı		183. Ruhsatın Alanı		184. Ruhsatın Alanı		185. Ruhsatın Alanı	
186. Ruhsatın Alanı		187. Ruhsatın Alanı		188. Ruhsatın Alanı		189. Ruhsatın Alanı		190. Ruhsatın Alanı	
191. Ruhsatın Alanı		192. Ruhsatın Alanı		193. Ruhsatın Alanı		194. Ruhsatın Alanı		195. Ruhsatın Alanı	
196. Ruhsatın Alanı		197. Ruhsatın Alanı		198. Ruhsatın Alanı		199. Ruhsatın Alanı		200. Ruhsatın Alanı	

Kireç fabrikası Adana - Gelemlik 56-

		<b>TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ</b> <b>KAPASİTE RAPORU</b>			
ADANA SANAYİ ODASI		<b>Geçerlilik Süresi Sonu</b> <b>03.02.2025</b>		Rapor Tarihi :03.02.2023 Rapor No :2023/77	
Firma Ünvanı : VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ÇELEMLİ ŞUBESİ Tescilli Markaları : Vergi Dairesi/No :Kordon V.D.Bşk. / 9250410552 İşyeri SGK No :22352010111085330010493 MERSİS No :9728 8672 5274 8836		Sanayi Sicil No :587458 Oda Sicil No :3634 Ticaret Sicil No :59387 Faaliyet Kodu :23.52.01 (NAÇE)			
Üretim Yapıldığı Yer : Adres : ÇELEMLİ MAHALLESİ MUNAK MEYDANI NO:5 YÜREĞİR / ADANA İşyeri Tel (Kodlu): 0322-3832122 Faks : 0322-3832126 e-posta : info@visnemadencilik.com Web : www.visnemadencilik.com					
Merkez : Adres : KÜLTÜR MAHALLESİ ŞEHİT NEVRES BULVARI NO:3/71 ALSANCAK/ KONAK / İZMİR Büro Tel (Kodlu): 232-4630003 Faks : 232-4631106					
Üretim Konuları :SÖNMÜŞ VE SÖNMEMİŞ KIREÇ ÜRETİMİ					
<b>Üretim Tesisinin Durumu</b>		<b>Sermave Kıymetler Durumu (TL.)</b>		<b>Personel Durumu</b>	
Mal Sahibi : Alan (m2) : 74.419 Toplam Kapalı Alan (m2) : 8.596 Bina İnşaat Tipi : B.ARME-Ç.KONST.		Makine ve Teçhizat Değeri : 90.549.552,58 Tescilli Sermayesi : 32.000.000		Mühendis : 7 Teknisyen : 1 Usta : 4 İşçi : 54 İdari Pers. : 10 Toplam : 76	
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 17.05.2010					
Yabancı Sermaye			Gayri Maddi Hak		
Ülkesi		Oran (%)		Patent Know How Lisans Ülkesi	
Sertifikalar : Cihaz Laboratuvar, Arıtma Tesisi, Desari İzni, Emisyon İzni					
Yukarıda ünvanı yazılı işletmenin, işyerinde mevcut makine ve teçhizatının yürürlükteki yöntem ve kriterlere göre teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 02.02.2023 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.					
<b>RAPORTÖR</b> Zahide TOPRAK Sanayi Sorumlusu		<b>LEKSPER</b> SÜLEYMAN SİRRI AĞBAŞ İnşaat Mühendisi		<b>2.EKSPER</b>	
					
		<b>Zahide TOPRAK</b> Sanayi Hizmetleri Birimi		03 ŞUBAT 2023	
					
		<b>ASLI GİBİDİR</b>			



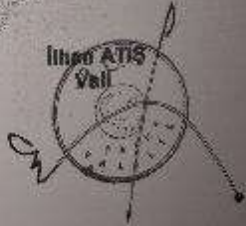


T.C.  
ADANA VALİLİĞİ  
İL ÇEVRE VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi : 21/07/2008  
Karar No : 450

**ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ**

17 Temmuz 2008 tarih ve 28939 Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin Ek-II listesinde yer alan "Kireç Fabrikası" Projesi ile ilgili olarak inceleme - değerlendirme yapılmış ve Proje Tanıtım Dosyasında çevresel etkilere karşı alınması öngörülen önlemler yeterli görülmüştür. Ayrıca ÇED Raporu hazırlanmasına gerek bulunmadığı tespit edilmiş olup, söz konusu projeye ÇED Yönetmeliğinin 17. Maddesi gereğince Valiliğimizce "Çevresel Etki Değerlendirmesi Gerekli Değildir Kararı" verilmiştir.

  
İlhan ATIS  
Vali

Proje Sahibi  
Projenin Yeri

: Vığne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  
: Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Beldesi, Buncak Boğazı Kavaklı

### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BİLGİ GEÇİTİ TAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 17-10-2023-15:16



Kaydı Oluşturan: SELEN MELİKOĞLU ( Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064/23596939	20231017 2486-F04335	59693

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13675/4
Taşınmaz Kimlik No:	95299499	AT Yüzölçüm(m2):	74419.00
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MINAK BOĞAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1730	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372360601	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	74419.00	74419.00	Tevhit İşlemi (TSM) 14-02-2017 3064	-

1 / 2

## MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemi için harç vergi dairesi tarafından tahvil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir 25-12-2018 11:58 - 24269	


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q1SwPZvS4S kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## 9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sınav ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022 Belge No: 921769


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**ONUR ONSEKİZ**


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, Sınav ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 400249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VIII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **İlkyay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



 **E. Nevzat ÖZTANCI**  
BAŞKAN



## 9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 30.11.2023 Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**  
(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

### Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

## 9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b> Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)



ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

KARABIYIKLI MAHALLESİ, 114 ADA 8 PARSEL  
PAZARCIK / KAHRAMANMARAŞ

15.12.2023  
SM-23-SPK-007

**MEHMET  
ÖZTÜRK**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**e-imza**  
Tarih: 28/12/2023  
16:24

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	14.12.2023 / 007
<b>Değerleme Tarihi</b>	14.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	15.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-007
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Fabrika ve Arsası
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Karabıyıklı Mahallesi, 114 Ada 8 Parsel Pazarcık / KAHRAMANMARAŞ
<b>Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK409249)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	30
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	30
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	31
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	31
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	34
7. DEĞERLENDİRME	35
8. SONUÇ	36
9. EKLER	37
9.1 FOTOĞRAFLAR	37
9.2 RUHSATLAR, PROJELER VE BELGELER	44
9.3 İMAR DURUMU	48
9.4 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	49
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	50
9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	52
9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	54

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebine istinaden, Karabıyıklı Mahallesi'nde, 64.352,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 114 ada 8 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaz için Pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.



## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ A.Ş.**

Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR

Tel: (232) 463 00 03 - Faks: (232) 463 11 06

E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)

Web : <https://www.visnemadencilik.com/>

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	KAHRAMANMARAŞ
İlçesi	PAZARCIK
Mahallesi	KARABIYIKLI
Köyü	-
Mevkii	KÖYÇİVARI
Pafta No.	N38-A-19-A
Ada No.	114
Parsel No.	8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	64.352,92
Ana Taşınmazın Niteliği	TARLA
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	-
Cilt / Sayfa No.	11 / 1128
Tarih / Yevmiye No.	31.03.2021 / 2972
Sahibi	VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKET (1/1)

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 17.10.2023 tarihinde saat 15:17 itibariyle alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesinde:**

-3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.( Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme) (31.03.2021 tarih, 2972 yevmiye no)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 17.10.2023 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde 31.03.2021 tarih 2972 yevmiye ile "3083 S.Y. Göre Toplaştırma İşlemi" nedeniyle değişiklik gözlenmekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesinde bulunan, 64.352,92 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip 114 Ada 8 Parsel numaralı üzerinde yer alan, "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Kahramanmaraş İli**

##### **Konum:**

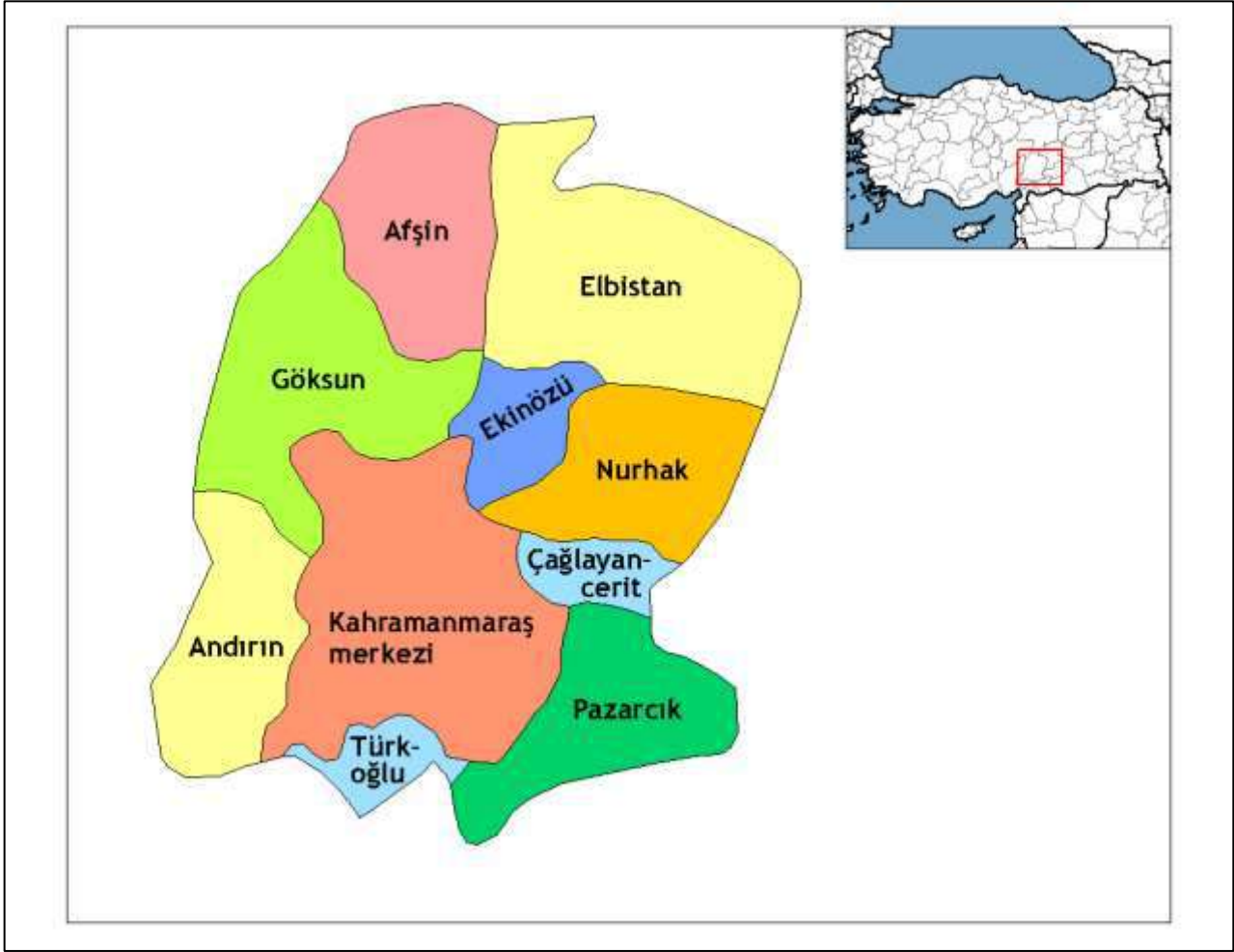
Bir bölümü Akdeniz, bir bölümü ise Doğu Anadolu Bölgesi'nde kalan Kahramanmaraş il toprakları, 37- 11' ve 38- 36' kuzey enlemleriyle 36- 15' ve 37- 42' doğu boylamları arasında yer almaktadır.



##### **İdari Sınırlar:**

Kahramanmaraş ili, 14.327 km<sup>2</sup> lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1,8'ini kaplar. Kahramanmaraş yönetsel bakımdan, doğudan Malatya'nın Darende, Akçadağ ve Doğanşehir; Adıyaman'ın Besni; Gaziantep'in Yavuzeli ve Araban; Güneyden yine Gaziantep'in Merkez ve İslahiye; Adana'nın Bahçe; batıdan yine Adana'nın Kozan, Saimbeyli, ve Tufanbeyli; Osmaniye'nin Kadirli; Kayseri'nin Sarız; kuzeyden ise Sivas'ın Gürün ilçeleriyle çevrilidir.

Kahramanmaraş'ın toplam 11 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler; Elbistan, Afşin, Onikişubat, Dulkadiroğlu, Pazarcık, Göksun, Andırın, Çağlayancerit, Türkoğlu, Nurhak ve Ekinözü ilçeleridir. Şehri keşfe çıkmadan önce ilçeler hakkında detaylı bilgi edinmeniz önemlidir.



### **Ulaşım:**

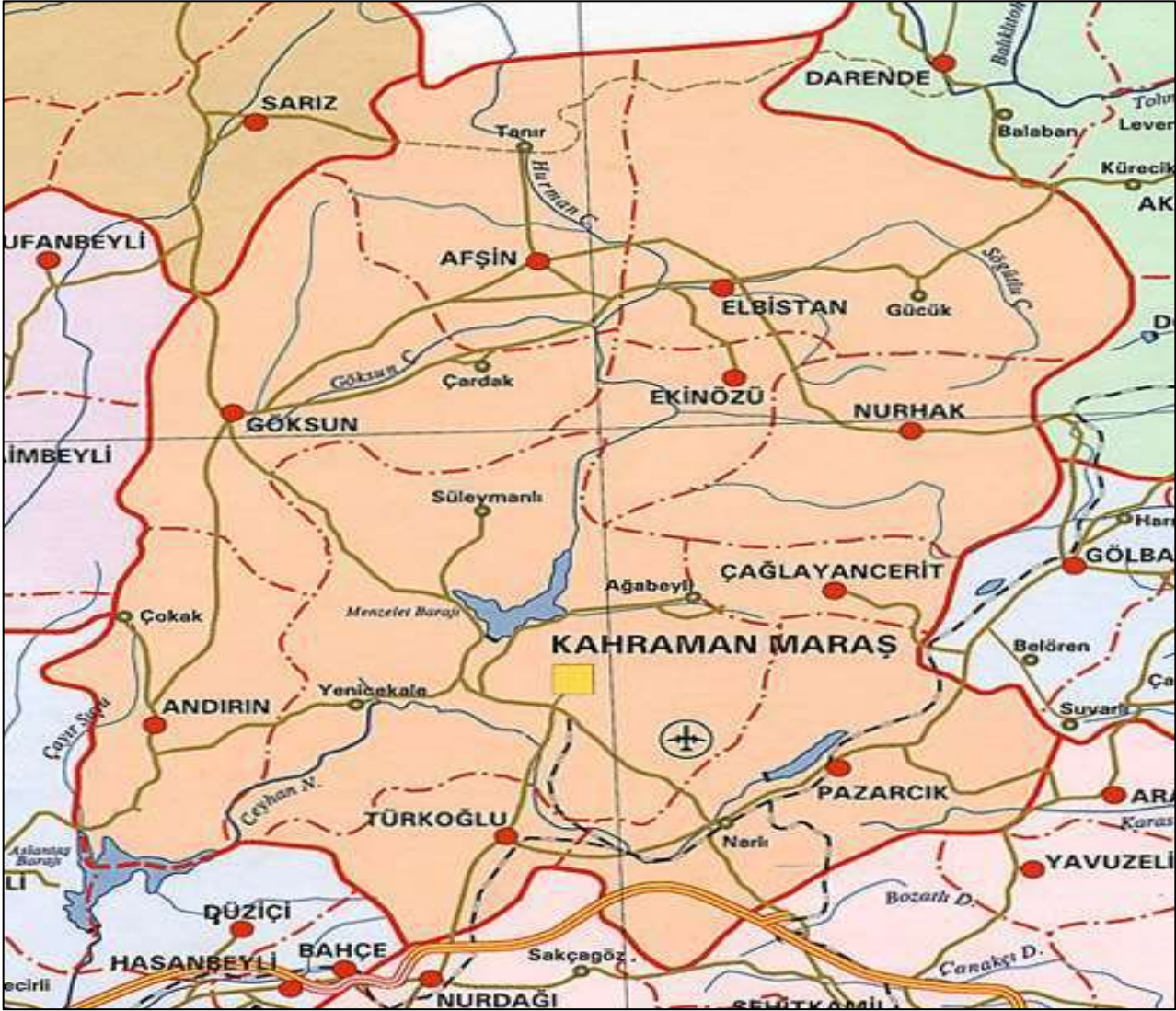
İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Kahramanmaraş'ta gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır.

**Hava Yolu:** Kahramanmaraş Havalimanı'nın şehir merkezine uzaklığı 5 km'dir. İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen havalimanları ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na uçuşlar bulunmaktadır.

**Karayolu:** Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alan şehrimize Türkiye'nin her yerinden ulaşım sağlanmaktadır. Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu ve İç Anadolu'nun kavşağı durumundadır. Otobüs Terminali şehrin güneyinde yer almakta olup şehir merkezine uzaklığı 2 km'dir.

**Demiryolu:** 1948'de Maraş Garı Köprüağzından ayrılan 28 km'lik bir hat ile Haydarpaşa-Kurtalan hattına bağlanır. İl sınırları içinde Narlı yakınlarından ikiye ayrılan demiryolunun bir kolu Gaziantep'e diğeri ise Malatya'ya uzanır.



### **İklim:**

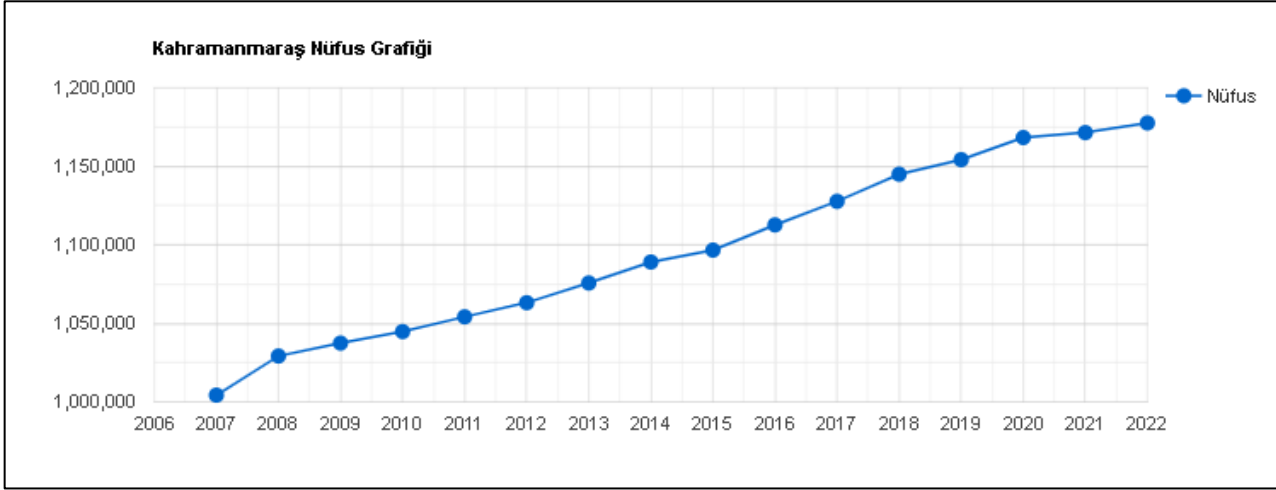
Kahramanmaraş, iklim yönünden Akdeniz iklimi kuşağında yer alır. Akdeniz İklimi'nin tam tanımına uymaktadır, kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır.

### **Su Kaynakları:**

Kahramanmaraş ili, su kaynakları bakımından zengindir. Kahramanmaraş ana su kaynakları Ceyhan ırmağı ve kolları üzerinde yapılmış olan barajlar Kartalkaya (10,20 km<sup>2</sup>), Menzelet (42 km<sup>2</sup>), Sır (47,50 km<sup>2</sup>), Ayvalı (2,73 km<sup>2</sup>) ve Kılavuzlu (2,88 km<sup>2</sup>) Barajlarıdır.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Kahramanmaraş İl Nüfusu: 1.777.436'dır (2022 sonu). İlin yüz ölçümü 14.525 km<sup>2</sup> olan Kahramanmaraş ilinde kilometrekareye 81 insan düşmektedir. Kahramanmaraş nüfus yoğunluğu 81/km<sup>2</sup>'dir. Kahramanmaraş nüfusu bir önceki yıla göre 6.138 artmıştır. Kahramanmaraş nüfusu 2022 yılına göre 1.777.436'dır. Bu nüfus, 598.004 erkek ve 579.432 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,79 erkek, %49,21 kadındır.



**Grafik. Kahramanmaraş İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Yıl	Kahramanmaraş Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	1.177.436	598.004	579.432
2021	1.171.298	594.776	576.522
2020	1.168.163	592.920	575.243
2019	1.154.102	586.616	567.486
2018	1.144.851	580.410	564.441
2017	1.127.623	572.111	555.512
2016	1.112.634	565.816	546.818
2015	1.096.610	556.607	540.003
2014	1.089.038	553.493	535.545
2013	1.075.706	546.943	528.763
2012	1.063.174	539.998	523.176
2011	1.054.210	534.845	519.365
2010	1.044.816	528.711	516.105
2009	1.037.491	526.401	511.090
2008	1.029.298	521.728	507.570
2007	1.004.414	506.711	497.703

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Onikişubat	453.730	226.779	226.951	% 38,54
2022	Dulkadiroğlu	226.409	116.154	110.255	% 19,23
2022	Elbistan	141.307	71.921	69.386	% 12,00
2022	Afşin	80.044	40.772	39.272	% 6,80
2022	Türkoğlu	78.976	42.146	36.830	% 6,71
2022	Pazarcık	70.173	35.384	34.789	% 5,96
2022	Göksun	50.676	25.575	25.101	% 4,30
2022	Andırın	31.224	15.948	15.276	% 2,65
2022	Çağlayancerit	22.350	11.507	10.843	% 1,90
2022	Nurhak	12.257	6.361	5.896	% 1,04
2022	Ekinözü	10.290	5.457	4.833	% 0,87

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

Kahramanmaraş ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı imalat sanayi ile ticarete dayanır. Faal nüfusun % 80'i tarım, ormancılık, hayvancılık ve avcılıkla uğraşır. Gayri safi hasılanın yarısı tarımdan elde edilir.

**Tarım:** İl topraklarında çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, pirinç çavdar, mahlut, nohut, fasülye, şekerpancarı ve pamuktur. Başta üzüm olmak üzere pekçok meyve yetişir. Üzümü meşhurdur. Yetişen diğer meyveler ise çilek, elma, kayısı, armut, zeytin, dut, antepfıstığı, fındık, yerfıstığı ve çamfıstığıdır. İlde sebzeler arasında en çok domates, biber, lahana, soğan, kabak ve hıyar yetiştirilir. Kahramanmaraş'ın kırmızı biberi meşhurdur. İlde modern tarım araçları, sulama ve gübreleme yaygınlaşmıştır. Türkiye'nin biber tarlası ve çeltik deposudur.

**Hayvancılık:** Kahramanmaraş çayır, mer'a ve yayla bakımından zengindir. İl sınırları içinde koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Kümes hayvancılığı gelişmektedir. 30 bin civârında arı kovanı bulunmaktadır. Menzelet, Kartalkaya, Sır Baraj göllerinde ve Tekirsuyu'nda alabalık, aynalı sazan, yayın ve kefal balıkları avlanır.

**Ormancılık:** Kahramanmaraş orman bakımından zengin sayılır. 470 bin hektar orman ve 130 bin hektar fundalık olarak 600 bin hektar orman varlığı vardır. Senede yaklaşık 200 bin m3 sanayi odunu ile 50 bin ster yakacak odun ve 500 ton reçine elde edilir.

**Madenler:** Kahramanmaraş maden bakımından çok zengindir. Barit, Türkoğlu ilçesinde çıkarılmaktadır. Elbistan'ın Bıçakçılar, Murata ve Nargele köylerinde demir yatakları vardır. Afşin-Elbistan arasında 100 km2lik bir sahada düşük kalorili linyit yatakları mevcuttur. Çıkarılan linyit kömürü Türkiye'nin en büyük kamu yatırımlarından olan Afşin-Elbistan Termik Santralinin 1984'te devreye giren ünitelerinde kullanılmaktadır. Linyit rezervi 3,5 milyar tondur. Ülkenin en zengin linyit havzasıdır. Göksun ilçesinde zengin mermer yatakları bulunur. Türkiye'nin en zengin çimento toprağı bu bölgededir.

Kahramanmaraş'ta ayrıca krom, maden kömürü, çinko, bakır, mangenez, manyezit, talk, oniks, kurşun, grafit, amyant ve pirit madenleri de çıkarılır.

**Sanayi:** Kahramanmaraş sanâyii yeni yeni gelişmektedir. 1986'da kalkınmada öncelikli bölgeler içine dâhil edilmesiyle fabrikaların sayısı hızla arttı. Sanâyii tarıma dayalıdır. Afşin-Elbistan Termik Santrali ile ilde sanâyii



gelişmektedir. 10 kişiden az işçi çalıştıran sanayi iş yeri 1200 ve 10 kişiden fazla çalıştıran iş yeri 100'e yakındır. Başlıca sanayi kuruluşları Sümerbank Pamuklu Dokuma Sanayi, iplik fabrikaları, penye dokuma fabrikaları, çelik tencere ve çaydanlık fabrikaları, SEK'in peynir ve tereyağı fabrikası, kiremit-tuğla fabrikaları, un yem, yağ, dokuma, iplik, pres ve çırçır fabrikaları, alüminyum ve bakır, mermer, kırmızı biber, sunta, plâstik ve çimento fabrikalarıdır.

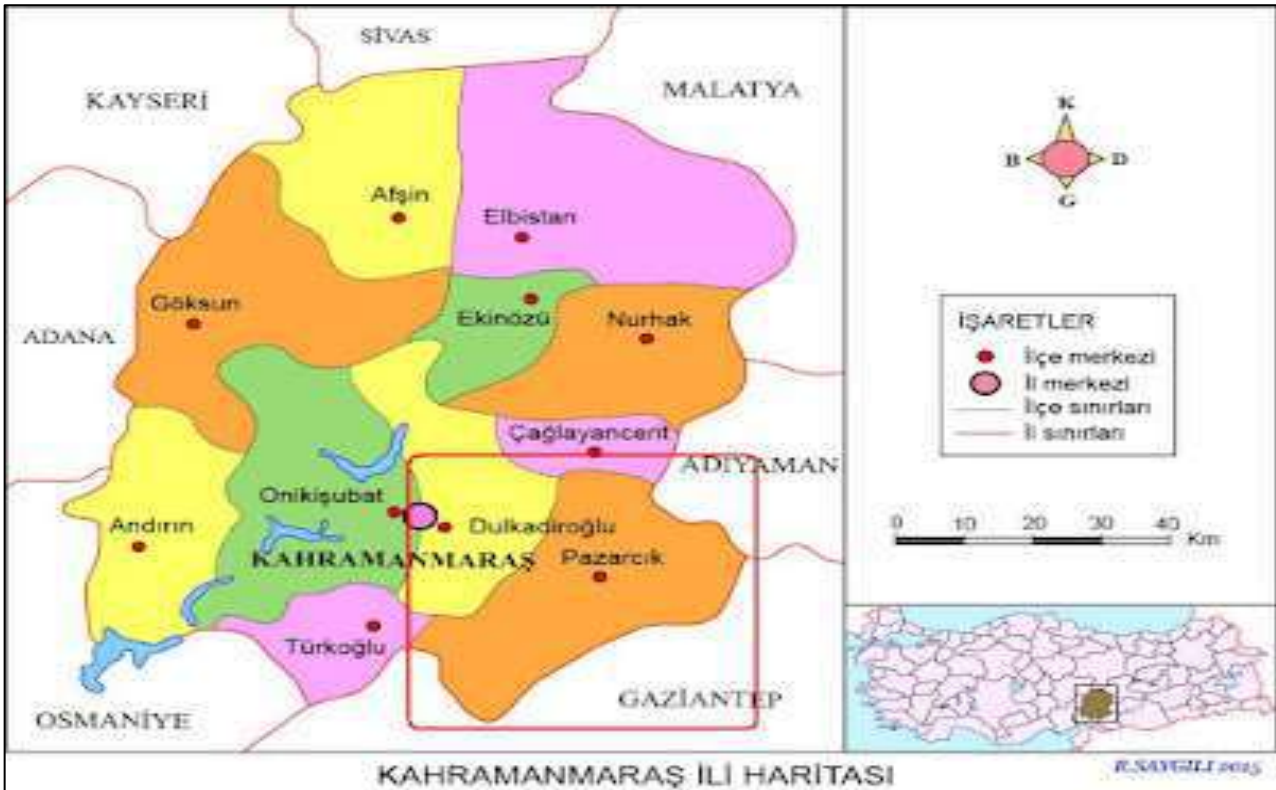
#### **4.2.2 Pazarcık İlçesi**

Kahramanmaraş merkezine uzaklığı 47 kilometredir. Pazarcık ilçesinin kuzeyinde Çağlayancerit, güneyinde Gaziantep Yavuzeli, Şehitkamil ve Nurdağı, batısında Türkoğlu ve Dulkadiroğlu ve doğusunda Adıyaman Gölbaşı, Besni ve Araban ilçeleri bulunmaktadır.

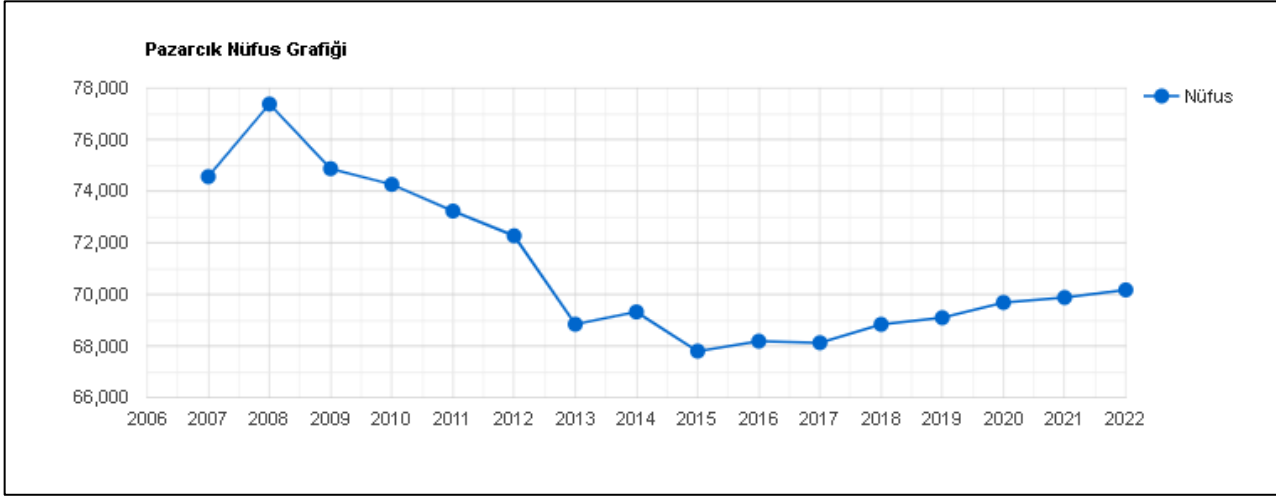
İlçenin yüzölçümü 1551 kilometrekare olarak ölçülmüştür. Denizden yüksekliği ise 731 metreyi bulmaktadır. Kuzeyinde Kandil tepesi 1704 m ve doğusunda yer alan Ganıdağı ise 1230 m ile en yüksek noktalardır. Pazarcık, düz ve yer yer engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Merkezde bulunan Kartalkaya Barajının suyu ile Gaziantep ilimizin içme suyunu karşılamaktadır. Narlı ovasındaki tarımsal arazilerin sulanmasında yine baraj gölünün suyu kullanılır. İklimi Akdeniz ve kara ikliminin geçiş özellikleridir. Bitki örtüsü makidir, ormanlar meşe, yabani Antep fıstığı ve çam gibi ağaçlardan oluşur.

2023 Kahramanmaraş Depremlerinde ilçe ağır hasar görmüştür.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Pazarcık nüfusu 2022 yılına göre 70.173. Bu nüfus, 35.384 erkek ve 34.789 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,42 erkek, %49,58 kadındır..



**Grafik. Pazarcık İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Yıl	Pazarcık Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	<b>70.173</b>	35.384	34.789
2021	<b>69.879</b>	35.207	34.672
2020	<b>69.686</b>	35.032	34.654
2019	<b>69.097</b>	34.804	34.293
2018	<b>68.838</b>	34.635	34.203
2017	<b>68.128</b>	34.264	33.864
2016	<b>68.187</b>	34.383	33.804
2015	<b>67.802</b>	34.065	33.737
2014	<b>69.320</b>	34.968	34.352
2013	<b>68.843</b>	34.627	34.216
2012	<b>72.270</b>	36.266	36.004
2011	<b>73.227</b>	36.673	36.554
2010	<b>74.259</b>	37.186	37.073
2009	<b>74.869</b>	37.417	37.452
2008	<b>77.371</b>	39.090	38.281
2007	<b>74.560</b>	37.433	37.127

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

#### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu taşınmaz, Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Vişne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin kireç tesisidir.



**TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE**



**TAŞINMAZIN KONUMU**

#### 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazın Özellikleri:

Değerleme konusu 114 ada 8 parsel no.lu, 64.352,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmaz kireç üretim ve paketlenme tesisidir. Parsel geometrik açıdan amorf şeklinde olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Konu taşınmaz herhangi bir yola cepheli olmayıp diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel çevresi ve sınırları duvar ile çevrelenmiş sınırları belirlenmiştir. Parselin üzerinde üretim binaları, idari bina, çelik konstrüksiyon depolar, prefabrik yapılar gibi halihazırda kullanılmakta olan tesisler olduğu gözlemlenmiştir.

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
<b>Yapının İnşaat Tarzı</b>	Betonarme, Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon	<b>Yapının Sınıfı ve Grubu</b>	3/A, 2/C
<b>Yapım Yılı</b>	2022	<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık
<b>Yapının Toplam Kat Adedi</b>	Fırın Blower: 4 (5 Çelik Kat) Kireç Silosu : 1 (Zemin Kat) Atölye/Ambar: 1 (Zemin Kat) Kömür Stokholü: 1 (Zemin) İdare Binası: 2 (Zemin + 2 Normal Kat) Sosyal Tesis: 1 (Zemin) Kantar Binası: 2 (Zemin + 1 Normal Kat) Kazan Dairesi: 1 (Zemin) Trafo Binası: 1 (Zemin)	<b>Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	-
<b>Otopark</b>	Var	<b>Asansör</b>	Yok
<b>Yüzme Havuzu</b>	Yok	<b>Özel Güvenlik</b>	Var
<b>Deprem Derecesi</b>	1. Derece	<b>Deprem Hasar Durumu</b>	Yok
<p><b>Açıklama:</b> Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.</p>			



**İdari Bina:** Betonarme yapı tarzında zemin, bodrum ve 1 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Onaylı mimari projeye göre; bodrum kat 200 m<sup>2</sup> ortak alanlar ve 2 depo bölümü 1 server odası, zemin kat 160 m<sup>2</sup> alanlı ortak alanlar ve 3 adet ofis bölümü ve 40 m<sup>2</sup> teras bölümü, 1. normal kat 160 m<sup>2</sup> alanlı ortak alanlar ve 6 adet ofis bölümü olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 520 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler kısmen fayans, duvarlar plastik boyalı, kapılar ahşap paneldir, pencereler PVC doğramadır.

**Sosyal Tesis Binası:** İdari binanın doğusunda yer almakta olup betonarme tarzında 1 kat olacak yapıda inşa edilmiştir. Zemin kat yaklaşık 318 m<sup>2</sup> ortak alanlar ve mutfak, yemekhane, mescit, soyunma odaları, arşiv, oda bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler fayans, duvarlar plastik boyalı, kapılar ahşap paneldir, pencereler PVC doğramadır.

**Kazan Dairesi:** Sosyal tesis binasının doğusuna bitişiktir. Betonarme tarzında inşa edilmiş olup çatısı sandviç paneldir. Yaklaşık 90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zemini saha betonu, kapısı çeliktir.

**Atölye-Ambar:** İdari binanın güneydoğusunda konumlu olup beton ve çelik konstrüksiyon tarzında zemin kat şeklinde inşa edilmiştir. Onaylı mimari projeye göre; zemin kat 540 m<sup>2</sup> kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir.

**Kireç Silosu:** İdari binanın güneyinde yer almakta olup çoğunlukla beton kısmen de çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 850 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonudur, duvarları ve çatısı bulunmamaktadır. Üstü çelik konstrüksiyon ile kapalıdır. Dairesel şekilde 9 kuleden oluşmaktadır.

**Fırın ve Blower Binaları:** Kireç tesisinin en güneyinde yer almakta olup kireç silolarının bitişiğindedir. Betonarme ve çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Dört fırın ve blower birbirinden bağımsız olarak toplam yaklaşık 3.200 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

**Kömür Stokholü:** Kireç silolarının doğusunda yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 600 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir.

**Trafo Binası:** Ambar atölye binası ve Kömür Stokholünün arasında yer almakta olup çelik kontrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Toplam yaklaşık 90 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

**Kantar Binası:** Taşınmazın en kuzeyinde yer almakta olup betonarme tarzında bodrum, merdiven holü ve 1 kat şeklinde inşa edilmiştir. Binaya giriş zeminden merdiven holü ile olmaktadır. Bodrum 67 m<sup>2</sup> ortak alanlar ve 2 oda, merdiven holü; 1.kat 67 m<sup>2</sup> ortak alanlar ve 3 oda olmak üzere bina toplam 135 m<sup>2</sup>'dir. Zeminler fayans, duvarları plastik boyalı, kapılar ahşap panel, pencereler PVC doğramadır.

Değerleme konusu tesise ait ilgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yasal durumda arazi değeri mevcut durumda yapılara değer takdir edilmiştir.

### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

<b>OLUMLU ÖZELLİKLERİ</b>	<b>OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ</b>
Üzerinde kireç fabrikası yatırımı olması	Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması
Mahalle merkezine yakın k onumda olması	Parsel üzerinde yer alan yapılara ait belediyesinde herhangi bir yasal evrak bulunmaması
Asfalt yola cepheli olması	

#### 4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Asfalt yola cephesi olması</li><li>Altyapı imkanlarının iyi olması</li><li>Üzerindeki yapıların yeni olması</li><li>Üzerinde kireç fabrikası yatırımı olması</li></ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması</li><li>Parsel üzerinde yer alan yapılara ait belediyesinde herhangi bir yasal evrak bulunmaması</li></ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Kullanım alanının yeterli olması</li></ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar</li></ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	<b>Lejant</b>	Tarım Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	-	<b>H max</b>	-
<b>TAKS</b>	-	<b>KAKS (Emsal)</b>	-
<b>Çekme Mesafeleri</b>	Ön: - m	Yan: -	Arka: -
<b>Diğer</b>	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB sitesinde yapılan araştırmalarda Rapora konu taşınmazların 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kaldığı gözlemlenmiştir.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB Sayfasında yapılan incelemede 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamınının 14398 sayılı Olur'u ile onaylanan Mersin-Adana Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Kapsamında rapora konu taşınmaz "Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

### 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Pazarcık Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmalarda, taşınmazın bulunduğu ada parseline ait imar arşiv dosyası ve herhangi bir yasal belge bulunmamıştır.

Tesis içerisinde tarafımıza yapıların kat planları iletilmiştir.

Tarafımıza iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

#### 5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Değerleme konusu tesise ait ilgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde herhangi bir yasal evraka ulaşılamamış olup yasal durumda arazi değeri mevcut durumda yapılara değer takdir edilmiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında üzerinde yer alan, herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılar için ruhsat alması gerekmektedir. -

#### 5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir ruhsat veyahut yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.



#### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Pazarcık Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmalarda, taşınmazın bulunduğu ada parseline ait imar arşiv dosyası ve herhangi bir yasal belge bulunmamıştır.

#### **5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

#### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

#### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" niteliğinde olup üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarruf bulunmamaktadır.

#### **5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

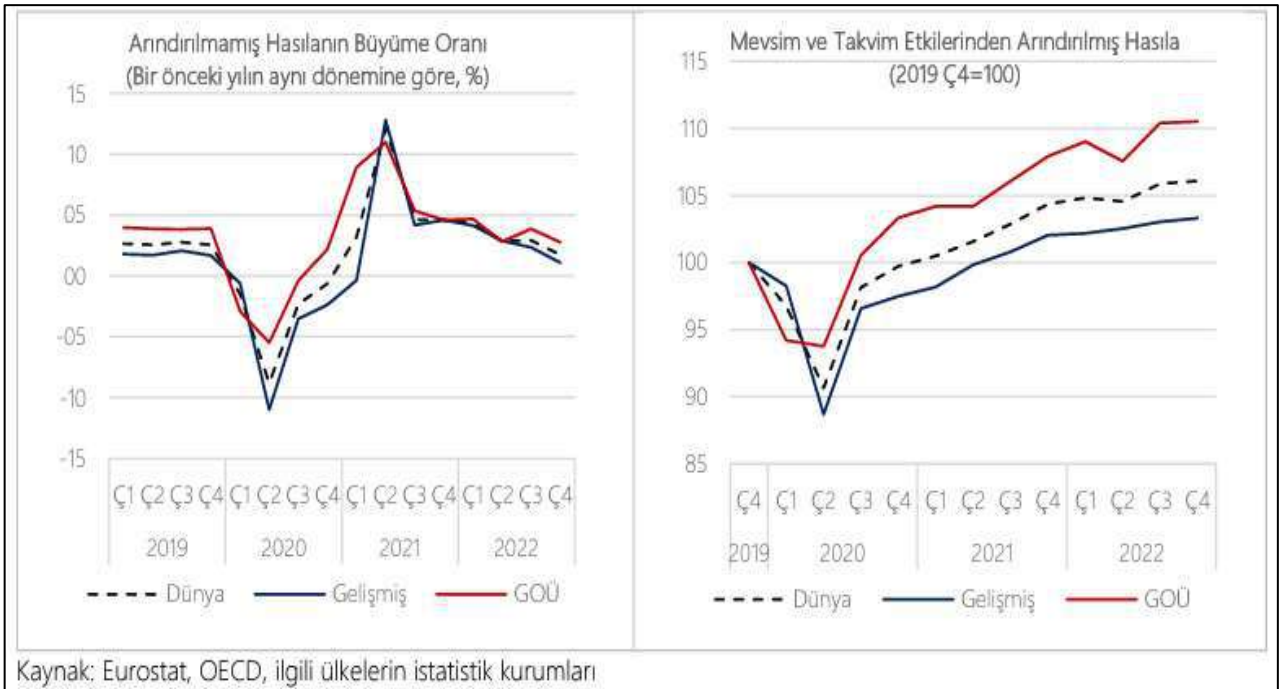
### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Rapora göre küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.



	2023	2024
Dünya**	2,9	3,1
Gelişmiş Ülkeler**	1,2	1,4
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
Gelişmekte Olan Ülkeler**	4,0	4,2
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
Avro Bölgesi	0,7	1,6

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

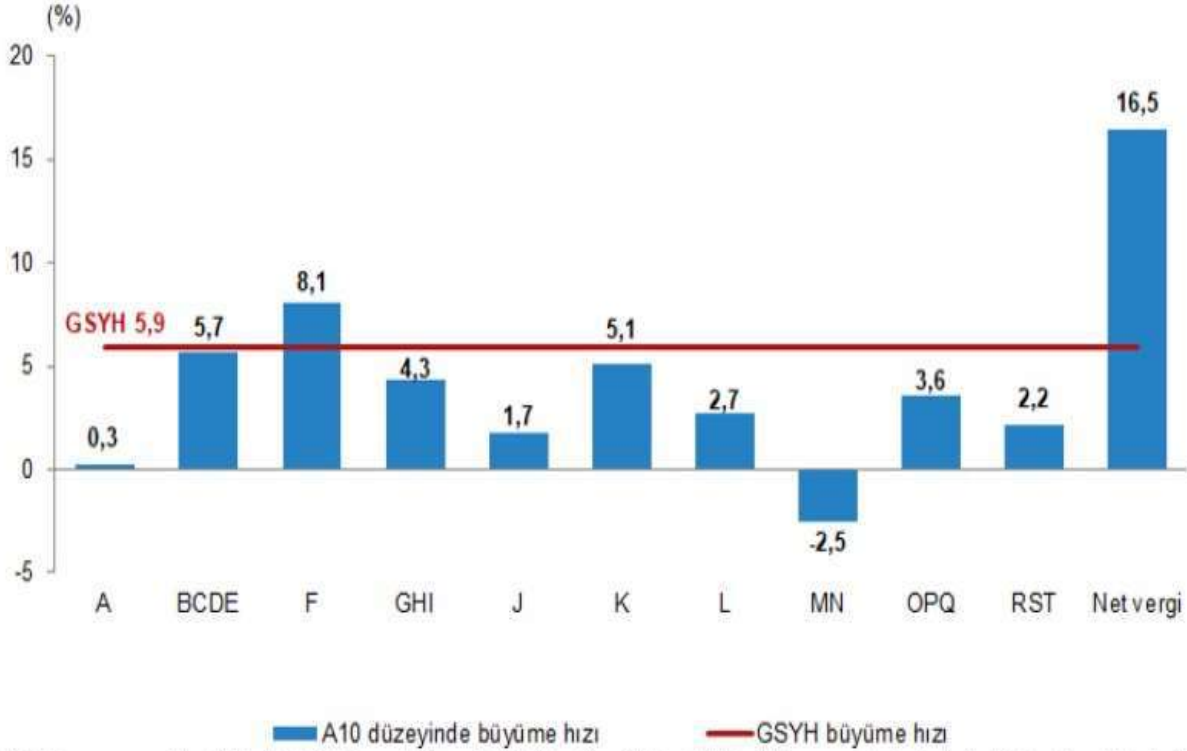
### 6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

**GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıllık	7 256 142	807 924	199,8	11,4
	I	1 396 396	189 427	173,3	7,5
	II	1 594 424	190 192	187,3	22,3
	III	1 933 705	227 704	214,9	8,0
	IV	2 331 616	200 601	223,7	9,7
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	I <sup>(r)</sup>	4 642 985	246 058	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 505 148	271 615	209,4	3,9
	III	7 681 432	295 815	237,1	5,9

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 31.853 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 20.932 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

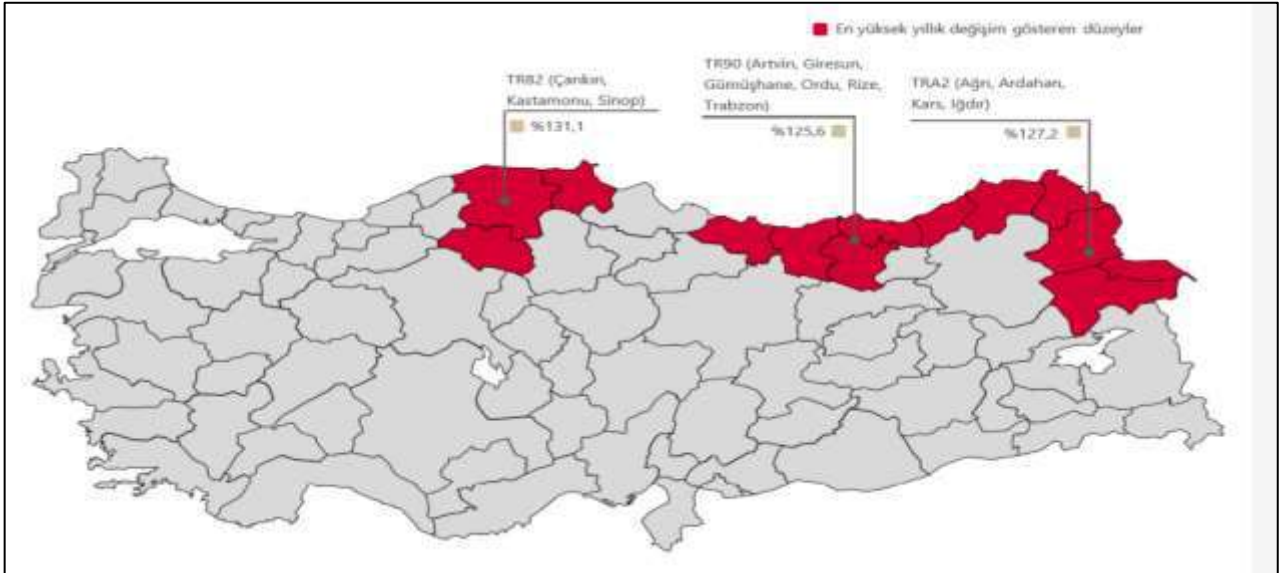







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2023 yılı Eylül ayında yayımladığı rapora göre konut fiyat endeksi, bir önceki aya göre yüzde 4,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 89,2, reel olarak ise yüzde 17,8 oranında artmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 4,1, 5,5 ve 2,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 77,6, 102,7 ve 85,2 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
 TÜRKİYE	1088,1 (%89,2)	1169,4 (%94,2)	1074,9 (%89,2)	29110,4 ₺
 İSTANBUL	942,6 (%77,6)	1056,7 (%86,3)	933,6 (%76,0)	43669,2 ₺
 ANKARA	1117,3 (%102,7)	1331,2 (%95,4)	1099,3 (%102,7)	22202,2 ₺
 İZMİR	1102,5 (%85,2)	1284,5 (%103,6)	1081,6 (%85,1)	33054,7 ₺

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılar bulunmamaktadır.

## **6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

<b>TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Elektrik</b>	✓	<b>Su</b>	✓
<b>Kanalizasyon</b>	✗	<b>Isıtma Sistemi</b>	✓
<b>Asansör</b>	✗	<b>Klima Sistemi</b>	✗
<b>Kapalı Otopark</b>	✗	<b>Yangın Merdiveni</b>	✗
<b>Jeneratör</b>	✓	<b>Kapalı Devre Kamera Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Yüzme Havuzu</b>	✗	<b>Sosyal Tesis</b>	✗
<b>Diğer Özellikler: -</b>			

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan, ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapıların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken

etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

### **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arazi birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve üzerinde yer alan, herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılar için “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

### **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Sanayi” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

### **6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

#### **Emsaller:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 6,5 km mesafede Emiroğlu Mahallesi’nde 160 ada 1 parselde yer alan 16.486 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tarla için 7.350.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Osmaniye-Adıyaman Yoluna bitişik, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, avantajlı konumda yer almaktadır.

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 11 km mesafede Karabıyıklı Mahallesi’nde 161 ada 1 parselde yer alan 15.226,15 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tarla için 22.000.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Gaziantep-Kahramanmaraş Yoluna ve Adana-Şanlıurfa Otoyolu kesişiminde, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, çok daha avantajlı konumda yer almaktadır.

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 11,50 km mesafede Türkoğlu ilçesi, Kelibişler Mahallesi’nde 132 ada 1 parselde yer alan 12.864 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tarla için 6.000.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, avantajlı konumda yer almaktadır.

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 14 km mesafede Yolboyu Mahallesi’nde 146 ada 1 ve 3 parselde toplam 15.205 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü tarla için 15.205.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Malatya-Kahramanmaraş Yoluna bitişik, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, çok daha avantajlı konumda yer almaktadır.



**Beyan:** Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ve mahalle/köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde; taşınmazın bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümü, kadastro yoluna cephe vb. kriterlere göre tarla birim değerlerinin 200-250 TL/m<sup>2</sup>; maden sahasında kalan arazilerin ise 300-350 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Bölgede pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.



### **Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:**

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün arsası için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, ana yola uzaklık, parsel cephesi, parsel derinliği gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Değerlemede kullanılan emsaller, taşınmaz ile aynı bölgede ve benzer imar özelliklerine sahip olup pazarlık payı değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazın, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, sanayi tesisi bulundurması, hafif eğimli ve engebesiz olması, tarla olarak kullanıma uygun olmaması, kıraç arazi olması, yol cephesi olmaması, maden sahasında konumlu olması vb. özellikleri dikkate alınarak arsa birim değerinin **300-360 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Emiroğlu	Karabıyıklı	Kelibişler	Yolboyu	Karabıyıklı
	6,5 km	11 km	11,50 km	14 km	
Parsel	160/1	161/1	132/1	146/1-3	114 Ada 8 Parsel
Alan (m <sup>2</sup> )	16.486	15.226	12.864	15.205	64.352,92
Satış Fiyatı-SF (TL)	7.350.000	22.000.000	6.000.000	15.205.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.760.000	19.800.000	5.400.000	13.680.000	
İmar Durumu	Tarla	Tarla	Ticari	Tarla	Tarla
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	410	1.300	420	900	
Konum Şerefiyesi	20%	75%	15%	60%	
Büyükük Şerefiyesi	20%	20%	20%	20%	
Maden Sahası Şerefiyesi	-30%	-30%	-30%	-30%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	341,16	338,10	371,09	374,28	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	356,16				356,16
<b>Arsa Değeri (TL)</b>					<b>22.919.731,00</b>
<b>Arsa Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>22.900.000</b>

*\*Değerleme konusu taşınmaz imar planı sınırları dışında maden sahası içerisinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza %30 şerefiye uygulanmıştır.*

### **Piyasa Değeri**

Taşınmaz	Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmazın Değeri (TL)
114 Ada 8 Parsel	64.352,92	355,85	22.900.000.-
<b>Piyasa Değeri (TL)</b>			<b>22.900.000.-</b>

*\*Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait ilgili belediye arşivinde herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup konu taşınmaza yasal durumda arazi değeri, mevcut durumda yapılara değer takdir edilmiştir.*

## **6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ**

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapılar maliyet yaklaşımı ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapılara birim değer takdir edilirken iç özellikleri, taşıyıcı sistemleri, yıpranma payları ve bina yükseklikleri dikkate alınmıştır.

### **Mevcut Durum Piyasa Değeri**

<b>MALİYET YÖNTEMİ (MEVCUT DURUM)</b>			
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> birim değeri	Arsa Değeri
114 Ada 8 Parsel	64.352,92	355,85	22.900.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	m <sup>2</sup> birim değeri	Değer
İdari Bina	520	10.000	5.200.000,00
Atölye Binası	540	7.000	3.780.000,00
Kireç Silosu	850	4.000	3.400.000,00
Fırın ve Blower Binası	3.200	7.000	22.400.000,00
Sosyal Tesis ve Yemekhane	318	10.000	3.180.000,00
Kömür Holü	600	4.000	2.400.000,00
Trafo Binası	90	6.500	585.000,00
Kazan Dairesi	90	10.000	900.000,00
Kantar Binası	92	10.000	920.000,00
<b>Yapı Değeri Toplam</b>			<b>42.765.000,00</b>
<b>Harici ve Müteferrik İşler</b>			
Çevre Düzenlemesi, Şerefiye			8.500.000,00
Arsa Değeri			22.900.000,00
Yapı Değeri			42.765.000,00
Harici ve Müteferrik İşler			8.500.000,00
<b>Toplam Değer</b>			<b>74.150.000,00</b>

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

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 64.352,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip 114 ada 8 parsel numaralı Tarla VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş' ye aittir.

## **7. DEĞERLENDİRME**

---

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazın piyasa değeri için "Pazar Değer Analizi" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın çevrede sanayi yapılarının bulunmaması, genellikle tarla ve bahçelerin konumlu olması, sanayi bölgelerine yakın konumlu olmaması gibi sebepler doğrultusunda taşınmazın arsa değeri takdirinde piyasa analizi uygulanmış olup satılık depo/fabrika bulunamamış bu nedenle maliyet analizi uygulanmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Yasal Durum Pazar Değeri (TL)	Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
114 Ada 8 Parsel	22.900.000.-	27.480.000.-
	<b>Yirmiikimilyondokuzyüzbin Türk Lirası</b>	<b>Yirmiyedimilyondört yüzseksenbin Türk Lirası</b>

MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
114 Ada 8 Parsel	74.150.000.-	88.980.000.-
	<b>Yetmişdörtmilyonyüzeğellibin Türk Lirası</b>	<b>Seksensekizmilyondokuz yüzseksenbin Türk Lirası</b>

(\*) 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 06.07.2023 tarihli ve 2023/7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **Vişne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR

















## 9.2 RUHSATLAR, PROJELER VE BELGELER



**T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
II-A Grup İŞLETME RUHSATI**



<p><b>İL :</b> KAHRAMANMARAŞ  <b>İLÇE :</b> PAZARCIK  <b>KÖYÜ :</b> AKÇAKOYUNLU  <b>RUHSAT NUMARASI :</b> 69069  <b>RUHSAT GRUBU :</b> II-A GRUP  <b>YÖKÜMLÜDE GİRİŞ TARİHİ :</b> 11.04.2016  <b>RUHSATIN SON TARİHİ :</b> 11.04.2026  <b>ÜRÜN NUMARASI :</b> 000701  <b>RUHSAT ALANI :</b> 6370 Hektar  <b>RUHSAT SAHAŞI :</b> İşbir  <b>RUHSAT SAHİBİ :</b> VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  <b>T.C. KİMLİK NO :</b>  <b>YERLİ DAİRE VE NO :</b> Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Akçakoyunlu Mahallesi, Balkayası  <b>NORES :</b> Kurucu V.D.Ş.Ş. 022541990  ALSAKÇAK 5. NORES BLYK 1 NO: 1 KÖYK. ÜZME</p>	
---	--

YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO	YERLİ DAİRE VE NO

MADEN VE PETROL İŞLERİ  
GENEL MÜDÜRÜ A.

Uğur Saltık UÇAR  
Genel Müdür Yard.



**T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü**



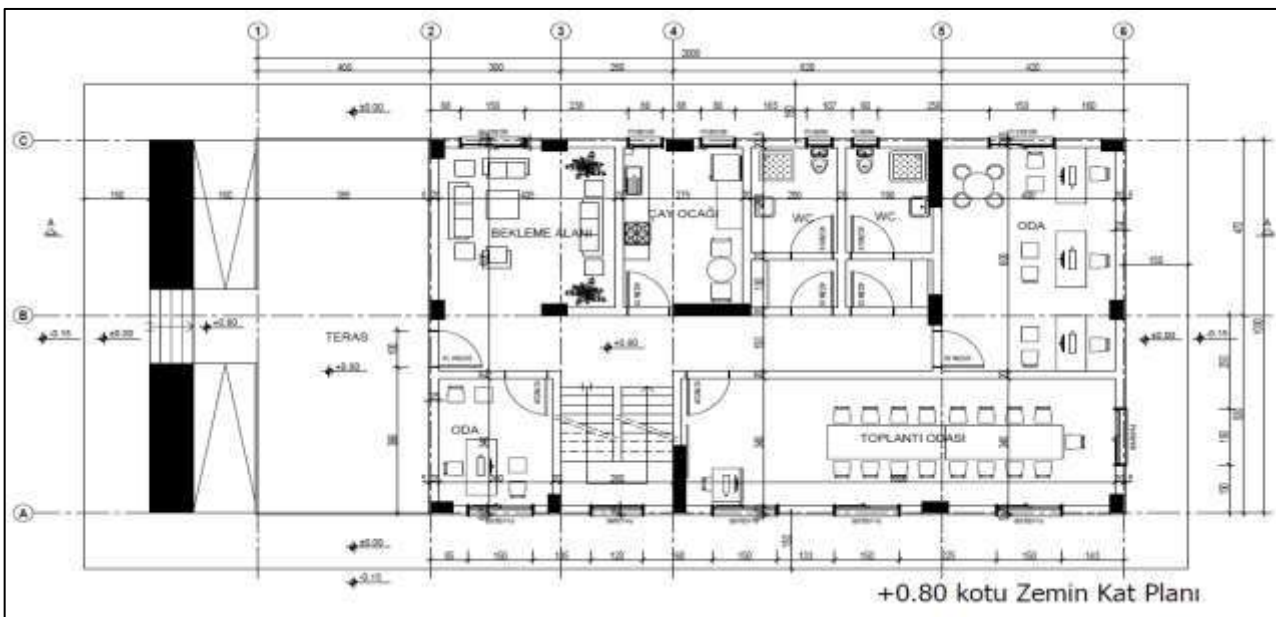
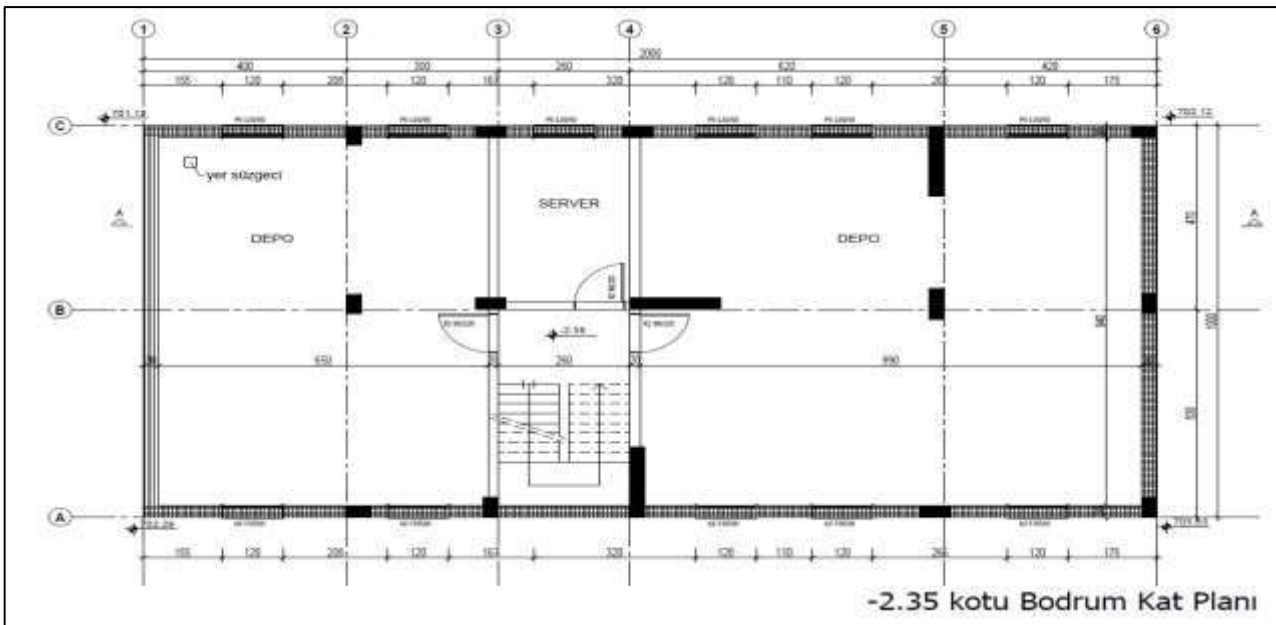
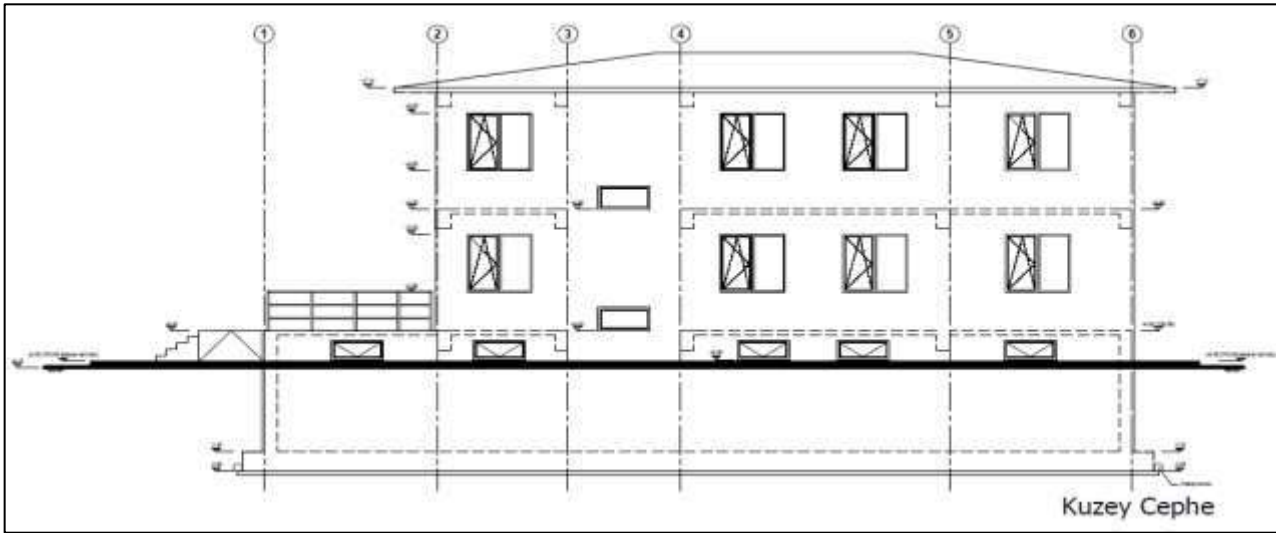
## ÇED OLUMLU BELGESİ

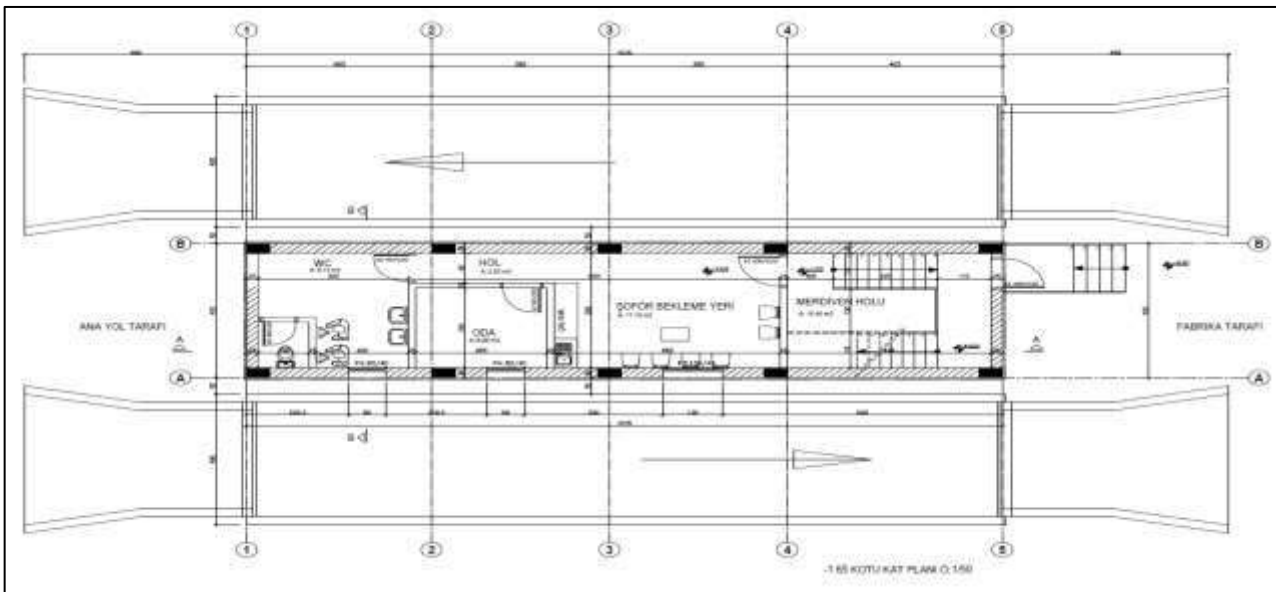
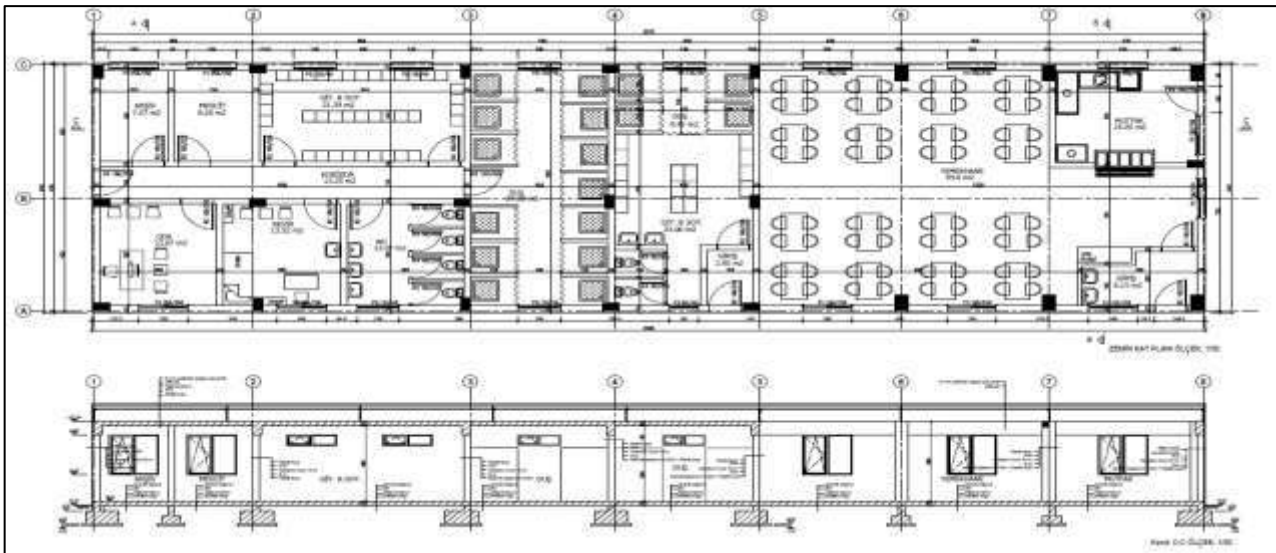
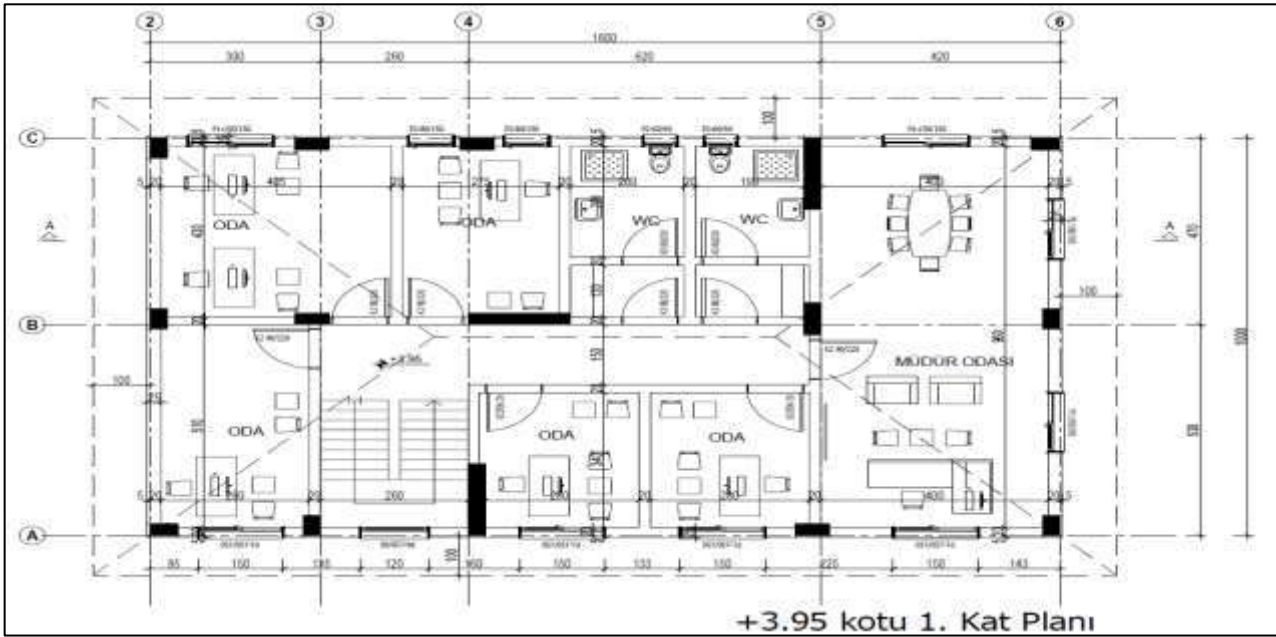
25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "69069 Ruhsat Numaralı II-A Grup Kalker Ocağı ve Kıрма - Eleme Tesisi Kapasite Artışı" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.

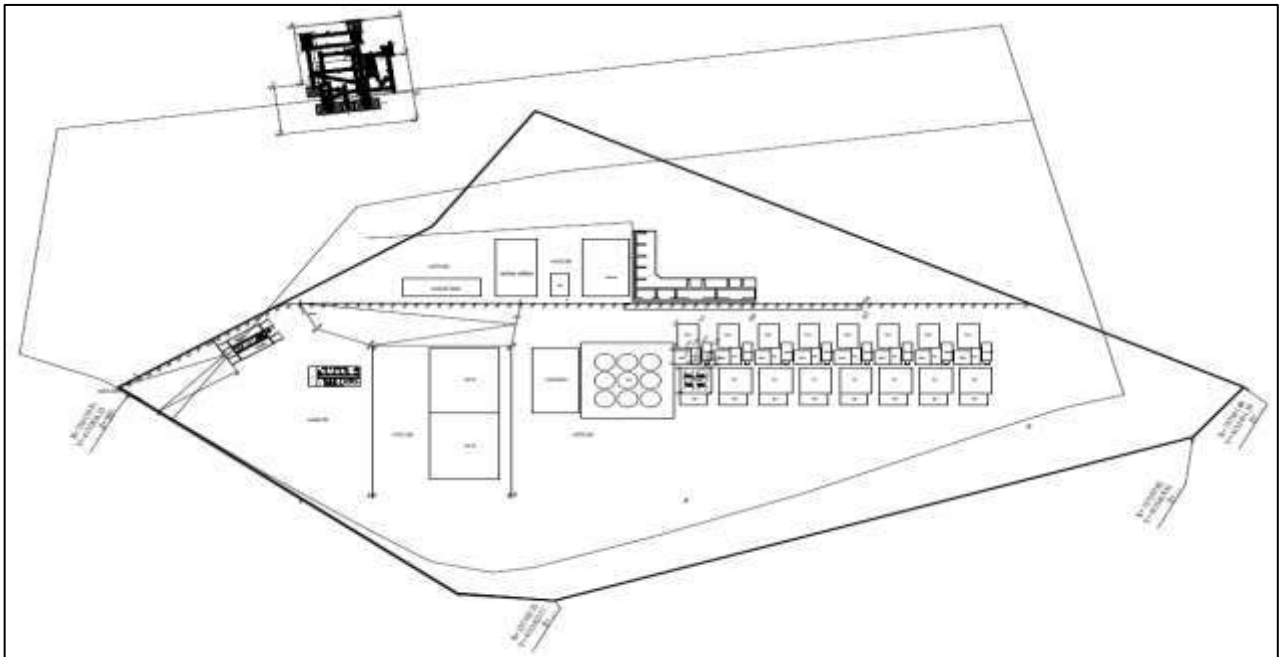
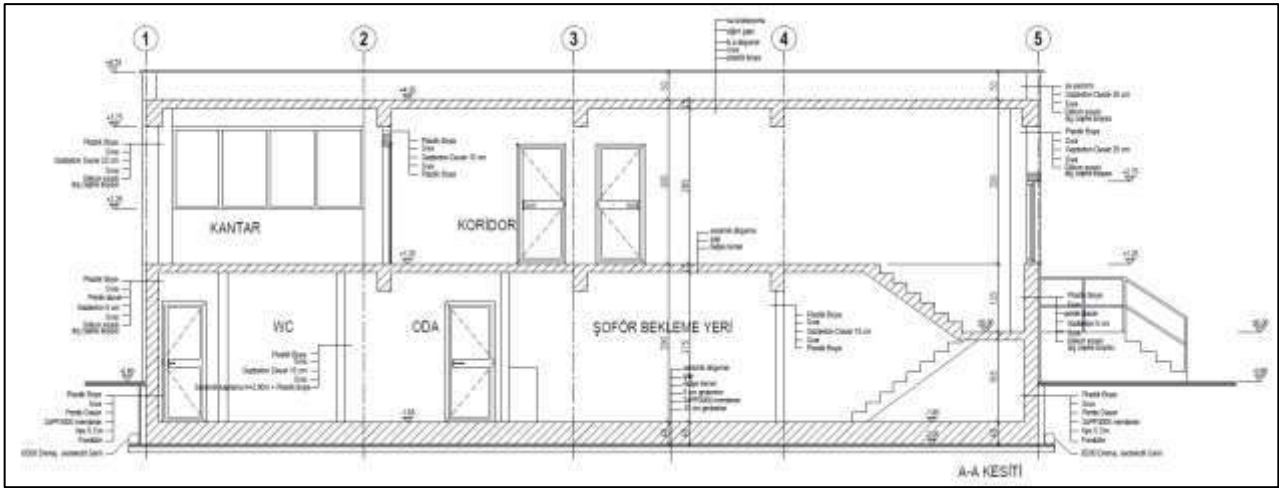
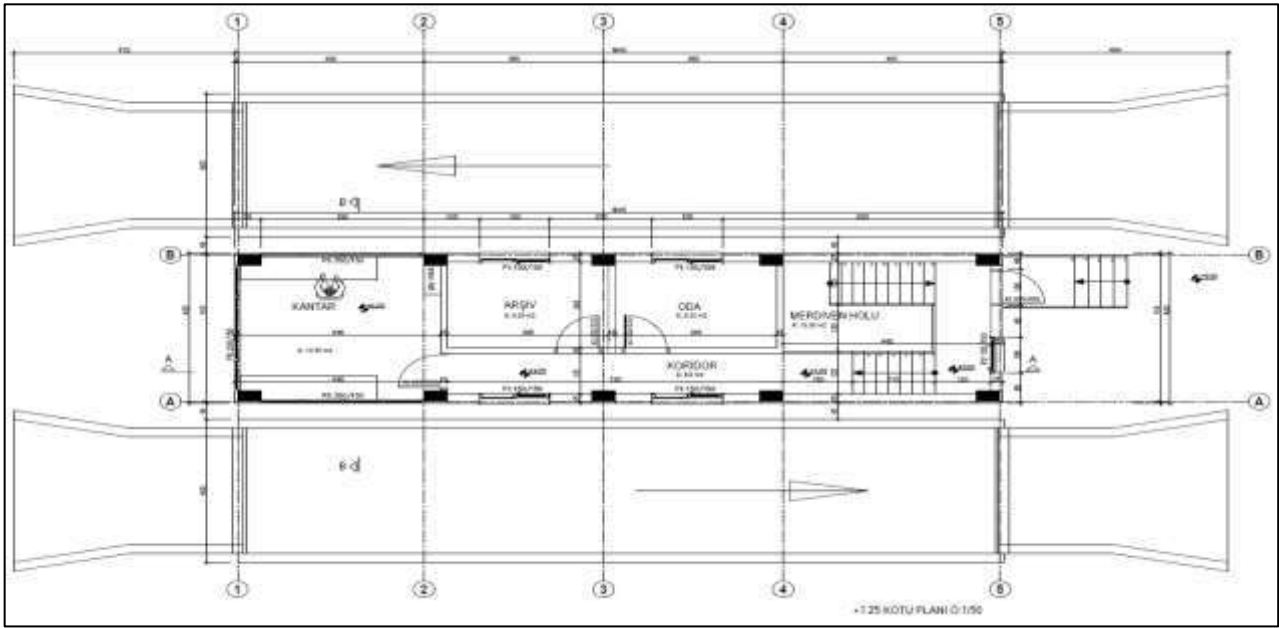


Mehmet ECER  
Başkan  
Genel Müdür

Karar Tarihi : 01.03.2021  
Karar No : 6187  
Proje Sahibi : VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.  
Proje Yeri : Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Akçakoyunlu Mahallesi, Balkayası  
Proje Alanı : 63,7065445 hektar  
Ocak ve Kıрма Eleme Tesisi Kapasitesi : 2.152.008 ton/yıl

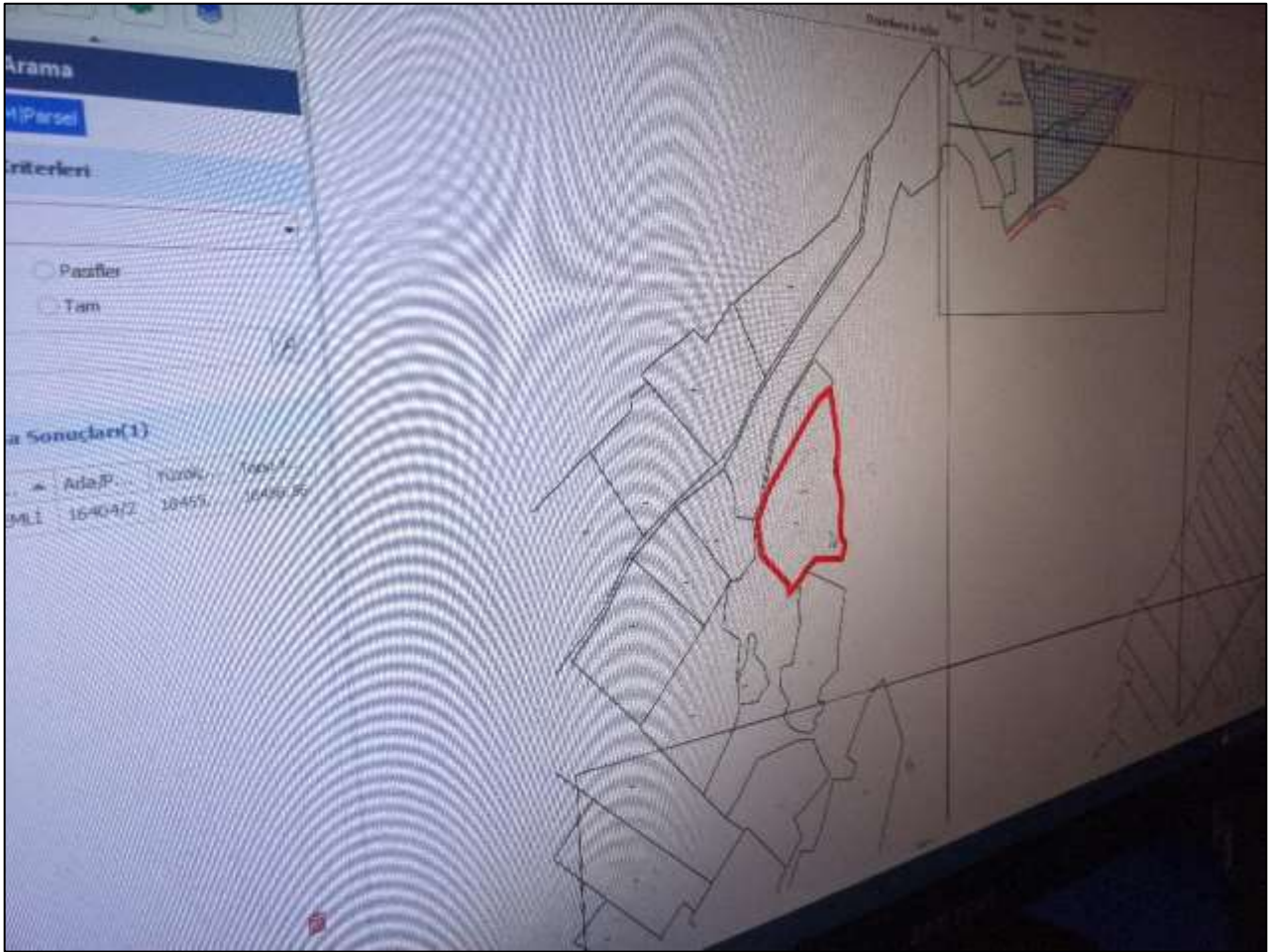








### **9.3 İMAR DURUMU**



## 9.4 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 17-10-2023 15:16



Kaydı Oluşturan: SELEN MELİKOĞLU ( Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064723596939	20231017 2486 F04335	59693

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13675/4
Taşınmaz Kimlik No:	95299499	AT Yüzölçüm(m2):	74419.00
İl/ilçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MINAK BOĞAZI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1730	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
372360601	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	74419.00	74419.00	Tevhit İşlemi (TSM) 14-02-2017 3064	-

1 / 2

### MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemi için harç vergi dairesi tarafından tahvil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir 25-12-2018 11:58 - 24269	


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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) q1SwPZvS4S kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

## 9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

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

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022 Belge No: 921769


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


**ONUR ONSEKİZ**


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 Kuruluşu

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 400249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-12B.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **İlkyay ARIKAN**  
GENEL SEKRETER



 **E. Nevzat ÖZTANCI**  
BAŞKAN



## 9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**  
(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

## 9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b> Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)



ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerlendirme danışmanlık

## Makine Teçhizat Değerleme Raporu

**VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

ÇELEMLİ MAHALLESİ MUNAK MEYDANI NO:5  
YÜREĞİR / ADANA

30.12.2023  
SM-23-SPK-008

MEHMET  
ÖZTÜRK



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 13/02/2024  
17:59

## Makine Teçhizat Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plz. No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel: 312 2874400 – e-posta: <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023 / 128
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.10.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-008
<b>Raporun Türü</b>	Makine Teçhizatı Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu</b>	Rapor İçerisinde Detayları Verilen Makine ve Teçhizatın (Demirbaşlar) Değerinin Belirlenmesi
<b>Değerlemeye Konu Makine ve Teçhizatın Bulunduğu Adres</b>	Çelemlı Mahallesi, Munak Meydanı, No: 5 Yüreğir / ADANA
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Adana İli, Yüreğir İlçesi Belediyelerinde yapılan incelemelerde dosyasında herhangi bir dava, zabıt, tutanak, olumsuz karara rastlanılmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

## İÇİNDEKİLER

<b>1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	5
2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI .....	5
2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI) .....	5
2.4. DAYANAK SÖZLEŞME.....	5
2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	5
<b>3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
3.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ .....	6
3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
<b>4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>7</b>
4.1. TAŞINMAZIN TANIMI .....	7
4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ.....	7
4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER .....	14
<b>5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....</b>	<b>15</b>
5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI) .....	15
5.2. DEĞER TANIMLARI .....	16
5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	20
<b>6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ .....</b>	<b>23</b>
6.1. KÜRESEL VERİLER .....	23
6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER .....	24
<b>7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME .....</b>	<b>27</b>
7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER .....	27
7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU.....	31
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>47</b>
8.1. SATIŞ KABİLİYETİ.....	47
8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	47
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	47
<b>9. EKLER.....</b>	<b>48</b>
9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI.....	48
9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ .....	54
9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ .....	57
9.4. KURUMSAL LİSANS BELGELERİ .....	59

## **1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

- Raporunda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Makine ve Ekipman Parkı ile ilgili tüm faturalar temin edilememiş olup firmadan temin edilen mizan kayıtları doğrultusunda makine ve ekipmanların firma mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirilme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, vb. gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Makine ve ekipmanlar bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır. Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirilmiştir.
- Değerleme konusu makine parklarının faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirilmiştir.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüdü yüklenmemek kaydı ve şartı ile tanzim olunmuştur.

## **2. RAPOR BİLGİLERİ**

### **2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Söz konusu işlem 05.10.2023 tarihinde talep edilmiş olup değerlendirme çalışmaları 31.10.2023 itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2023 tarihinde SM-23-SPK-008 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI**

Bu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesinde, Çelemlî Mahallesi, Munak Meydanı, No:5 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait Makine ve Teçhizatın mevcut durum değerinin müşteri talebine istinaden 30.12.2023 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

### **2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI)**

Bu Rapor, 31.08.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ile 01.02.2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

### **2.4. DAYANAK SÖZLEŞME**

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş ile Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Makine Mühendisi Onur ONSEKİZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet ÖZTÜRK tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### **3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

#### **3.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ**

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.07.2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) listesine, 13.10.2022 tarih ve E-36231672-601.02-27137 sayılı yazısı ile Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı : Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Sermaye : 1.000.000.-TL  
Şirket Adresi : Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43, Çankaya / ANKARA  
Telefon : +90 312 287 44 00  
E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)  
Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

#### **3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ**

Şirket Unvanı : Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.  
Şirket Adresi : Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR  
Telefon : +90 232 463 00 03  
E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)  
Web : [www.visnemadencilik.com](http://www.visnemadencilik.com)

#### **3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine mazhar Adana İli, Yüreğir İlçesinde, Çelemler Mahallesi, Munak Meydanı, No:5 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait makine ve ekipman listesinin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER**

### **4.1. TAŞINMAZIN TANIMI**

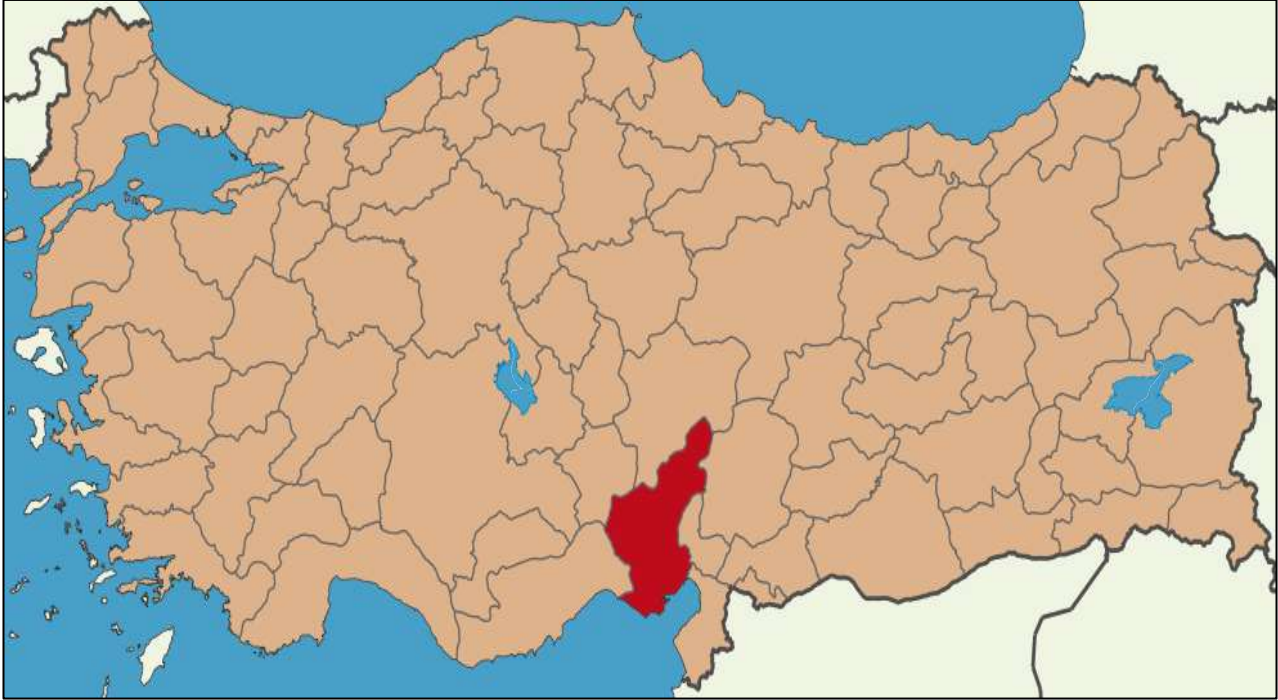
Değerleme konusu makien ve ekipmanların bulunduğu taşınmaz; Adana İli, Yüreğir İlçesinde, Çelemlî Mahallesi, Munak Meydanı, No:5 adresinde yer almaktadır.

### **4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.





### Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuz tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



### **İklim:**

Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

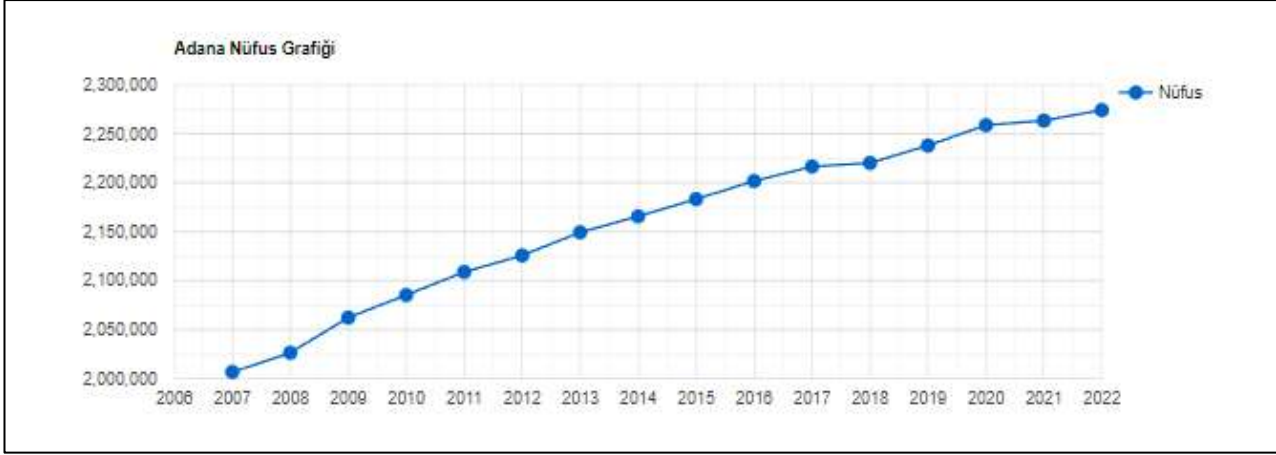
### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Açıyan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İde km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İde yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en

çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda

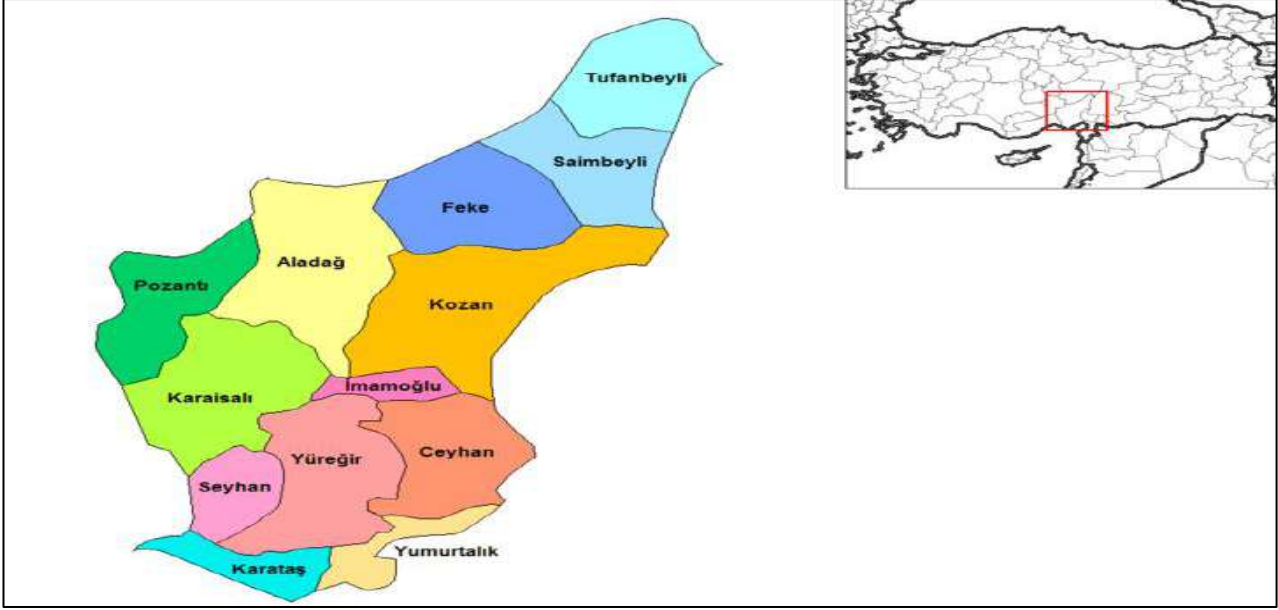
yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerve sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agreeası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammaddedir. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

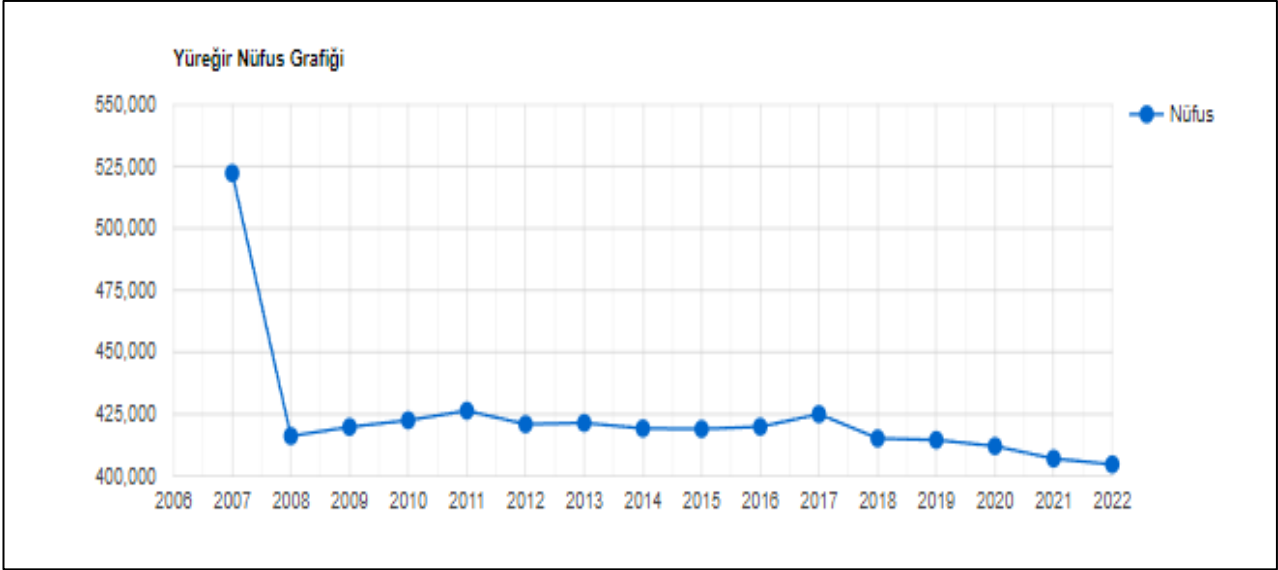
#### **4.2.2 Yüreğir İlçesi**

Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle Yüreğir ilçesi önemli bir kavşak noktası olarak düşünülmektedir. İlçenin kuzeyinde Sarıçam, kuzeybatısında Çukurova, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi topoğrafik açıdan kuzeyde dağlık, güneyde de ovalık alan olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. İlçe merkezi ovalık alandadır.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Bu nüfus, 204.028 erkek ve 200.698 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Yüreğir'in 106 mahallesinin 39'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 360.628 kişi (%83,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,8 km uzaklıktaki Çelemlidir. Nüfusu en fazla olan mahalle, 25.966 kişi ile Kışla'dır. Yüreğir'in nüfusu 2017 yılında %1,21 artmıştır.



**Grafik.Yüreğir İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

#### **4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER**

Değerleme konusu makine ve tesis Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'e ait taş ocağı ve kırma eleme tesisi olarak üretim faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. 250 ton/gün kapasite ile ilk devreye alınan tesis şu an 1250 ton/gün kapasitededir. Üretim alanları ise; toz kireç, granüle kireç, parça kireçtir.

##### **Genel Yerleşim Planı:**



**Taşınmazın Koordinatları: 36°51'19.6"N 35°38'00.5"E**



## **5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

### **5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI)**

- 1) Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.
- 2) Değerlemeyi gerçekleştirenin, yasa ve yönetmelikler, özel sözleşmeler veya başka belgeler ile tanımlanan değer esaslarının kullanması gerekebilir. Bu esaslar, amacına uygun bir şekilde yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.
- 3) Değerlemelerde kullanılan farklı birçok değer esasları bulunmakla birlikte, bunların çoğu belirli ortak unsurları barındırmaktadır: varsayılan bir işlem, varsayılan bir işlem tarihi ve işlemin varsayılan tarafları.
- 4) Varsayılan işlem ilgili değer esasına bağlı olarak bir dizi şekil alabilir:
  - a) varsayımsal bir işlem,
  - b) gerçek bir işlem,
  - c) bir satın alma (veya giriş) işlemi,
  - d) bir satış (veya çıkış) işlemi ve/veya
  - e) belirli özelliklere sahip özel veya varsayımsal bir pazardaki işlem.
- 5) Varsayılan işlem tarihi değerlemeyi gerçekleştirenin değerlemede dikkate alacağı bilgiyi ve veriyi etkiler. Değer esaslarının çoğu ölçüm/değerleme tarihinde katılımcılar tarafından makul bir değerlendirmeye anlaşılmayan veya anlaşılamayan bilgilerin veya pazar duyarlılığının dikkate alınmasını yasaklar.
- 6) Değer esaslarının çoğu bir işlemin taraflarına ilişkin varsayımları yansıtır ve tarafların tanımına belli bir ölçüde yer verir. Söz konusu taraflar aşağıdakiler gibi bir veya daha fazla gerçek veya varsayılan özellik taşır:
  - a) varsayımsal,
  - b) bilinen veya belirli taraflar,
  - c) belirli/tanımlanmış bir potansiyel taraflar grubunun üyeleri,
  - d) tarafların varsayılan tarihte (örneğin, mecburiyet) özel koşullara veya motivasyonlara maruz kalıp kalmadıkları ve/veya (e) varsayılan bir bilgi seviyesi.



## **5.2. DEĞER TANIMLARI**

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

- 1) 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.
- 2) 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 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
  - e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
  - f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- g) “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,
- h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

3) 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.

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

5) Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş 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.

6) Değerleme 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 göstere sağlaması gerekli görülmektedir.

7) 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.

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası:**

- 1) Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.
- 2) Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir. Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.
- 3) Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir. Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla artırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz. “Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır. Bir pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.
- 4) Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayıcı tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.
- 5) Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).
- 6) Pazar kirasının hesaplanmasında değerlemeyi gerçekleştiren aşağıdaki hususları dikkate alması gerekir:
  - a) Kira sözleşmesine dayalı bir pazar kirası ile ilgili uygun sözleşme maddeleri, yasa dışı veya yürürlükteki mevzuata aykırı olmadığı müddetçe, kira sözleşmesinin şart ve koşullarıdır.
  - b) Kira sözleşmesine dayalı olmayan bir pazar kirası ile ilgili, bir pazarda değerlendirme tarihinde pazar katılımcıları arasında gayrimenkul türü için normal şartlarda mutabık kalınmış olacak, teorik sözleşme maddeleri varsayılan şart ve koşullardır.

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer:**

- 1) Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgilendirilmiş ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.
- 2) Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.
- 3) Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

- 4) Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:
- Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.
  - Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Yatırım Değeri:**

- 1) Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.
- 2) Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esasıdır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilese de bu değer esası bir kişi ya da kurumun varlığı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemi içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Sinerji Değeri:**

- 1) Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Tasfiye Değeri:**

- 1) Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- 2) Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dâhilinde belirlenebilir:
  - a) Normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
  - b) Kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

### **5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

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) Değerleme 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.

#### **A. Pazar Yaklaşımı**

1) Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- b) Değerleme 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.

3) 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.

4) 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.

## **B. Gelir Yaklaşımı:**

1) 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.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

3) Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

### **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- değerleme 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.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (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,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **C. Maliyet Yaklaşımı:**

1) 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.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

3) Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

4) Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- a) İkame 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.

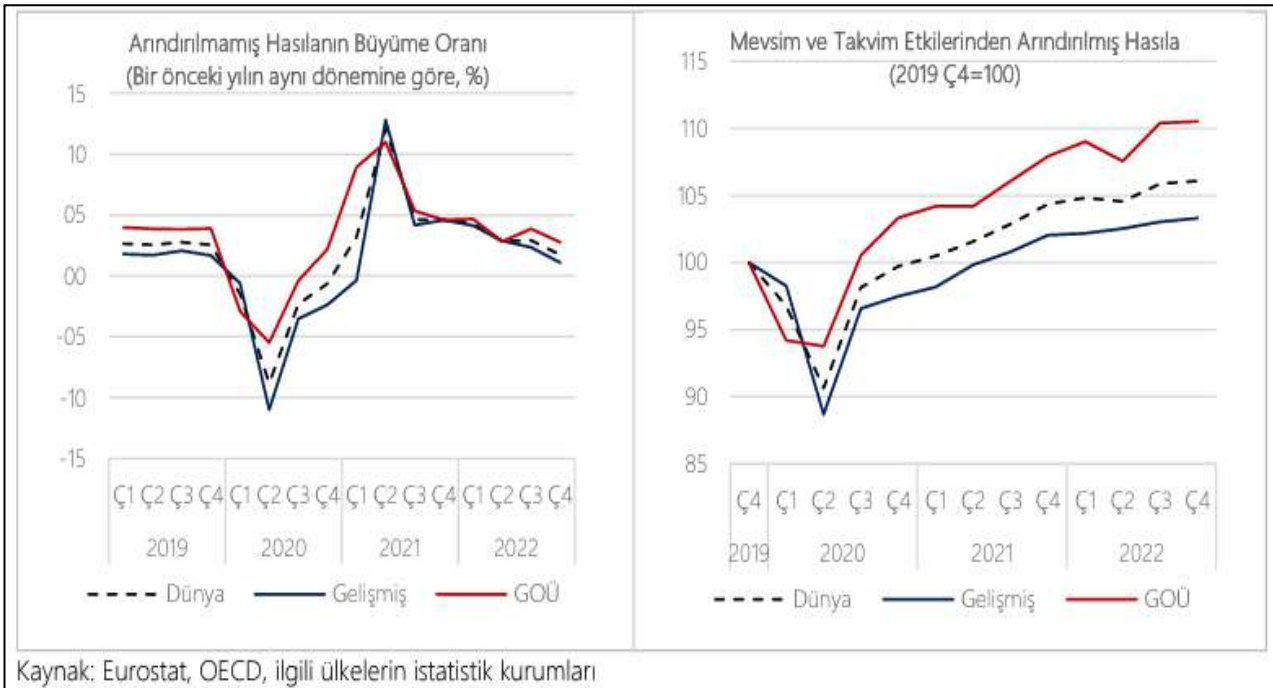
## 6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ

### 6.1. KÜRESEL VERİLER

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Raporla küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.



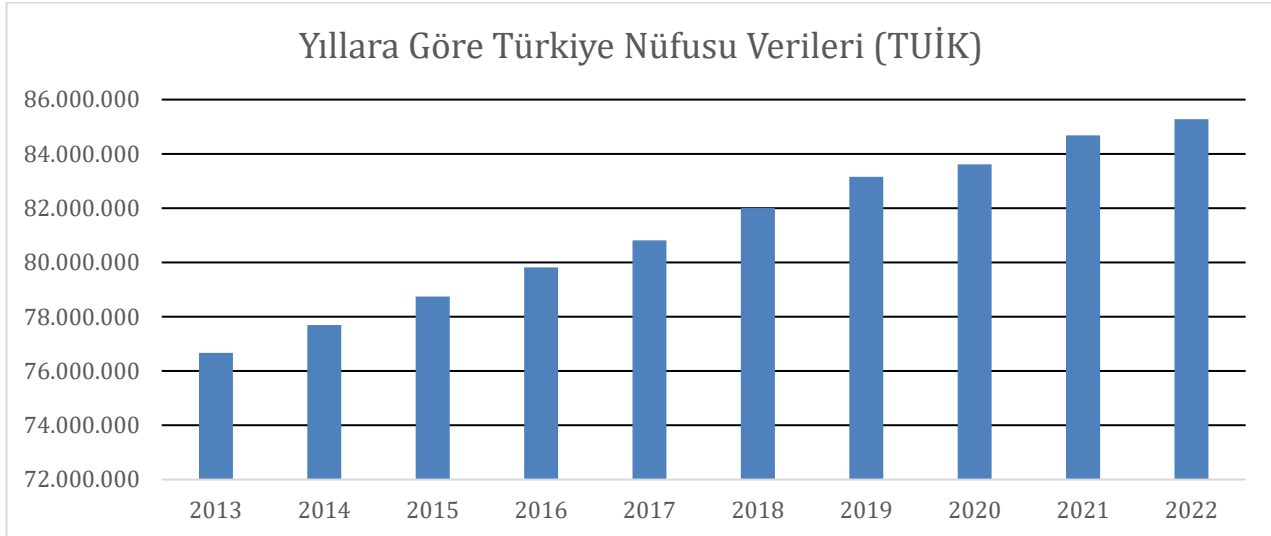


	2023	2024
<b>Dünya**</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Gelişmiş Ülkeler**</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
<b>Gelişmekte Olan Ülkeler**</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
<b>Avro Bölgesi</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

## 6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER

### Nüfus:

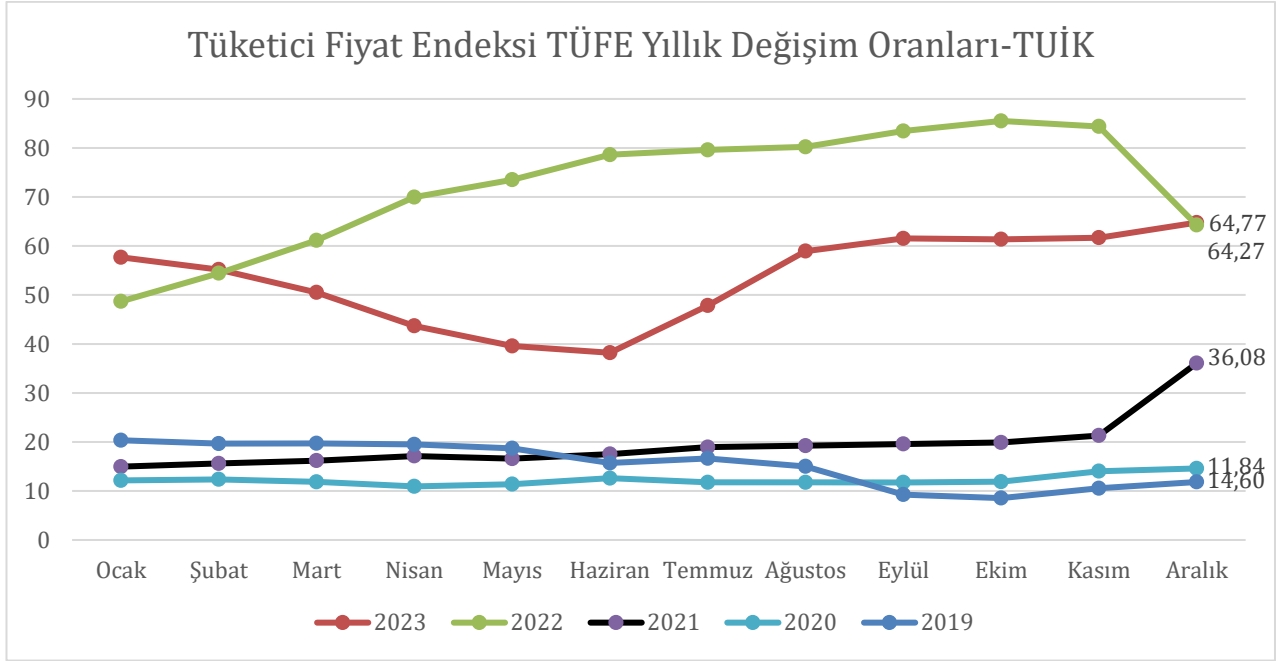


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Buna göre, 2021 yılı itibarıyla 84 milyon 680 bin 279 kişi olan ülke nüfusu, 599 bin 274 kişilik artışla 2022 sonunda 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. (TUİK)

Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

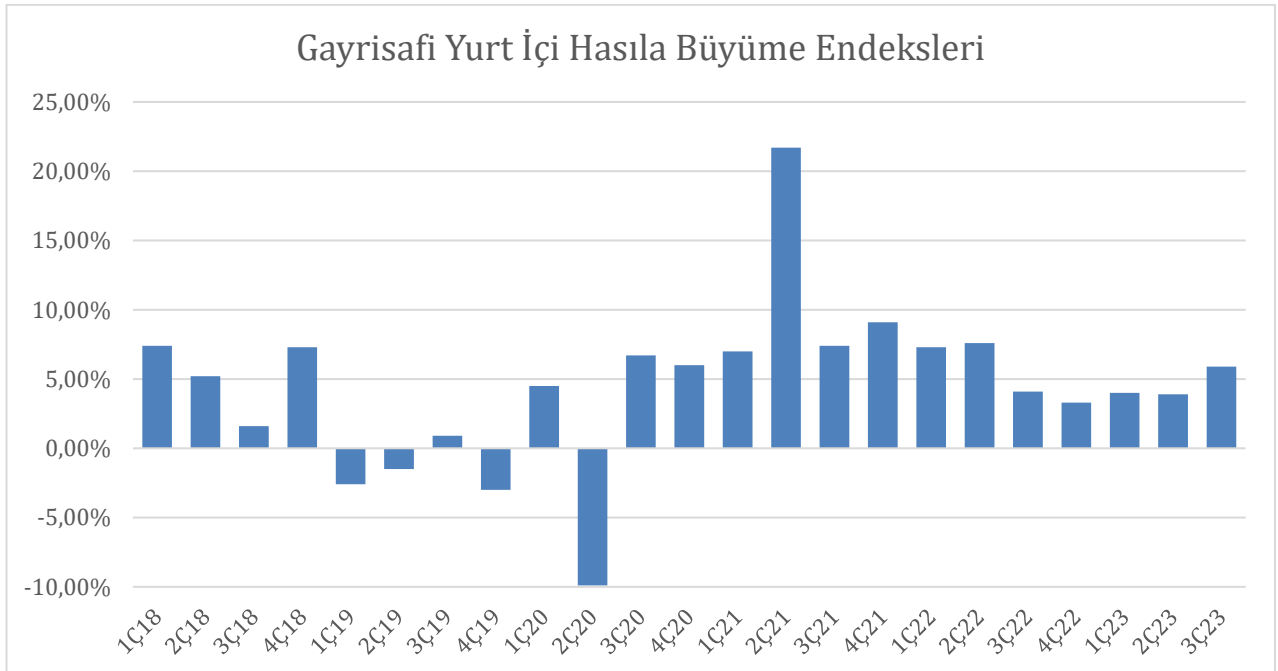
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

### TÜFE/Enflasyon Endeksleri:



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon rakamı 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %11,10, bir önceki yılın Aralık ayına göre %0,5 azalma, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,19 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %22,08 artış gerçekleşti.

### GSYİH/Büyüme Endeksleri:



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 3. çeyreğe ilişkin GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2023 yılının 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,9 büyüdü. Çeyreklik bazda büyüme ise yüzde 2,7 olarak kaydedildi. Ana kalemlere bakıldığında en hızlı büyümenin inşaat harcamalarından geldiği izlendi. Buna

göre ihracat 3. çeyrekte yıllık yüzde 8,1 arttı. Sanayide büyüme ise yüzde 5,7 oldu. Sektörel bazda bakıldığında mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinde daralma oldu. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 olarak gerçekleşti.

### **Genel Ekonomik Görünüm:**

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

## 7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME

Değerlemeye konu tesisin makine ve teçhizatlarının değer tespitinde pazar/emsal ve maliyet yaklaşımı birlikte kullanılmış olup sistemlerin markası, tipi, modeli, hasar durumu, aksesuarı, kullanım şekli, halihazır durumu, piyasa analizleri dikkate alınmıştır. Maliyet yaklaşımında, yeni makinelerin teknolojik olarak yeni özellikler içermesi nedeni ile ikame değer ile birlikte günümüz yaklaşık değerleri dikkate alınmıştır.

- Fırın, silo, enerji hatları, kömür hazırlama tesisi gibi üretimle alakalı, pazar araştırması ve emsal yöntemi ile birebir karşılığı bulunması mümkün olmayan kalemlerde maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu ekipmanların tarafımıza iletilen fatura değerleri ve/veya fiyat tekliflerindeki değerleri üzerinden amortisman düşülmesi suretiyle günümüz rayiç değeri bulunmuştur.
- Piyasada sıfırı veya ikinci el değeri kolaylıkla bulunabilecek araç ve ekipmanlarda pazar yöntemi uygulanmıştır. Sıfır fiyatı bulunan ürünlerin değerlerinde aktifleşme tarihinden itibaren amortisman oranı düşülmüş, güncel ikinci eli bulunan makine ve ekipmanlarda bulunan ikinci el değeri yazılmıştır.
- Söz konusu makineler tesisin kapalı ve açık alanlı yerinde yapılan incelemeler ve görsel tespitler doğrultusunda değerlemeye katılmıştır. Makine ve teçhizatın değerlemesi kurulu buldukları gayrimenkul içerisinde yapılmıştır ve verilen değer yalnızca bu gayrimenkul içerisinde geçerlidir
- Tarafımıza iletilen makine / ekipman / envanter listesinde makine ve ekipmanların genel isimlerle yazılması sebebiyle birebir eşleştirilme yapılamamıştır. Tespit edilebilen leasing ödemesi devam eden cihazlar değerlendirmeden çıkarılmıştır. Yetkili personel ile birlikte yapılan saha çalışmasında kesin olarak olmadığı belirtilen makine ve ekipmanlar değerlendirme harici tutulmuş olup diğerlerinin sahada olduğu varsayılmıştır.

### 7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER

**Emsal 1:** Mercedes AXOR 4440 Kamyon

<https://www.sahibinden.com/ilan/vasita-ticari-araclar-kamyon-kamyonet-mercedes-benz-axor-2015-model-4440b-1129869323/detay>

**MERCEDES BENZ AXOR 2015 Model 4440B**

#1129869323



**DODURGA GRUP**

**Dodurga**

[Büyük Fotoğraf](#)

[Video](#)

**3.200.000 TL**

Ankara / Çankaya / Dodurga Mah.

İlan No	1129869323
İlan Tarihi	14 Kasım 2023
Marka	Mercedes-Benz
Seri	Axor
Model	4440 8x4
Yıl	2015
KM	477.000
Motor Hacmi	5001 cm3 ve üzeri
Motor Gücü	276 - 300 hp
Üst Yapı	Hardox Damper
Taşıma Kapasitesi (Kg)	30.001 - 40.000
Kabin	Normal
Lastik Durumu (%)	85

### Emsal 2: Chiller RF700

<https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-sanayi-endustri-makineleri-climaveneta-700-kw-chiller-ciller-su-sogutma-grubu-1109823775/detay>

#### Climaveneta 700 kW chiller - çiller su soğutma grubu



#1109823775

€ 34.750

İstanbul / Bayrampaşa / Yenidoğan Mh.

İlan No	1109823775
İlan Tarihi	02 Temmuz 2023
Kategori	Endüstri Makineleri
Sanayi Kolu	Isı & Havalandırma
Türü	Soğutma Sistemleri
Kimden	Mağazadan
Durumu	İkinci El

İlan ile ilgili Şikayetim Var

### Emsal 3: 3000lt Yakıt Tankı

<https://www.makinaturkiye.com/3000-litre-yakit-transfer-tanki-ve-pompasi-p-226999>

#### 3000 Litre Yakıt Transfer Tankı Ve Pompası



İlan No : #00226999

Kategori: Yakıt Tankı

Marka: EMS

Model Tipi: TSYT3000

Ürün Tipi: Satılık

Ürün Durumu: Sıfır

Menşei: Türkiye

Teslim Durumu: Stokta Var

Konum: Ostim Mah. / Yenimahalle / Ankara

Satış Detayı: Kredi Kartına Taksit, Havale / EFT, Kredi Kartı, Görüşülür

₺ 67.300

\*KDV Min. Spans / Adet

Favorilerime Ekle Yazdır Şikayet Et

#### Emsal 4: Sütunlu Matkap

<https://www.makinamarka.com/OPTIMUM-B40-GSM-Sanzimanli-Sutunlu-Matkap,PR-1328.html>



**OPTIMUM B40 GSM Şanzımanlı Sütunlu Matkap**

Stok Kodu : B40GSM  
Kategori : Sütunlu Matkaplar  
Marka : OPTIMUM  
Fiyat : 5.800,00 USD + KDV  
16,984,84 TL den başlayan taksitlerle!!  
Ürün stokta bulunmamaktadır.

Ürün Fiyatı : **125.813,60 TL**  
185.020,00 TL

**Gelince Haber Ver**

+ Favorilerime Ekle | Tavsiye Et | Yorum Yaz

**%32 İNDİRİM**

#### Emsal 1: SN71 3 Metre Torna Tezgahı

<https://www.sahibinden.com/ilan/is-makineleri-sanayi-sanayi-endustri-makineleri-sifir-2023-model-tn71-sn71-3-metre-710-cap-tos-torna-tezga-hi-1135786987/detay>

**SIFIR 2023 MODEL TN71(SN71) 3 METRE 710 ÇAP TOS TORNA TEZGAHI**

#1135786987

**\$ 38.750**

**İstanbul / Başakşehir / İkitelli OSB**

**İlan No** : 1135786987  
**İlan Tarihi** : 13 Kasım 2023  
**Kategori** : Endüstri Makineleri  
**Sanayi Kolu** : Metal İşleme  
**Türü** : Torna (Manuel)  
**Model Yılı** : 2023  
**Kimden** : Mağazadan  
**Durumu** : Sıfır

[İlan ile İlgili Şikayetim Var](#)



**TN71B**  
MACHINE LAT TORNIC

## Emsal 6: Termal Kamera

<https://www.perpaotomasyon.com/urun/flir-e5-wifi-termal-kamera>



**FLIR E5 WiFi Termal Kamera**

55.422,99 TL  
**52.651,76 TL** XS İNDİRİM

Kategori: Diğer Ölçü Aletleri

Marka: FLIR

Stok Kodu: F5-Wifi

Fiyat: 1.578,00 USD + KDV


Stok Durumu: Stok Yok

[Gellnce Haber Ver](#)

[Tavsiye Et](#) [Fiyat Alarmı](#) [Yorum Yap](#)

## Emsal 7: 1.5x1.5 3000kg Baskül

<https://www.terazidukkani.com/urun/3000-kg-150x150-cm-onayli-cok-yuk-hucrelil-platform-baskul>



**TEM**

**3000 Kg 150x150 Cm Onaylı Çok Yük Hücreli Platform Baskül**

**38.182,32 TL**  
6.363,72 TL den başlayan taksitlerle!

Kategori : Çok Yük Hücreli Platform Baskül

Marka : TEM

Stok Kodu : TDK662

Whatsapp : **0554 238 63 65**

Sipariş Hattı : **444 29 14**

Fiyat : 1.100,00 USD + KDV

Havale : 37036,85 TL (%3,00 EFT / Havale Ödemeli İndirimli Fiyat)

## 7.2. **MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**

Tarafımıza iletilen listedeki makine ve ekipmanların fatura değerleri ve yeni (sıfır) satış fiyatları araştırılmış, bu değerler üzerinden Gelir İdaresi Başkanlığının yayınladığı 2023 yılı Amortisman Oranları listelerindeki faydalı ömrüne ve envanterin aktifleşme yılına göre amortisman uygulanarak değer takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. - Adana Çelemlı Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi					
Demirbaş No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleşme Tarihi	31.12.2021 Pazar Değeri	31.12.2022 Pazar Değeri	Güncel Pazar Değeri (TL)
2011-0022	KOMPRESÖR A55 PA 10 APB 400 (S.NO AP1526314)	18.07.2011	68.200	106.302	185.900
2010-0060	KİREÇ ELEME SİSTEMİ EK	30.11.2010	1.284.028	2.001.380	3.500.000
2010-0061	KÖMÜR HAZIRLAMA TESİSİ EK	30.11.2010	817.390	1.206.988	2.000.000
2011-0015	2.FIRIN TESİSİ (ANA FONKSİYONLARI)	30.06.2011	12.834.541	19.289.018	32.528.990
2011-0016	2.FIRIN TESİSİ (YARDIMCI FONKSİYONLARI)	30.06.2011	13.202.693	20.131.322	34.442.460
2011-0017	KÖMÜR KURUTMA SİSTEMİ	30.06.2011	283.562	418.719	693.824
2011-0018	1.FIRIN KİREÇ SİLOLARI İYİLEŞTİRİLMESİ	30.06.2011	55.030	85.773	150.000
2012-0016	2000KVA 33 KV HERMETİK TRANSFORMATÖR (1 FIRI)	12.06.2012	453.591	707.000	1.236.396
2011-0028	2.FIRIN ANA FOKS.EK YATIRIMI	30.09.2011	440.238	686.187	1.200.000
2011-0038	SARKAÇ TOPLU DEĞİRMEN TOPU	21.12.2011	2.420.494	3.690.742	6.314.451
2014-0011	KİREÇ ENTEGRE SİSTEMİ (SÖNDÜRME,PAKETLEME)	31.08.2014	9.179.810	14.308.324	25.022.300
2014-0012	KİREÇ ELEME SİSTEMLERİ YATIMLARI	16.09.2014	440.238	686.187	1.200.000
2014-0013	YAKIT KÜL SİSTEMİ	16.09.2014	14.968	23.330	40.800
2013-00040002	BANT KANTARI VE BAT GÖVDESİ	14.06.2013	21.572	33.623	58.800
2013-0009	SÖNDÜRME SEPERATÖRÜ	31.12.2013	4.385	6.834	11.952
2010-0039	FIRIN BLOWER AKTİFLEŞTİRİLMESİ	30.09.2010	103.678	161.600	282.605
2010-0054	EVSEL ATIKSU ARITMA TESİSİ YAPIMI(6M3/GÜN)	30.10.2010	30.779	47.975	83.898
2010-0056	KİREÇ ELEME SİSTEMİ	31.10.2010	1.284.028	2.001.380	3.500.000
2010-0057	KÖMÜR HAZIRLAMA TESİSİ	31.10.2010	5.865.189	8.660.760	14.351.025
2010-0068	KUVARS ESMAN DİKİŞ MAKİNASI	29.06.2010	4.002	6.238	10.910
2010-0069	KUVARS ÜTÜ PASKARASI	29.06.2010	3.687	5.747	10.050
2010-0044	ENERJİ NAKİL HATTI (TRAFO DAHİL)	30.09.2010	4.032.296	5.851.379	9.528.810
2010-0045	FIRIN TESİSİ (ANA FONKSİYONLARI)	30.09.2010	12.834.541	19.289.018	32.528.990
2010-0046	FIRIN TESİSİ (YARDIMCI MAKİNA TEHİZATLAR)	30.09.2010	13.202.693	20.131.322	34.442.460
2010-0047	PARÇA KİREÇ SİLOLARI (4 PARÇA 1 AD TOZ SİLO)	30.09.2010	4.152.351	6.240.565	10.524.085
2010-0037	TAS KIRMA TESİSİ AKTİFLEŞTİRİLMESİ	30.09.2010	5.502.977	8.577.344	15.000.000
2010-0032	FORD ECOTORO 250 KWA JENERATÖR	23.06.2010	163.255	254.461	445.000
2010-0033	MERMER KESME MAKİNASI VE TESTERE	24.03.2010	4.895	7.630	13.343



2010-0034	KOMPRESÖR, KURUTUCU, HAVA TANKLARI	29.07.2010	132.960	207.242	362.423
2010-0026	80 TONLUK ELKTRONİK TIR BASKÜL( 11.12.09)	30.09.2010	57.231	89.204	156.000
2010-0027	25 TONLUK SU TANKI	18.08.2010	12.665	19.035	32.100
2010-0028	SU KOMPRESÖRÜ (İDARİ BİNA)	07.09.2010	748	1.166	2.039
2010-0029	(H) 3 TONLUK SU TANKERİ (10.11.2009)	30.09.2010	6.621	9.777	16.200
2015-0010	4.FIRIN TESİSİ ANA FONKSİYONLARI	31.03.2015	12.834.541	19.289.018	32.528.990
2015-0011	4.FIRIN TESİSİ YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.03.2015	13.202.693	20.131.322	34.442.460
2015-0013	(H) K-135X210 KABİN	27.06.2015	3.962	6.176	10.800
2014-0008	PVC PENCERE,CAM	27.08.2014	6.604	10.293	18.000
2014-0009	FABRİKA SU KUYUSU	31.08.2014	8.805	13.724	24.000
2015-0008	KOMPRESÖR (M326 ROBOT 101 NDA)	31.03.2015	16.509	25.732	45.000
2015-0015	1.FIRIN TAŞ BESLEME, KİREÇ BOŞALTMA, BACA GAZI SİS	31.07.2015	77.042	120.083	210.000
2015-0016	2.FIRIN TAŞ BESLEME, KİREÇ BOŞALTMA, BACA GAZI SİS	30.09.2015	77.042	120.083	210.000
2015-0019	KİREÇ BİRİKTELME TESİSİ	30.11.2015	1.584.857	2.470.275	4.320.000
2015-0020	ELEK MAKİNASI CUCCOLİNİ MARKA	30.11.2015	31.917	49.749	87.000
2015-0021	KÖMÜR HAZIRLAMA TES.İYİLEŞTİRMESİ	30.11.2015	110.060	171.547	300.000
2012-0019	3.FIRIN TESİSİ (ANA FONKSİYONLARI)	31.08.2012	12.834.541	19.289.018	32.528.990
2012-0020	3.FIRIN TESİSİ (YARDIMCI FONKSİYONLARI)	31.08.2012	13.202.693	20.131.322	34.442.460
2012-0021	KÖMÜR KURTMA SİSTEMİ EK YATIRIM	31.08.2012	165.089	257.320	450.000
2014-0005	UZAY MARKA 500 KW JENERATÖR	09.05.2014	158.486	247.027	432.000
2014-0025	BESLEYİCİ-110 TONLUK ÇENELİ KIRICI, ELEK VE BANT S	25.12.2014	253.137	394.558	690.000
2014-0026	(H) 60 TONLUK TIR KANTARI (SANCAKLI MARKA)	15.12.2014	58.332	90.920	159.000
2014-0027	KİREÇ KIRMA VE ELEME SİSTEMİ	15.12.2014	107.638	167.773	293.400
2014-0031	VAKUMLU FİLTRE SİSTEMİ	31.12.2014	2.840	4.427	7.742
2015-0004	KÖMÜR DEĞM.400 6 MK HELEZON	20.02.2015	26.414	41.171	72.000
2015-0005	KİREÇ ENT.TES. 300 SARKAÇ TOP 2 ADET	20.02.2015	33.018	51.464	90.000
2017-0001	3 TON 7,5 KW TOĞLA REVİZYON VİNÇ	12.01.2017	49.527	77.196	135.000
2017-0002	PRES TESİSİ (BİRİKTELEMİYER DEĞİŞİMİ VE OTOMASYONU)	31.01.2017	92.450	144.099	252.000
2017-0003	SÖNDÜRME ELEVATÖR VE KIRICI YAPIMI	13.02.2017	40.722	63.472	111.000
2017-0013	SİLO SEVGİYE ÖLÇÜM SİSTEMİ	31.05.2017	5.963	9.294	16.253
2017-0014	ŞANTİYE ÇADIRI	13.06.2017	10.272	16.011	28.000
2017-0015	2500kVA ABB MARKA TRAFÖ	30.06.2017	253.137	394.558	690.000
2017-0016	KİREÇ DİKEY PAKETLEME MAKİNASI	30.06.2017	89.422	139.380	243.747
2017-0017	VAKUMLU SİKLO FİLTRE	30.06.2017	158.486	247.027	432.000
2017-0021	SİLO SEVGİYE ÖLÇÜM SİSTEMİ(tüm silolar)	06.07.2017	52.829	82.342	144.000

2016-0022	KİREÇ ELEME SİSTEMİ EMNİYET ELEK YATIRIMLARI	28.11.2016	238.462	371.685	650.000
2016-0023	KİREÇ ÖĞÜTME TES.İYİLEŞTİRME VE MODERNZ.	14.11.2016	372.001	579.828	1.014.000
2016-0024	KİREÇ BİRİKETLEME TES.İYİLEŞTİRME VE MODERL.	01.11.2016	191.504	298.492	522.000
2016-0025	İLAVE SÖNDÜRME TESİSİ YATIRIMI	31.12.2016	1.320.715	2.058.562	3.600.000
2016-0026	PAKETLEME TESİSİ YATIRIMI	31.12.2016	396.214	617.569	1.080.000
2016-0005	FIRINLAR BACA ÖLÇÜM PLATFORMLARI İMAL VE MONTAJI	31.03.2016	7.704	12.008	21.000
2016-0007	SİKLON FİLTRE SİSTEMİ	31.03.2016	16.509	25.732	45.000
2016-0009	K04 KIRICI PİTMAN VS.YEDEK PARÇALARI	11.04.2016	72.639	113.221	198.000
2015-0025	REDÜKTÖR MOTORLU HELEZON Q300 4500 MM 5,5 K	21.12.2015	42.189	65.760	115.000
2015-0026	600 LÜK HALAT MAKARASI	07.12.2015	1.417	2.208	3.862
2016-0001	BANT TARTIM SİSTEMLERİ	29.02.2016	28.615	44.602	78.000
2016-0002	ÇELİK KUTU 1,2*1,2*1,5 4 ADET	29.02.2016	880	1.372	2.400
2018-0052	FIRINLAR ELEVATÖR SİSTEMİ	30.09.2018	572.310	892.044	1.560.000
2018-0053	2.BİRİKETLEME MAK.EKİPMANLARI İMAL VE MONT.	30.09.2018	418.226	651.878	1.140.000
2018-0054	5000 TONLUK SİLO VE EKİPMANLARI	30.09.2018	4.908.934	7.377.631	12.441.634
2018-0055	2 ADET 500ËR TONLUK PARÇA KİREÇ SİLO VE	30.09.2018	1.661.485	2.497.044	4.211.014
2018-0056	100 M3 SİLO VE EKİPMANLARI	30.09.2018	377.610	567.510	957.049
2018-0057	80 M3 SİLO VE EKİPMANLARI	30.09.2018	460.685	692.362	1.167.599
2018-0058	Q1600 SARKAÇ TOPLU DEMİRMEN SEPERATÖR	01.10.2018	42.358	64.586	110.500
2018-0059	VARİL RAFI, YÜKLEYİCİ VS MUTV.	08.10.2018	16.509	25.732	45.000
2018-0060	ROLLER PRES MERKEZİ GRES YAĞLAMA SİSTEMİ	01.11.2018	3.852	6.004	10.500
2018-0044	FAN 230V D-380/460V Y 50(ATLAS COPCO)	31.08.2018	7.704	12.008	21.000
2018-0063	ÖĞT.KLS.OKST.SEPERATÖR	30.11.2018	16.509	25.732	45.000
2018-0067	ATV930C13N4C- HIZ KONTROL CİHAZI	20.12.2018	55.969	87.238	152.561
2018-0024	JEN. HARİCİ YAKIT TANKI	22.06.2018	11.688	18.218	31.860
2018-0027	TOZ ÖLÇÜM CİHAZI	01.07.2018	7.791	12.144	21.237
2018-0030	YILMAZ REDİKTÖR H.T. 1224,04 İ;164,28 ÇİFT GİRİŞLİ	24.07.2018	5.063	7.891	13.800
2018-0033	DN500 BRİGMAN FİLTRE SİSTEMİ İMAL	17.08.2018	27.515	42.887	75.000
2018-0039	630'LUK ELEVATOR TAHRIK TAMBURU	31.08.2018	17.610	27.447	48.000
2018-0041	HİDR.POMPA BERARMA 01 PHP 2-50 FHRM	31.08.2018	5.898	9.193	16.076
2018-0042	KÖMÜR HZ.SEWIG X3KS180/HU/B REDÜKTÖR VE MOTOR AKTF	31.08.2018	4.219	6.576	11.501
2017-0010	U TİPİ HELEZON 2 ADET	11.05.2017	28.615	44.602	78.000
2017-0028	KÖMÜR ELEVATÖR KIRICI İMAL VE MONTAJ	31.08.2017	20.911	32.594	57.000
2017-0040	Q1400 U TİPİ HELEZON MOTORULU	11.12.2017	14.308	22.301	39.000
2016-0020	2000 KVA KOMPANZASYON PANOSU	08.11.2016	66.036	102.928	180.000

2018-0011	YÜK VE PERSONEL ASANSÖRÜ	20.04.2018	39.621	61.757	108.000
2017-0032	2 KG.LIK VİDALI PAKETLEME MAKİNASI	30.09.2017	91.366	142.410	249.045
2017-0034	75 KW HIZ KONTROL CİHAZI ATV	04.10.2017	51.805	80.747	141.211
2022-0062	POMPA SANTRİFUJ (MOTOR:3KW - 3000D/D KAPASİTE:22MS)	01.10.2022	0	11.853	20.728
2022-0046	KALORİMETRE OLLİTAL YARI OTOMATİK	01.07.2022	0	125.711	211.999
2022-0057	POMPA HİDROLİK (01 PHP 2-40 FHRM PCS002) BERARMA -	01.09.2022	0	13.285	23.233
2022-0058	İLC MARKA 380 V MOTORLU 4 ÇIKIŞLI OTOMATİK GRES YA	01.09.2022	0	16.691	29.188
2022-0059	KÖMÜR DEĞİRMENİ (1.850 LİK) MOTOR KAPLINİ	01.09.2022	0	13.884	24.279
2022-0039	TRAFO KORUMA HÜCRESİ KESİCİLİ GİRİŞ&ÇIKIŞ (630DIG)	01.06.2022	0	120.535	210.791
2022-0032	1,5 TONLUK ÇİFT MOTOR KONTROLLÜ MEBRANSIZ HİDROFOR	01.05.2022	0	16.800	29.379
2022-0042	MR572 160ML4B 11 KW 64D/D AYAKLI RED.	01.07.2022	0	19.635	34.337
2022-0043	7,5 KW 103 D/D MR372-132M/4 AYAKLI	01.07.2022	0	8.750	15.302
2022-0044	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	01.07.2022	0	13.010	22.751
2022-0049	HÜCRE TEKERİ 300 LÜK (REDÜKTÖR MOTOR ZİNCİR DİŞLİ)	01.08.2022	0	16.350	28.592
2022-0051	2.FİRİN PLC VE SCADA UPRAGE YENİLENMESİ	01.08.2022	0	171.845	300.521
2022-0052	YENİ KÖMÜR ÖĞÜTME TES.YATIRIMI (1800 LÜK)	31.08.2022	0	5.069.847	8.400.822
2022-0069	MAS DAF NMM 32-250 / B (15Kw-3000d/d) SANTRİFÜJ P	01.10.2022	0	23.690	41.429
2022-0070	MAS DAF NMM 32-250 / B (15Kw-3000d/d) SANTRİFÜJ P	31.10.2022	0	23.913	41.818
2022-0071	PAN MİKSER 250 LT HARC KARMA MAKİNASI 4KW TRİFAZE	31.10.2022	0	24.471	42.795
2022-0072	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	31.10.2022	0	13.521	23.646
2022-0073	SANTRİFUJ POMPA SPS1500 45MSS 48M3/H 4" GİRİŞ 3"Çİ	31.10.2022	0	19.098	33.399
2022-0082	POMPA HİDROLİK (2-50 FHRM BERARMA -MAX 250 BAR	01.11.2022	0	13.541	23.681
2022-0083	POMPA SANTRİFUJ (MOTOR:3KW - 3000D/D KAPASİTE:22MS)	01.11.2022	0	11.968	20.929
2022-0084	RDS400S KURUTUCU SARMAK MARKA FİLTRE	01.11.2022	0	166.781	291.666
2022-0085	2 adet REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/	01.11.2022	0	27.051	47.306
2022-0086	SERPANTİNLİ BOYLER 4*15 KW PANOLU 2500LT TEK SERP	01.11.2022	0	53.300	93.211
2022-0091	ATV930D90N4 HIZ KONTROL CİHAZI IP21 90KW 400V/480V	31.12.2022	0	52.855	92.433
2022-0092	KÖMÜR KURUTMA SİKLON, HÜCRE TEKERİ, HELEZON	31.12.2022	0	211.067	369.112
2023-0001	1600 SEPERATÖR PERVANE MİL TAKIMI	18.01.2023	0	0	126.729
2023-0003	KÖMÜR TESİSİ BORU HATTI YAPILMASI	03.02.2023	0	0	145.534
2023-0005	30.000 m3/h LİK KÖMÜR KURUTMA FİLTRE İZALASYONU	01.02.2023	0	0	136.356
2023-0006	ATV930D15N4 HIZ KONTROL CİHAZI IP21 15KW 400V/480V	01.02.2023	0	0	50.190
2023-0009	Ø400LÜK HELEZON İÇİ (BOY:3000MM,YAPRAK KALINĞI:8MM	01.03.2023	0	0	18.334
2023-0010	Ø400LÜK HELEZON(BOY:8900MM,YAPRAK KAL.:10MM,HATNE:	01.03.2023	0	0	91.671
2023-0014	2000*(4*800)*600 MONTAJLI DİKİLİ PANO	01.04.2023	0	0	74.016

2023-0015	KURUTMA TAMBURU ÇIKIŞ DAVLUMBAZI (4000*2500*10MM S	01.04.2023	0	0	138.781
2021-0109	1500 LİTRE SU TANKI	01.12.2021	4.533	7.065	12.356
2021-0110	3 TONLUK (1500*1500 MM ) BASKÜL	01.12.2021	11.095	17.293	30.242
2022-0005	Ø400LÜK HELEZON 6000MM-YAPRAK KALIN.8MM BORU ET KA	01.01.2022	0	54.933	96.066
2022-0006	400LUK HELEZON 7000MM-YAPRAK KALIN.8MM BORU ET KAL	01.01.2022	0	60.426	105.672
2022-0007	400LUK HELEZON 9000MM-YAPRAK KALIN.8MM BORU ET KAL	01.01.2022	0	77.821	136.093
2022-0008	400LUK HELEZON 2400MM YAPRK KAL10MM BORU ET KAL10M	01.01.2022	0	45.777	80.055
2022-0009	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	01.01.2022	0	12.251	21.424
2022-0010	400LUK HELEZON 15300MM YAPRK KAL10MM BORU ET KAL10	01.02.2022	0	154.980	271.029
2022-0011	400LUK HELEZON 12000MM YAPRK KAL10MM BORU ET KAL10	01.02.2022	0	187.364	327.662
2022-0012	PIN MILL KIRICI ROTOR (PD 700)	01.02.2022	0	46.263	80.904
2022-0013	2500KVA 3 FAZLI YAĞLI TİP HERMETİK TRANSFORMATÖR T	01.02.2022	0	564.406	987.030
2021-0103	POLYESTER ÇEMBER MAKİNASI	27.12.2021	3.106	4.842	8.467
2022-0016	2500 KVA KOMPAZİSASYON PANOSU	18.03.2022	0	577.704	1.010.285
2022-0017	DİZEL MOTORLU SU POMPASI	01.03.2022	0	6.073	10.620
2022-0018	ATV930D90N4 HIZ KONTROL CİHAZI IP21 90KW 400V/480V	01.03.2022	0	47.949	83.853
2022-0019	EMTAŞ VEMS-112-6-202 ELEKTİRİK MOTORU	01.03.2022	0	19.760	34.557
2022-0020	HIZ KONTROL CİHAZI ATV930-30kW-400/480V	01.03.2022	0	36.384	63.628
2022-0023	4.ÇADIR AMBAR YATIRIMI	01.03.2022	0	560.418	980.055
2022-0024	EK PAKETLEME ÜNİTESİ YAPILMASI	01.03.2022	0	157.251	275.000
2022-0025	ROBOT 101 DAC VİDALI KOMPRESÖR	29.04.2022	0	245.884	430.000
2022-0029	ALPIN FORKLİFT ÇATALI ATASMANI	11.05.2022	0	25.072	43.846
2022-0030	BNP PARIBAS 228257348-142454 NO'LU ALPİN LEASING S	12.05.2022	0	543.232	950.000
2021-0057	DKS2-250 MODEL REDÜKTÖR	03.09.2021	16.898	26.338	46.060
2021-0059	TEKSAN JENERATÖR	20.09.2021	1.076.694	1.678.214	2.934.849
2021-0068	Ø400 MM U HELEZON BOY:10MT.(RED.MOTORLU) TAKIM	03.10.2021	32.734	51.022	89.227
2021-0069	HÜCRE TEKERİ 400 LÜK	01.10.2021	19.911	31.035	54.274
2021-0070	VIBRO TEKNE 800*1100MM	16.10.2021	34.314	53.485	93.534
2021-0071	HÜCRE TEKERİ 300 LÜK (REDÜKTÖR MOTOR ZİNCİR DIŞLI	05.10.2021	9.970	15.539	27.175
2021-0072	TAŞ ARABASI TURBO KAPLIN (HİDROLİK KAVRAMA)	31.10.2021	5.318	8.289	14.496
2021-0074	HİDROLİK BORU BUKME MAKİNASI (1/2" - 2")	15.10.2021	3.128	4.875	8.526
2021-0075	ASKAYNAK ÇANTA KAYNAK MAKİNASI INVERTER 205 SUPER	04.10.2021	1.767	2.754	4.815
2021-0076	BORU HELEZON İÇİ 8900mm /MIL DIS-Ø 115mm/ YAPRAK-Ø	11.11.2021	8.657	13.493	23.597
2021-0079	HIZ KONTROL CİHAZI ATV930-55kW-400/480V	01.11.2021	41.860	65.246	114.101
2021-0080	HIZ KONTROL CİHAZI ATV930-30kW-400/480V	01.11.2021	22.403	34.919	61.066

2021-0081	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	25.11.2021	7.760	12.096	21.153
2021-0082	VİBRASYON MOTORU EMTAS MARKA VEM 90-4-159 0,75 KW	17.11.2021	6.520	10.163	17.773
2021-0083	7,5 KW 103 D/D MR372-132M/4 AYAKLI	02.11.2021	5.178	8.071	14.114
2021-0084	POMPA SANTRİFUJ (MOTOR:3KW - 3000D/D KAPASİTE:22MS)	01.11.2021	6.809	10.614	18.561
2021-0092	Ç.OVA REDİKTÖR 16 KW 61 DD/D	17.04.2014	8.891	13.858	24.234
2021-0093	Ç.OV DAN AKTARMA HELEZONU U TİP 450 MM	04.02.2016	14.308	22.301	39.000
2021-0094	Ç.OVADAN DEMİRMEN ÇEMBERİ VE DIŞLI İMLÇ	25.11.2014	11.006	17.155	30.000
2021-0095	Ç.OVA DAN GELEN HİDRAT TESİSİSİ (KOMPE)	01.01.2004	1.918	2.989	5.227
2021-0097	15 TONLUK ARAÇ ÜSTÜ GALVANİZLİ YATAY SU TANKI DALG	27.12.2021	12.314	19.194	33.565
2021-0098	200MM Ø 6,500 MM BOY U TİPİ HELEZON (MOTORLU)	27.12.2021	19.057	29.704	51.947
2021-0099	LAVİON PFS-650 X2 ÇİFT REZİDANS 65 CM PEDALLI POŞE	26.12.2021	3.400	5.300	9.269
2019-0023	OTOMATİK PAKETLEME SİSTEMİ(BİGBAG VE PALETLER)	31.08.2019	77.042	120.083	210.000
2019-0027	134429.11.1 JCB MAN.FORKLİFT	13.11.2019	311.835	486.049	850.000
2019-0011	5 KG ÖGT.KALS.OKSTİ PAKLM.MAK.(SİLO, HELEZON VE EK	30.04.2019	38.059	59.321	103.740
2019-0016	DÖNERLİ YANGIN MERDİVENİ 2 ADET	18.06.2019	8.100	12.626	22.080
2019-0001	VİBRASYONLU BESLEYİCİ)	21.01.2019	11.006	17.155	30.000
2018-0048	5.FİRİN TESİSİ ANA FONKSİYONLARI	30.09.2018	12.838.749	19.295.343	32.539.657
2018-0049	5.FİRİN TESİSİ YARDIMCI FONKSİYONLARI	30.09.2018	13.202.693	20.131.322	34.442.460
2018-0069	KOMPRESÖR TES.HAVA KANALI İMAL	28.12.2018	22.012	34.309	60.000
2018-0074	ÇADIR AMBAR RAF MODERNİZASYONU	31.12.2018	3.302	5.146	9.000
2020-0001	AKSA 410 KW JENERATÖR (Ç.OVA)	17.06.2011	190.381	296.742	518.940
2020-0002	VİDALI KOMPRESÖR (KSK-D-45/10) (Ç.OVA)	22.01.2011	28.395	44.259	77.400
2020-0012	ÖGT.KALS.OKSİT PAKETLEME MAKİNASI	02.04.2020	39.679	61.847	108.158
2020-0014	FAN İMALATI(KOCABEY MAK)	17.04.2020	4.619	7.200	12.592
2020-0015	EP MARKA 4800 FFT TRBERLEX FORKLİFT	30.04.2020	258.217	402.477	703.848
2020-0017	2.ÇADIR AMBAR YAPIMI	30.04.2020	278.737	434.460	759.781
2020-0019	FİRİN 3/4 FARK BASINÇ TANSTMITTER DEĞİTİMİ	31.05.2020	750	1.170	2.046
2020-0021	YAKIT TANKI İSTASYONU YAPIMI	01.07.2020	16.362	25.503	44.599
2020-0022	KÖMÜR TES.FİLTRE GÖVDE İMALATI	07.07.2020	4.782	7.454	13.036
2020-0023	GM 60 S BLOWER (AERZEN)	30.06.2020	71.802	111.916	195.719
2020-0028	2.FİRİN PLC VE SCAKA UPGRADE YATIRIMLARI	30.06.2020	35.762	55.741	97.479
2020-0029	YATAY VE DİKEY MEVCUT MAKİNAYA ÇENE VE YAKA KALIBI	23.07.2020	2.407	3.752	6.562
2020-0030	HELZON BORU TIP 3000	01.07.2020	22.012	34.309	60.000
2020-0025	DIŞ SAHADAN ELEMEYE 6000 SİLOYA BESLEME YER BUNKER	30.06.2020	44.024	68.619	120.000
2020-0039	Ø=10 TON ÇİFT KİRİŞ ARABALI GEZER KÖP.VİNÇ SİST.	01.08.2020	87.927	137.050	239.672

2020-0044	132 KW 1400 D/DAK ELK. MOTORU	01.09.2020	58.658	91.429	159.891
2021-0044	3.ÇADIR AMBAR YAPIMI	30.06.2021	330.118	514.547	899.836
2021-0050	POŞETLEME BUNKERİ İMALI	04.08.2021	34.827	54.284	94.932
2021-0021	4IN1 KOVA 1.500 MM TH KEPÇE KOVASI (SIF İŞ MAK)	18.02.2021	10.473	16.324	28.548
2021-0022	22 KW 1400 d/d GAMAK MARKA MOTOR	01.02.2021	7.710	12.018	21.017
2020-0061	MAKİM T2500 TURNİVE, PDKS TERMİNAL VE YAZIMI	21.12.2020	9.172	14.296	25.000
2021-0027	PANO SOĞUTUCU VE EKİPMANLARI	19.03.2021	111.193	173.314	303.090
2021-0039	SEOS CİHAZI-WORKSTATION VE EKİPMANLARI	25.05.2021	11.080	17.270	30.202
2021-0040	36 KV GERİLİM TRAFOSU	07.05.2021	428.683	668.177	1.168.503
2020-0048	MR572 160ML4B 11 KW 64D/D AYAKLI RED.	01.09.2020	6.363	9.918	17.345
2020-0049	KAMYON ÇADIR ÇEKME PLATFORMU	14.10.2020	7.098	11.064	19.349
2020-0042	HIZ KONTROL CİHAZI ATV930-55kW-400/480V	31.08.2020	35.612	55.508	97.072
2020-0063	HÜCRE TEKERİ 200LÜK	04.12.2020	77.042	120.083	210.000
2020-0064	ELEK KOMPLE 1000*2000mm(BAF ELEĞİ)	31.12.2020	69.704	108.646	190.000
2020-0065	LT-100 TAM SET BLOWER TÜR TAKIM(ÖZTOK)	31.12.2020	156.597	244.083	426.851
2020-0066	ŞARLI DEWALT GRES POMPASI	28.12.2020	1.386	2.160	3.777
2021-0004	VIBRO BESLEYİCİ	02.09.2019	11.006	17.155	30.000
2021-0005	SEKONDER KIRMA ELEME GRUBU	02.09.2019	800.353	1.247.489	2.181.600
2021-0006	100 TONLUK SİLO	02.09.2019	128.403	200.138	350.000
2021-0008	10000MM METAL DEDEKTÖR	02.09.2019	15.219	23.721	41.483
2021-0009	TİTREŞİMLİ ELEK	02.09.2019	31.917	49.749	87.000
2021-00110004	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKDENİZ PT) miknatis	02.09.2019	3.302	5.146	9.000
2021-00110005	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKDENİZ PT)dedekt.	02.09.2019	15.219	23.721	41.483
2021-00110006	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKDENİZ PT) mcc panolar	02.09.2019	22.012	34.309	60.000
2021-00110007	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)3 set.paratoner	02.09.2019	1.651	2.573	4.500
2021-00110008	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)2 ad.atlas cop.komp	02.09.2019	81.444	126.945	222.000
2021-00110010	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)11-15 kum kırıcı	02.09.2019	20.911	32.594	57.000
2021-00110011	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)7 ad250 tn.silo	02.09.2019	99.934	155.764	272.399
2021-00110012	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)2 ad 100 ton.silo	02.09.2019	99.934	155.765	272.400
2021-0064	PİNLİ DEĞİRMEN YATIRIM AKTİFLEŞTİRMESİ	30.09.2021	318.467	496.386	868.077
2023-0020	AKÜ ŞARJ CİHAZI REDRESÖR 24 VOLTDC 25 A	11.05.2023	0	0	3.557
2023-0028	BACA GAZI ÖLÇÜM CİHAZI TESTO 340 (O2+CO+NO+SO2 HÜC	30.06.2023	0	0	124.679
2023-0031	KÖMÜR HAZ.SICAK GAZ OCAĞI YENİLENMESİ	31.07.2023	0	0	1.440.877
<b>ARA TOPLAM</b>			<b>188.081.509</b>	<b>295.290.146</b>	<b>505.569.108</b>
2023-0033	01-VM-884 TOYOTA COROLLA ZE1EE 2023 MODEL	24.08.2023	0	0	1.149.000

2023-0034	01-VM-884 TOYOTA COROLLA ZE1EE 2023 (GID.YZMLYAN	24.08.2023	0	0	1.149.000
2023-0035	01-VM-354 TOYOTA COROLLA ZE1EE 2023 MODEL	24.08.2023	0	0	1.149.000
2023-0036	01-VM-354 TOYOTA COROLLA ZE1EE GİDER YAZILMY.	24.08.2023	0	0	1.149.000
2023-0017	35-BOC-041 HONDA CVR EXC.2023 MODEL	22.05.2023	0	0	2.122.500
2023-0030	35-BOC-041 HONDA CVR EXC.2023 MODEL GİD.YZLMAYAN	22.05.2023	0	0	2.122.500
2021-0012	01 AK 041 KAMYON (Su Tankeri)	02.09.2019	422.561	658.635	1.555.000
2021-0013	01 DVM 53 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0003	35 NE 750 SKODA KODİAQ PRJ.	22.02.2021	550.298	857.734	1.500.000
2022-0078	01-VM-540 DACIA DUSTER	08.12.2022	0	503.204	880.000
2022-0079	35-BJH-564 HONDA C-RV 2022 MODEL	07.12.2022	0	1.063.019	1.859.000
2017-0037	01-EFK-49 DACIA DUSTER 2017 AMB. 4*2	20.11.2017	251.303	391.699	685.000
2018-0015	01-AAT-695 SKODA RAPİD OTOMOBİL	14.05.2018	253.137	394.558	690.000
2018-0034	01-ABH-961 RENAULT MEGAN	31.08.2018	267.812	417.431	730.000
2010-0017	EBIO SİPAHİ YUKI ELKT.BİSİKLET	28.09.2010	5.503	8.577	15.000
2010-0018	SEG LCD TV , BOTECH BG 7200 CI	23.02.2010	1.101	1.715	3.000
2010-0019	CASPER MASAÜSTÜ BİLGİSAYAR	06.05.2010	2.388	3.722	6.509
2010-0020	HP PC CQ ATHLON II X2(2 AD VE EPSON YAZICI(3)	05.08.2010	1.101	1.715	3.000
2010-0021	BOSCH INTER KLİMA	06.08.2010	3.632	5.661	9.900
2010-0022	MASA VE KOTUK TAKIMI (KOMPLE İDARİ BİNA)	17.08.2010	13.207	20.586	36.000
2010-0023	İDARİ BİNA PERDE	03.09.2010	6.604	10.293	18.000
2010-0024	KAREL MS 128 SANTRAL 8/24	04.10.2010	4.733	7.377	12.900
1995-0002	KUVARS EPSON FX-1170 YAZICI	08.09.1995	495	772	1.350
1996-0001	KUVARS BEKO CASIO 3908 YAZAR KASA	18.09.1996	1.541	2.401	4.199
2001-0001	KUVARS BİLGİSAYAR	03.05.2001	880	1.372	2.400
2001-0002	KUVARS HP SERVER BİLGİSAYAR	05.06.2001	1.321	2.059	3.600
2001-0003	KUVARS BİLGİSAYAR	18.07.2001	880	1.372	2.400
2002-0002	KUVARS WORKSTATION 2'Lİ	27.12.2002	1.761	2.745	4.800
2002-0003	KUVARS WOKSTATION TEKLİ	27.12.2002	1.321	2.059	3.600
2002-0004	KUVARS KAL TAS KAL SERİLEME	23.12.2002	220	343	600
2004-0005	KUVARS VETRA ŞEF KOLTUK	12.01.2004	110	172	300
2004-0006	KUVARS VETRA ŞEF KOLTUK	12.01.2004	110	172	300
2004-0012	KUVARS TASARIM ODASI KLİMA	31.05.2004	220	343	600
2005-0007	KUVARS PNÖMATİK PRES	10.06.2005	1.101	1.715	3.000
2005-0009	KUVARS MULTIFIBER	22.06.2005	220	343	600
2005-0011	KUVARS SÜRTME HASLIK GRİ	22.06.2005	110	172	300

2006-0008	KUVAES SEVENTEKS MARKER ASK	29.10.2006	110	172	300
2006-0014	KUVARS SEVENTEKS RAF SİSTEM	29.10.2006	660	1.029	1.800
2006-0015	KUVARS SEVENTEKS ASKILIK	29.10.2006	110	172	300
2007-0009	KUVARS HP CB366 A LASERJET	30.04.2007	495	772	1.350
2007-0010	KUVARS EL ÜTÜSÜ (GNC)	28.02.2007	55	86	150
2009-0001	HP MASAİSTÜ BİLGİSAYAR SET	04.08.2009	880	1.372	2.400
2010-0030	2,0*2,40 MT OFİS KONTEYNERİ( 23.12.2009)	30.09.2010	5.503	8.577	15.000
2010-0031	3,0X6,0 MT ÖLÇÜLERİ.OFİS KONTEYNERİ (29/09/09)	30.09.2010	11.446	17.841	31.200
2010-0048	(H) KÜL FIRINI M1811 ELEKTROMAG	04.10.2010	14.029	21.866	38.239
2010-0049	1000 LT.TAHR.TAM OTOMATİK HİDROFOR	15.10.2010	3.489	5.438	9.510
2010-0050	10 KOLL.1500 LİT.GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ	15.10.2010	20.750	32.343	56.561
2010-0051	(H) HASSAS TERAZİ	01.10.2010	3.275	5.105	8.928
2010-0052	MİKRON ELEK VE MANYETİK KARIŞTIRICILAR	01.10.2010	1.431	2.230	3.900
2010-0053	MUTFAK TEZGAHI( BANKO,SICAK SERV,BULAŞK,YMK)	19.10.2010	3.933	6.130	10.721
2011-0001	HP BİLGİSAYAR E5700 3GHZ 2GB320GB PC	17.01.2011	2.165	3.374	5.900
2011-0002	400 LİTRE İLAÇLAMA MAKİNASI	11.01.2011	3.320	5.175	9.050
2011-0003	YIKAMA MAKİNASI WSC 250 380 W	11.02.2011	5.984	9.327	16.311
2011-0004	İTFAYİYECİ ELBİSESİ	27.01.2011	2.088	3.255	5.692
2011-0005	HAVA TENEFFÜS CİHAZI	27.01.2011	711	1.108	1.937
2011-0006	İKA REAKTİVE CİHAZI	15.02.2011	1.321	2.059	3.600
2011-0007	HP E5700 PC (BİLGİSAYAR)	18.03.2011	1.299	2.024	3.540
2011-0008	YANGIN TÜPÜ (50 LT 230-345 BAR)	21.04.2011	1.592	2.481	4.339
2011-0009	2 TON 13 M CARASKAL	12.05.2011	2.277	3.549	6.206
2010-0058	METALİK SU DAMITICI NÜVE NS 103	09.11.2010	4.402	6.862	12.000
2014-0001	DN 50 ÖN YÜKLEMELİ SU SAATİ	28.01.2014	844	1.315	2.300
2014-0002	(H) TOZ TORBASIZ ELEKTR.SÜPÜRGE	01.02.2014	836	1.303	2.279
2014-0003	Z510 NOTEBOOK CORE İ5 4200 LENOVO	10.03.2014	1.669	2.602	4.550
2014-0004	(H) UPS EMORSON LIEBERT 3KVA ONLINE	01.04.2014	4.402	6.862	11.999
2013-0008	(H) BLACKBERRY TELEFON	31.07.2013	293	457	800
2014-0015	HP LAPTOP	14.10.2014	367	572	1.000
2014-0016	HP İ3 NOTEBOOK BİLGİSAYAR	24.11.2014	2.366	3.688	6.449
2014-0020	NEM TAYİN CİHAZI	12.12.2014	7.253	11.305	19.770
2014-0021	VESTEL BUZ DOLABI	02.12.2014	4.028	6.278	10.979
2014-0022	(H) VESTEL LED TV	02.12.2014	3.676	5.730	10.020
2014-0023	SÜRGÜLÜ GARDOLAP	06.12.2014	1.079	1.682	2.942



2014-0024	KANEPE TAKIMI(ÜÇLÜ,TEKLİ)	06.12.2014	4.248	6.622	11.580
2012-0030	LG 42 LV 106 EKLAN LED TV	01.09.2012	1.750	2.728	4.770
2012-0031	3000 LİTRE YAKIT TANKI (MERDİVENLİ, TRF.POMPALI)	29.09.2012	14.814	23.090	40.380
2012-0032	150 TON HİDROLİK PRES	30.09.2012	24.213	37.740	66.000
2012-0033	(H) OPTİMUM STÜN MATKAP B40GSM	30.09.2012	27.694	43.166	75.488
2012-0034	UMSY ŞERİT TESTERE MAK.	30.09.2012	34.852	54.323	95.000
2012-0035	(H) 1,5 TON TAVAN VİNCİ	30.09.2012	18.343	28.591	50.000
2012-0036	200 LT KOMPRESÖR	30.09.2012	4.210	6.562	11.476
2012-0037	RA650 KAYNAK MAKİNASI	30.09.2012	24.985	38.944	68.105
2012-0038	CERASKAL 2 ADET	30.09.2012	891	1.390	2.430
2012-0039	TRENS SN71C/3000 TORNA TEZGAHI	30.09.2012	245.824	383.159	670.065
2012-0040	(H) WINPER 2012 PDHS ALARM SİSTEMİ	06.10.2012	3.302	5.146	9.000
2012-0041	(H) NEM TAYİN CİHAZI KERN 60 GR	22.10.2012	9.856	15.362	26.865
2012-0042	CASPER CN BİLGİSAYAR (ÜRETİM BÖL) 2 ADET	25.11.2012	1.467	2.287	4.000
2012-0043	HP PAVILION İ7 NOTEBOOK	26.12.2012	2.751	4.289	7.500
2013-0001	TEM ELEKTORNIK 3 TONLUK BASKÜL	07.05.2013	8.405	13.100	22.909
2013-0003	K56CB CORE İ5 BİLGİSAYAR	02.06.2013	2.201	3.431	6.000
2012-0001	HP WORKS.ACROPOLİS PC KOMPLE (KİREÇ SARIM)	13.01.2012	2.385	3.717	6.500
2012-0002	(H) BALİTECH KAMERA	16.02.2012	605	944	1.650
2012-0003	LOJMAN DOLAP, YATAK, KOMİDİN,	23.02.2012	2.641	4.117	7.200
2012-0004	MALZEME DOLABI	29.02.2012	660	1.029	1.799
2012-0005	BOSCH SPLIT KLİMA (LOJMAN)	20.03.2012	3.632	5.661	9.900
2012-0006	2 TONLUK VİNÇ HVAT2561E206NS	22.03.2012	14.675	22.873	40.000
2012-0008	(H) ARÇELİK 6230ht3 prg. BULAŞIK MAKİNASI	14.04.2012	3.299	5.143	8.993
2012-0009	(H)ARÇELİK 5064 F ÇAMAŞIR MAKİNASI	14.04.2012	2.418	3.769	6.591
2012-0010	(H) ARÇELİK 5223 NH BUZDOLABI	14.04.2012	1.915	2.985	5.219
2012-0011	HAVALI-DARBELİ BIJON TABA	26.04.2012	792	1.235	2.160
2012-0013	HAVALI DARBELİ BIJON TABA	08.05.2012	792	1.235	2.160
2012-0014	KAYNAK MAKİNASI 400 AMP	10.05.2012	880	1.372	2.399
2011-0029	(H) SDS PLUS DARBELİ MATKAP H	01.10.2011	1.101	1.715	3.000
2011-0030	HAVALI DARBELİ BIJON TABA	01.10.2011	792	1.235	2.160
2011-0031	PENETRASYON TEST CİHAZI VE MLZ.	21.10.2011	1.685	2.626	4.592
2011-0032	TDE PARMAK İZİ TERMİNAL (KART OKUMA)	28.11.2011	1.431	2.230	3.900
2011-0035	FABRİKA KAMERA SİSTEMİ İLAVE	16.12.2011	4.402	6.862	12.000
2011-0036	(H) TSOHİBA 32RV LCD TEVİZYON	14.12.2011	1.210	1.887	3.299

2012-0017	(H) SU SEBİLİ 85 LİTRE	24.07.2012	3.918	6.107	10.679
2012-0018	HP WOKRS.(3.FIRN) EKРАН KARTI VE LCD DAHİL	04.09.2012	1.431	2.230	3.900
2011-0011	37 KPRS TEZGAH ALTI ARITMA CİHAZI	15.06.2011	616	960	1.679
2011-0012	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ	24.06.2011	4.402	6.862	12.000
2010-0062	DÖRTLÜ İŞÇİ SOYUNMA DOLABI	08.12.2010	630	981	1.716
2010-0063	(H) VİDEO PROJEKTÖR	17.12.2010	874	1.362	2.381
2010-0064	YANGIN SÖNDÜRME CİHAZI	21.12.2010	125	196	342
2011-0024	OERLIKON TO355 KAYNAK REDRESÖRÜ	01.08.2011	5.870	9.149	16.000
2011-0025	OERLIKON TD 355 KAYNAK MAKİNASI VE EKİPMANLARI	29.08.2011	7.572	11.802	20.640
2011-0026	HP 4GB PAVILL.NOTEBOOK VE KAMERA	12.09.2011	1.651	2.573	4.500
2011-0027	OKSİJEN TÜPLERİ MUHTELİF	21.09.2011	2.201	3.431	6.000
2018-0036	BOSCH GDS30-24 2 ADET SOMUN SIKMA MAKİNASI	31.08.2018	5.178	8.071	14.114
2018-0038	ULTRASONİK KALINLIK ÖLÇME CİHAZI(TKG100)	31.08.2018	3.423	5.335	9.330
2018-0043	ELEME TES.BİLGİSAYARI	31.08.2018	1.651	2.573	4.500
2018-0031	(H) SAMSUNG GALAXY J4 CEP TELEFONU	17.07.2018	889	1.385	2.422
2018-0032	HP 250 G6 I5 7200 BİLGİSAYAR	07.08.2018	2.201	3.431	6.000
2018-0028	FLIR E5 MODEL TERMAL KAMERA	10.07.2018	11.590	18.065	31.591
2018-0029	3*7 KONYETNER	24.07.2018	12.107	18.870	33.000
2018-0025	HP Z240T E3 WOKRSTATION 3 ADET	26.06.2018	12.107	18.870	33.000
2018-0026	9000 VE 18 BTU 2 ADET KLİMA ECOTHERMA MAK.	05.07.2018	8.783	13.689	23.940
2018-0023	EPSON EB S41 PROJEKSİYON CİHAZI	13.06.2018	5.630	8.775	15.346
2018-0068	HP NOTEBOOK I5	06.12.2018	2.751	4.289	7.500
2018-0045	LENOVO V310 INTEL I7 BİLGİSAYAR	25.09.2018	2.201	3.431	6.000
2018-0046	MAKELSAN 2KVA ONLİNE UPS 2 ADET	27.09.2018	3.632	5.661	9.900
2018-0047	SOĞUTMA GRUBU(KLİMA VE SOĞUTMA GRUB)	12.09.2018	44.024	68.619	120.000
2018-0061	PARATÖNER	15.11.2018	550	858	1.500
2018-0062	3*7 2 ADET KONTEYNER	29.11.2018	24.213	37.740	66.000
2018-0021	18000 VE 24000 BTU KLİMA 2 ADET	22.05.2018	10.852	16.915	29.580
2018-0014	AKS*700 SOĞUTMA GRUBU (79000BTU)	03.05.2018	401.771	626.230	1.095.146
2017-0038	HAIKON 2 MB DOME KAMERA	08.11.2017	210	328	573
2017-0039	(H) ALTUS ALK18 BTU KLİMA	23.11.2017	4.699	7.325	12.809
2018-0010	ŞARYOLU CARRESKAL	18.04.2018	6.466	10.078	17.624
2017-0035	HP Z240T 1245V6 WIN10 BİLGİSAYAR	12.10.2017	2.421	3.774	6.600
2017-0033	MEKANİK CARASKAL 2 TON 13 METRE	01.10.2017	891	1.390	2.430
2017-0042	DELL OPTIPLEX 3050 BİLGİSAYAR	04.12.2017	1.834	2.859	5.000

2017-0043	FABRIKA KAMERA SİSTEMİ	27.12.2017	3.302	5.146	9.000
2018-0001	ANALİTİK HASSAS TERAZİ A SCS	19.01.2018	9.088	14.165	24.771
2018-0002	TESCOM 3 KVA GÜÇ KAYNAĞI	31.01.2018	1.965	3.063	5.357
2018-0003	SOĞUTMA GRUBU 6 ADET	17.02.2018	88.048	137.237	240.000
2018-0004	IPONE 7 32 GB CEP TEL. 5 ADET	08.03.2018	5.503	8.577	15.000
2018-0005	IPHONE X 64 GB CEP TELEFONU	13.03.2018	4.036	6.290	11.000
2017-0030	AKS*700SZ (KİLMA) SOĞUTMA GURUBU(71400 BTU)	12.09.2017	399.592	622.833	1.089.206
2017-0011	LENOVA IDEPAD 110 BİLGİSAYAR	07.06.2017	1.596	2.487	4.350
2017-0012	HP İ5 7200 BİLGİSAYAR	18.05.2017	2.293	3.574	6.250
2016-0018	YÖN TABELASI REFLEKTÖRLÜ 18 ADETG	05.09.2016	1.521	2.371	4.147
2016-0019	SETL ALTI BULAŞIK YIKMA MAKİNASI	18.11.2016	5.679	8.851	15.479
2016-0004	MUTFAK DOLABI VE RESEPSİYON BANKOSU	07.03.2016	2.421	3.774	6.600
2016-0010	50 LT 12 Lİ OKİSJEN TÜPÜ	05.05.2016	1.596	2.487	4.350
2016-0011	HP PC İ3 500 GB +MS DOS PROGRAMI	01.06.2016	1.174	1.830	3.200
2016-0012	50 LT GRUP 02 TÜPÜ(12 Lİ)	28.06.2016	1.596	2.487	4.350
2016-0027	2 ADET BİLGİSAYAR	27.12.2016	2.201	3.431	6.000
2017-0022	GRES POMPASI	28.07.2017	1.189	1.853	3.240
2017-0023	ÇELEMLİ KAMERA HAIKON	11.07.2017	210	328	573
2017-0024	(H) WEB FILT.FIREWALL	11.07.2017	6.869	10.706	18.722
2017-0025	SPLIT KLİMA ECOTERMA 12 BTU	01.08.2017	3.645	5.682	9.937
2017-0005	HP Z240T WOKSTATION 2 ADET	16.03.2017	2.421	3.774	6.600
2017-0007	MAKELSAN 6000VA POWERPACK UPS 6 ADET	10.04.2017	32.092	50.021	87.476
2017-0008	LB 160 LABORATUVAR TİP DEĞİRMEN 2.EL	25.04.2017	24.703	38.504	67.335
2017-0009	50 LİK PLANYA TEZGAHI VE TORNA YATAĞI	10.05.2017	20.178	31.450	55.000
2015-0006	MDF DOLAP	13.03.2015	825	1.286	2.249
2015-0007	(H) TUNÇMATİK 2KVA ONLINE UPS	10.03.2015	4.152	6.471	11.317
2015-0001	(H) LG G 32 32 GB CEP TELEFONU	15.01.2015	440	686	1.200
2015-0002	DEPO RAFI	28.01.2015	1.101	1.715	3.000
2015-0003	PVC DOĞRAMA, MDF DOLAP	11.02.2015	880	1.372	2.400
2014-0029	LABARATUVAR EKİPMANLARI	15.12.2014	2.201	3.431	6.000
2014-0006	TEM 150*150 3,000 KG BASKÜL	27.06.2014	8.405	13.100	22.909
2015-0022	HP PAVİLİON İP P2II NT BİLGİLİSAYAR	30.11.2015	880	1.372	2.400
2015-0023	OKSİJEN TÜPÜ 50 LT.	08.12.2015	1.596	2.487	4.350
2015-0024	KARIŞIM TÜPÜ 50 LT.	08.12.2015	2.234	3.482	6.090
2015-0017	(H) TUNÇMATİK 3KVA ONLINE UPS 2 ADET	30.10.2015	11.183	17.431	30.482

2015-0018	1,50*1,50 METRO ÖLÇ.WC KONTEYNERİ	04.11.2015	3.192	4.975	8.700
2015-0014	HÜCRELİ ASPIRATÖR	25.06.2015	8.955	13.958	24.410
2022-0081	TEK TESİRLİ SİLİNDİR KRİKO 100MM	01.11.2022	0	7.164	12.528
2022-0087	PC DELL OPTİMAX 5000MT İ5 125000 WIN10PRO	02.12.2022	0	13.716	23.987
2022-0074	4 ADET SAMSUNG M13 CEP TELEFONU	09.11.2022	0	13.558	23.710
2022-0075	2 ADET SMART TV (TELEVİZYON)	10.11.2022	0	11.200	19.587
2022-0076	SAMSUNG GALAXY 313 CEP TELEFONU	29.11.2022	0	3.189	5.577
2022-0077	DELL NOTEBOOK 3 ADET (MS OEM PRG.DAHL)	14.11.2022	0	18.268	31.946
2023-0016	SOMA BAZA VE BAŞLIK SET LOJMAN	25.04.2023	0	0	1.490
2022-0089	MASA FUTBOLU TK.	27.12.2022	0	3.856	6.744
2023-0011	SİNYAL YÜKSELTİCİ	24.03.2023	0	0	345
2023-0012	12 LİK KLİMA	01.04.2023	0	0	15.322
2023-0013	2" YAGMURLAMA TABANCASI 2 AD	01.04.2023	0	0	14.818
2023-0007	DELL LATITUDE 3520 İ5-1135G7 8GB DD4 256GB SSD 15,	01.02.2023	0	0	22.831
2023-0008	DELL WS PRESICION 3660 İ7-12700-1 512GB SSD 16GB R	01.03.2023	0	0	42.470
2022-0053	SAMSUNG M127F GALAXY M12 64GB LIGHT BLUE CEP TELEF	21.09.2022	0	3.094	5.410
2022-0045	4 KW UPS POWERPACK SE 6000VA ONLINE KESİNTİSİZ	01.07.2022	0	11.813	20.658
2022-0036	DELL LATITUDE 3520 İ5 NOTEBOOK	14.06.2022	0	12.142	21.234
2022-0040	İLC MARKA 380 V MOTORLU 4 ÇIKIŞLI OTOMATİK GRES YA	01.07.2022	0	24.209	42.337
2022-0041	18000 BTU INVERTER KLİMA	01.07.2022	0	12.396	21.678
2022-0060	PAFTA MAKİNASI 1/2" DEN 2" E	01.09.2022	0	13.753	24.051
2022-0055	BOSCH GDS 30 ELEKRİKLİ TORK (1")	01.09.2022	0	11.665	20.399
2022-0056	LAZER METRE GLM 80 ( BOSCH )	01.09.2022	0	3.150	5.509
2022-0067	Dewalt DCF899P2 KOMURSUZ SARJLI YUKSEK TORKLU SOMU	01.10.2022	0	6.957	12.166
2022-0068	KAYNAK-HUNER MARKA 3 TONLUK KUMANDALI 10MM NUFLEX	01.10.2022	0	6.093	10.656
2022-0063	BOSCH GWS 26-180 TASLAMA MAKİNASI İSPİRAL	01.10.2022	0	5.916	10.346
2022-0064	BANK OTURAK 3 LÜ	01.10.2022	0	2.175	3.803
2021-0100	Dewalt DCF899P2 KOMURSUZ SARJLI YUKSEK TORKLU SOMU	28.12.2021	4.076	6.354	11.112
2021-0101	HAİKON DS-2DE4425İW-DE SPEED DOME 4MP 25X İP PTZ K	30.12.2021	2.788	4.345	7.599
2021-0102	ACCESS POINT WIFI RUCKUS 9U1-R320-WW02 802.11AC WA	27.12.2021	4.047	6.307	11.030
2021-0096	DELL LATITUDE PC MASAÜSTÜ VE EKİPMANLAR	29.12.2021	7.369	11.485	20.085
2021-0087	KONTEYNER 3*7	13.12.2021	16.048	25.014	43.744
2021-0088	ŞANTİYE ÇADIRI 4*25	06.12.2021	12.225	19.055	33.324
2021-0077	DELL LATITUDE 3520 İ5-1135G7 8GB DD4 256GB SSD 15,	22.11.2021	7.275	11.340	19.831
2021-0078	YER ÜSTÜ MOBİL YAKIT TANKI VE EKİPMANLARI (MEKANİK	04.11.2021	19.373	30.197	52.807

2021-0073	BASKÜL(1500*1500mm) 3 tonluk	24.10.2021	10.949	17.066	29.845
2021-0060	160 LİTRE GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ	28.09.2021	9.235	14.394	25.172
2021-0061	160 LİTRE GÜNEŞ ENERJİ SİSTEMİ	22.09.2021	9.215	14.363	25.118
2021-0062	MUTFAK DOLABI	24.09.2021	1.064	1.658	2.900
2021-0063	NOTEBOOK DELL LATITUDE 3520 512GB SSD	05.10.2021	7.154	11.151	19.500
2021-0058	SAMSUNG TAB S6 LITE TABLET 3 ADET	20.09.2021	7.310	11.394	19.926
2022-0031	MANYETİK KARIŞTIRICI (İKA C MAG HS7 -TERMOMETRESİZ)	01.05.2022	0	3.098	5.417
2021-0091	COZY ŞEF KOLTUK	30.12.2021	1.970	3.070	5.370
2022-0027	SAMSUNG GALAXY A02 32GB CEP TELEFONU	19.05.2022	0	2.396	4.190
2022-0028	SAMSUNG GALAXY M12 64GB CEP TELEFONU	18.05.2022	0	2.971	5.196
2022-0014	KAMELYA YAN KAPLAMA	14.03.2022	0	7.036	12.304
2022-0015	NOTEBOOK DELL LATITUDE 3520 I7-1165G7 16GB-DDR4 25	15.03.2022	0	14.060	24.589
2021-0036	YIKAMA MAKİNASI 200 BAR	05.04.2021	7.594	11.836	20.700
2021-0048	OKI-ML 1190-80 KOLON 24 PİN YAZICI	07.10.2019	2.833	4.415	7.721
2021-0053	HASSAS TERAZİ	02.07.2021	4.096	6.385	11.166
2021-0054	MANYETİK KARIŞTIRICI	06.07.2021	1.792	2.793	4.885
2021-0055	AİRFEL 12000 BTU SPLIT KLİMA	10.08.2021	4.624	7.208	12.605
2021-0056	3 KW MAKELSAN UPS	23.08.2021	2.624	4.090	7.153
2021-0041	DELL LATITUDE NOTEBOOK	06.05.2021	6.770	10.553	18.454
2021-0029	PHİLİPS 108 " FHD TV	25.03.2021	2.521	3.929	6.871
2021-0030	6 KW UPS MAKELSAN POWERPACK SE 6000VA ONLINE KESİN	17.03.2021	6.428	10.020	17.523
2021-0031	LABORATUVAR TEZGAH SİSTEMİ	26.04.2021	8.057	12.558	21.962
2021-0032	KONTEYNER	28.04.2021	6.719	10.473	18.315
2021-0033	SAMSUNG GALAXY M11 CEP TEL	30.04.2021	1.883	2.934	5.131
2021-0034	SAMSUNG GAALXY M11 CEP TELEFONU	30.04.2021	1.883	2.934	5.131
2020-0062	ULTRA SONİK SEVİYE ÖLÇER CİHAZI (85GHZ)	02.12.2020	2.286	3.563	6.231
2021-0025	OTO YIKAMA MAKİNASI TURBA SLX 3060	17.03.2021	7.540	11.752	20.551
2021-0026	PC DELL OPL.5080 MT BİLGİSAYAR	02.03.2021	6.576	10.250	17.925
2021-0014	PARATONER VE EKİPMANLARI	02.09.2019	550	858	1.500
2021-0015	GÜVENLİK KAMERASI (ÇELEMLİ ŞANTİYE İÇİ)	02.09.2019	210	328	573
2021-0016	GÜVENLİK KAMERASI (ÇELEMLİ ŞANTİYE İÇİ)	02.09.2019	210	328	573
2021-0017	GÜVENLİK KAMERASI (ÇELEMLİ ŞANTİYE İÇİ)	02.09.2019	210	328	573
2021-0018	GÜVENLİK SİSTEMİ (ÇELEMLİ)	02.09.2019	2.201	3.431	6.000
2021-0019	İ3 8GB 120 SSD BİLGİSAYAR SİSTEMİ (ÇELEMLİ)	02.09.2019	3.004	4.683	8.189
2021-0001	DEVALT DCD996P2 ŞARJLI MATKAP	05.01.2021	2.805	4.373	7.647

2021-0002	AWOX 43 LED TV	17.02.2021	2.407	3.752	6.561
2020-0056	HP NEVERSTOK 1200n YAZICI	12.11.2020	4.788	7.462	13.050
2020-0057	DELL LATT.3510 İ5 NOTEBOOK +WIN.10 LİSANST	05.11.2020	4.649	7.246	12.671
2020-0058	LABORATUVAR KONTEYNERİ	27.11.2020	10.140	15.804	27.638
2020-0059	ABL8FEQ24200 DOĞRULTUCU GÜÇ KAYNAĞI 1 FAZ 24V 20A	30.11.2020	4.447	6.931	12.121
2020-0060	HP LASERJET 1536DNF MFP YAZICI TARAYICI	30.11.2020	1.312	2.045	3.577
2020-0054	Cİ5 10310U 15.6 W.10 P.C. (BİLGİSAYAR	01.11.2020	5.017	7.820	13.676
2020-0043	STROK HİDROLİK KRİKO SETİ 25 TONLUJ	21.08.2020	4.528	7.058	12.342
2020-0050	CEP TELEFONU XIAMOİ REDMİ 8A432	01.10.2020	1.105	1.723	3.013
2020-0051	HOT PLATE ISITICI TABLA M30*30	31.10.2020	3.744	5.836	10.206
2020-0045	7000 BTU INVERTER KLİMA	01.09.2020	3.463	5.398	9.439
2020-0046	ARÇELİK 12325-12326 KLİMA 9000 BTU	01.09.2020	4.317	6.729	11.767
2020-0047	MANYETİK KARIŞTIRICI 6 HAZNELİ	11.09.2020	5.042	7.858	13.742
2020-0040	BASKÜL(1500*1500mm) 3 tonluk	21.08.2020	9.303	14.500	25.357
2020-0041	DELL OPTİPLEX 3080 İ5 BİLGİSATAR 2 ADET	31.08.2020	5.138	8.008	14.004
2020-0026	ÇELEMLİ BİLGİ İŞLEM NET.ODASI YATIRIMLAR	30.06.2020	8.344	13.006	22.745
2020-0031	HİDROLİK SİSTEMLER TEST CİHAZI	01.07.2020	1.902	2.965	5.185
2020-0024	NEM TAYİN CİHAZSI OHAUS MB27	30.06.2020	9.517	14.833	25.941
2020-0018	DELL NOTOBOOK 3500 İ5 VE LİSANS	13.05.2020	4.436	6.914	12.091
2020-0016	MS48 IP/24 SANTRAL	01.05.2020	4.996	7.787	13.619
2020-0004	DELL LATT.İ5 826U NOTEBOOK 3 ADET	11.02.2020	7.154	11.151	19.500
2020-0005	DELL LATT.İ5 826U NOTEBOOK 2 ADET	11.02.2020	4.769	7.434	13.000
2020-0006	DELL LATT.İ5 826U NOTEBOOK 1 ADET	11.02.2020	2.385	3.717	6.500
2020-0007	DELL OMEGA WOKRS.VE MOİTÖR	11.02.2020	3.669	5.718	10.000
2020-0008	UPSMAKELSAN POWERPACK SE6000VA GUC KAYNAĞI	25.02.2020	5.486	8.550	14.953
2020-0009	DELL LATT.İ5 8365U NOTBOOK	10.03.2020	4.586	7.148	12.500
2020-0010	1500*2000*4500 ÇELİK RAF	31.03.2020	1.403	2.187	3.825
2020-0011	BEKO BUZ DOLABI	01.04.2020	3.688	5.748	10.053
2018-0070	DELL PRECISION NOTEBOOK M7530	21.12.2018	11.006	17.155	30.000
2018-0017	(H) SU ARITMA CİHAZI	22.05.2018	550	858	1.500
2019-0003	IPHONE 7 CEP TELEFONU 32 GB	19.02.2019	3.302	5.146	9.000
2019-0005	RETRO NFK510 BUZDOLABI	18.03.2019	3.302	5.146	9.000
2019-0010	DELL PRECISION BETA T3630 E2124/8GB/1TB/P620 2GB/W	01.04.2019	12.840	20.014	35.000
2019-0017	BARİYET SETİ	17.06.2019	4.701	7.327	12.813
2019-0018	DELL PRESS.BETA T3630 E/2124 BILGISAYAR	14.06.2019	7.704	12.008	21.000

2019-0019	LPG ISIL İŞLEM VE TAŞIMA ARACI RIPACK 3000	06.08.2019	7.980	12.437	21.751
2019-0020	DELL LATTUDE 3500 I5 15,6" BİLGİSAYAR	03.09.2019	4.072	6.347	11.100
2019-0013	UPGRADE SO2 ÖLÇÜM CİHAZI	20.05.2019	2.943	4.586	8.021
2019-0014	AKS700 SOĞUTMA GRUBU 79000 GTU	23.05.2019	239.755	373.700	653.524
2019-0030	ANALİTİK TERAZİ PRESİCA XB220 A-SCS	06.12.2019	9.088	14.165	24.771
2019-0025	WD DELL PRECISION T3630 BİLGİSAYAR	07.10.2019	7.704	12.008	21.000
2023-0019	SAMASUNG 24000 BTU INV.KLİMA	11.05.2023	0	0	29.713
2023-0021	METAL İKİLİ SOYUNMA DOLABI	15.05.2023	0	0	2.320
2023-0022	SAMSUNG GAL.A04S CEP TELEFONU	01.06.2023	0	0	5.017
2023-0024	DELL LATI.3520 I5 8GB BİLGİSAYAR	01.06.2023	0	0	23.656
2023-0025	FIREWALL FORT. 80F +LİSANS	01.06.2023	0	0	58.587
2023-0026	SAMSUNG GALX.A13 CEP TELEFONU	01.06.2023	0	0	5.893
2023-0027	PARMAK İZİ OKUYUCU	12.06.2023	0	0	2.646
2023-0032	VESSEN VTXM35 R32 900BTUINVERTER SPLIT KLİMA	02.08.2023	0	0	13.281
2023-0029	SAMSUNG GALAXY S6 CEP TELEFONU	21.06.2023	0	0	1.900
<b>Toplam Pazar Değeri (TL)</b>			<b>193.560.926</b>	<b>305.610.866</b>	<b>533.102.384</b>

## 8. SONUÇ

### 8.1. SATIŞ KABİLİYETİ

Değerlemeye konu makine ve teçhizatların herhangi bir şekilde tasarrufu gündeme geldiğinde; ekonomide yaşanan dalgalanmalar ve global olarak yaşanan krizler de göz önünde tutulduğunda değerlendirme konusu tesisin makine teçhizat da dahil olmak üzere satış kabiliyeti yönünden “**Alicısı Az**” olacağı kanaatine varılmıştır.

### 8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme raporunda mülkiyet hakkına ilişkin olarak yapılmış olan tespit ve açıklamaların tamamı; firma yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olan makine / ekipman / envanter listesi dahilindedir. Bu listede yer alan envanterlerin firmanın mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir. Raporla ilgili herhangi bir tasarrufta bulunulurken bu envanter listesinin doğruluğu ilgililer tarafından kontrol edilmelidir.

### 8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Makine ve ekipmanlarına ilişkin detaylı değerler excel formatında “**7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**” olarak hazırlanmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanlar için toplam **533.102.384 TL (Beşyüzotuzüç Milyon Yüziki Bin Üçyüzseksendört Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Adana Çelemlî		
ÖZET TABLO*		
Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Adana Çelemlî Makine ve Ekipman Ekspertiz Değeri	533.102.384 ₺-	
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	533.102.384 ₺-	
Pazar Döviz Değeri (Bilgi Amaçlı Verilmiştir)	18.109.328 \$-	16.366.389 €-

\* 30.12.2023 TCMB efektif satış kuru; 29.438 TL/USD, 32.573 TL/EURO olarak alınmıştır.

Değerleme Uzman Yardımcısı  
Onur ONSEKİZ  
Makine Mühendisi  
Lisans No: 921769

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Mehmet ÖZTÜRK  
Şehir Plancısı  
Lisans No: 401187

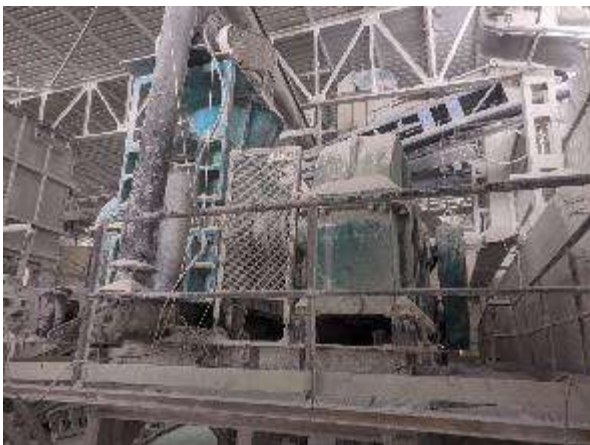
- İşbu rapor, “**Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.**”nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

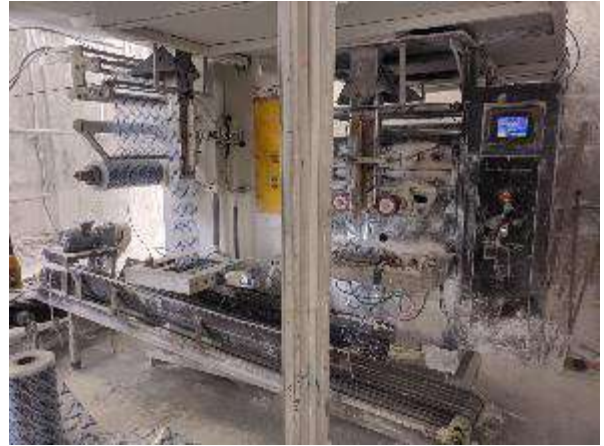


## 9. EKLER

### 9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI













## 9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ









## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**

(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

### 9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans)			
Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA			
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)

#### 9.4. **KURUMSAL LİSANS BELGELERİ**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

##### **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı**

**Karar Sayısı: 6513**

**Karar Tarihi: 05/11/2015**

Kurul Başkanlığının 04.11.2015 tarihli gündem yazısı ekinde gönderilen 04.11.2015 tarih ve 43890421-107.01[140]-E.25912 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye (Ankara) Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesine,

karar verilmiştir.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

##### **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı**

**Karar Sayısı: 6513**

**Karar Tarihi: 05/11/2015**

Kurul Başkanlığının 04.11.2015 tarihli gündem yazısı ekinde gönderilen 04.11.2015 tarih ve 43890421-107.01[140]-E.25912 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye (Ankara) Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren “gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmesine,

karar verilmiştir.



T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-400-E.7606  
Konu : Listeye alınma talebi hk.

22.07.2015

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

Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak, Akkaş Apt.  
No: 4/6 Çankaya / ANKARA

İlg : 15.05.2015 tarihli ve 1 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.07.2015 tarih ve 18/916 sayılı toplantısında, ilgide kayıtlı başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*e-İmzalıdır*  
Uğur YAYLAÖNÜ  
Daire Başkanı



T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-601.02-27137

13.10.2022

Konu :Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili  
Kuruluşlar Hk

DAĞITIM YERLERİNE

Kurulumuzun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" ile "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmak üzere yaptığınız başvuruyu 06.10.2022 tarih ve 58/1477 sayılı toplantısında görüşen Kurulumuz Karar Organı, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

Ayrıca, söz konusu toplantıda Kurul Karar Organı, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin söz konusu listeye alınma başvurusundaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi verilmesinin ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanması, ancak her halükarda değerlendirme raporunu imzalama aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevsikinin ilgili kuruluşun sorumluluğunda olduğu ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanın verilmesi gerektiği hususlarında bilgilendirilmesine karar vermiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Ek: Beyan yazısı örneği

DAĞITIM:  
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerlendirme danışmanlık

## Makine Teçhizat Değerleme Raporu

### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

ÇOKÇAPINAR MAHALLESİ, ARŞANDAĞI MEVKİİ, NO: 5/1  
CEYHAN / ADANA

30.12.2023  
SM-23-SPK-009

MEHMET  
ÖZTÜRK



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 13/02/2024  
18:01

## Makine Teçhizat Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plz. No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel: 312 2874400 – e-posta: <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023 / 129
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.10.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-009
<b>Raporun Türü</b>	Makine Teçhizatı Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu</b>	Rapor İçerisinde Detayları Verilen Makine ve Teçhizatın (Demirbaşlar) Değerinin Belirlenmesi
<b>Değerlemeye Konu Makine ve Teçhizatın Bulunduğu Adres</b>	Çokçapınar Mahallesi Arşandağı Mevkii No: 5/1 Ceyhan / ADANA
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Adana İli, Ceyhan İlçesi Belediyelerinde yapılan incelemelerde dosyasında herhangi bir dava, zabıt, tutanak, olumsuz karara rastlanılmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)



## İÇİNDEKİLER

<b>1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	5
2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI .....	5
2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI) .....	5
2.4. DAYANAK SÖZLEŞME.....	5
2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	5
<b>3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
3.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ .....	6
3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
<b>4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>7</b>
4.1. TAŞINMAZIN TANIMI .....	7
4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ.....	7
4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER .....	14
<b>5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....</b>	<b>15</b>
5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI) .....	15
5.2. DEĞER TANIMLARI .....	16
5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	20
<b>6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ .....</b>	<b>23</b>
6.1. KÜRESEL VERİLER .....	23
6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER .....	24
<b>7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME .....</b>	<b>27</b>
7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER .....	27
7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU.....	30
<b>8. SONUÇ.....</b>	<b>34</b>
8.1. SATIŞ KABİLİYETİ.....	34
8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	34
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	34
<b>9. EKLER.....</b>	<b>35</b>
9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI.....	35
9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ .....	38
9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ .....	41
9.4. KURUMSAL LİSANS BELGELERİ .....	43

## **1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

- Raporunda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Makine ve Ekipman Parkı ile ilgili tüm faturalar temin edilememiş olup firmadan temin edilen mizan kayıtları doğrultusunda makine ve ekipmanların firma mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, vb. gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Makine ve ekipmanlar bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır. Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Değerleme konusu makine parklarının faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüdü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

## **2. RAPOR BİLGİLERİ**

### **2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Söz konusu işlem 05.10.2023 tarihinde talep edilmiş olup değerlendirme çalışmaları 31.10.2023 itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2023 tarihinde SM-23-SPK-009 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI**

Bu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Ceyhan İlçesinde, Çokçapınar Mahallesi, Arşandağı Mevkii, No:5/1 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait Makine ve Teçhizatın mevcut durum değerinin müşteri talebine istinaden 30.12.2023 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

### **2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI)**

Bu Rapor, 31.08.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ile 01.02.2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

### **2.4. DAYANAK SÖZLEŞME**

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş ile Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Makine Mühendisi Onur ONSEKİZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet ÖZTÜRK tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### **3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

#### **3.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ**

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.07.2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) listesine, 13.10.2022 tarih ve E-36231672-601.02-27137 sayılı yazısı ile Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı : Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Sermaye : 1.000.000.-TL  
Şirket Adresi : Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43, Çankaya / ANKARA  
Telefon : +90 312 287 44 00  
E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)  
Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

#### **3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ**

Şirket Unvanı : Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.  
Şirket Adresi : Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR  
Telefon : +90 232 463 00 03  
E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)  
Web : [www.visnemadencilik.com](http://www.visnemadencilik.com)

#### **3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine mazhar Adana İli, Ceyhan İlçesinde, Çokçapınar Mahallesi, Arşandağı Mevkii, No:5/1 üzerine kurulu üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait makine ve ekipman listesinin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER**

### **4.1. TAŞINMAZIN TANIMI**

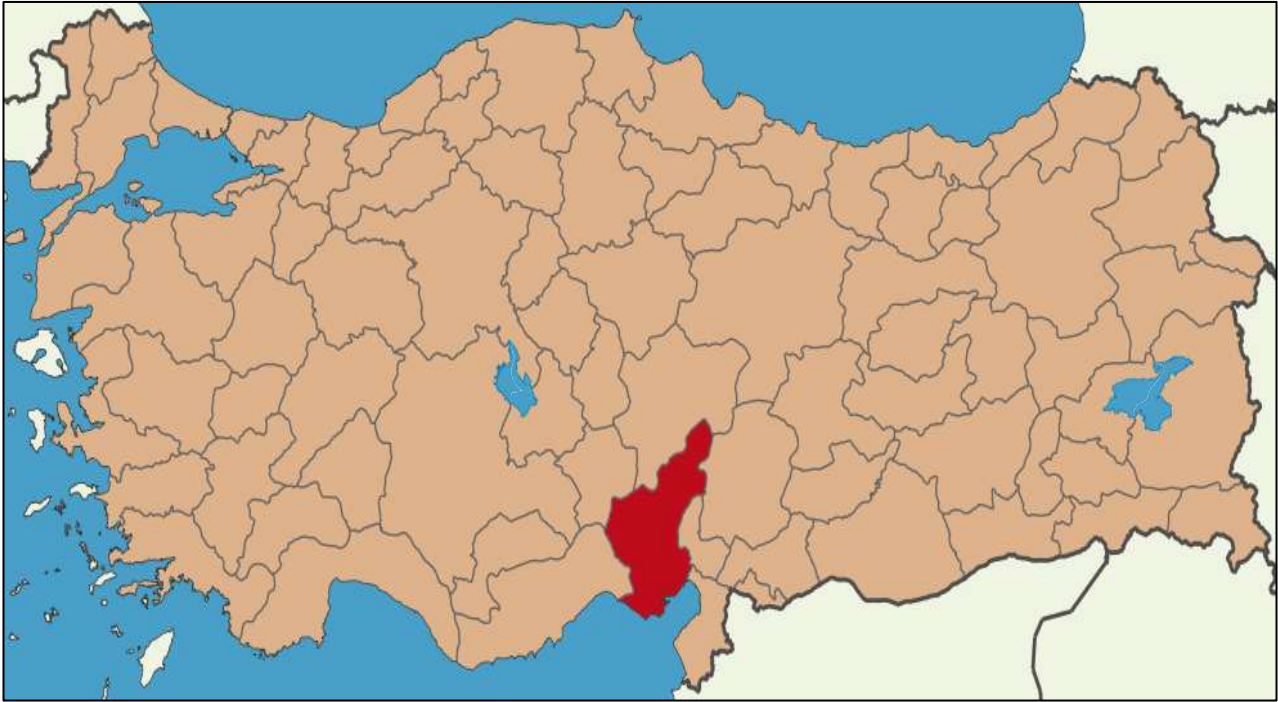
Değerleme konusu makine ve ekipmanın bulunduğu taşınmaz; Adana İli, Ceyhan İlçesinde, Çokçapınar Mahallesi, Arşandağı Mevkii, No:5/1 adresinde yer almaktadır.

### **4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



### Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuz tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



### **İklim:**

Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

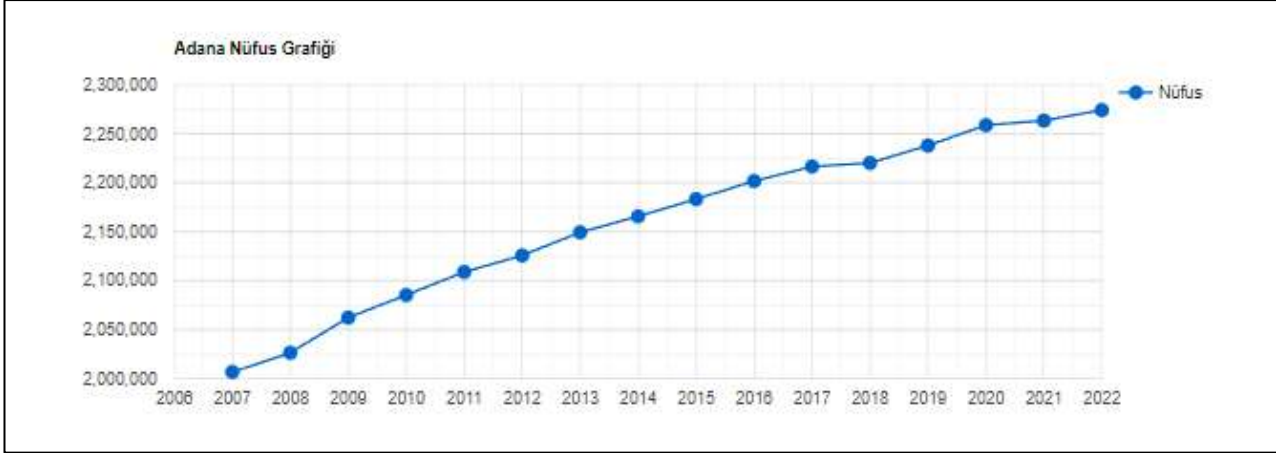
### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Açıyan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İde km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İde yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en

çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)



Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunc, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda

yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerv sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agreeası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammadDEDİR. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

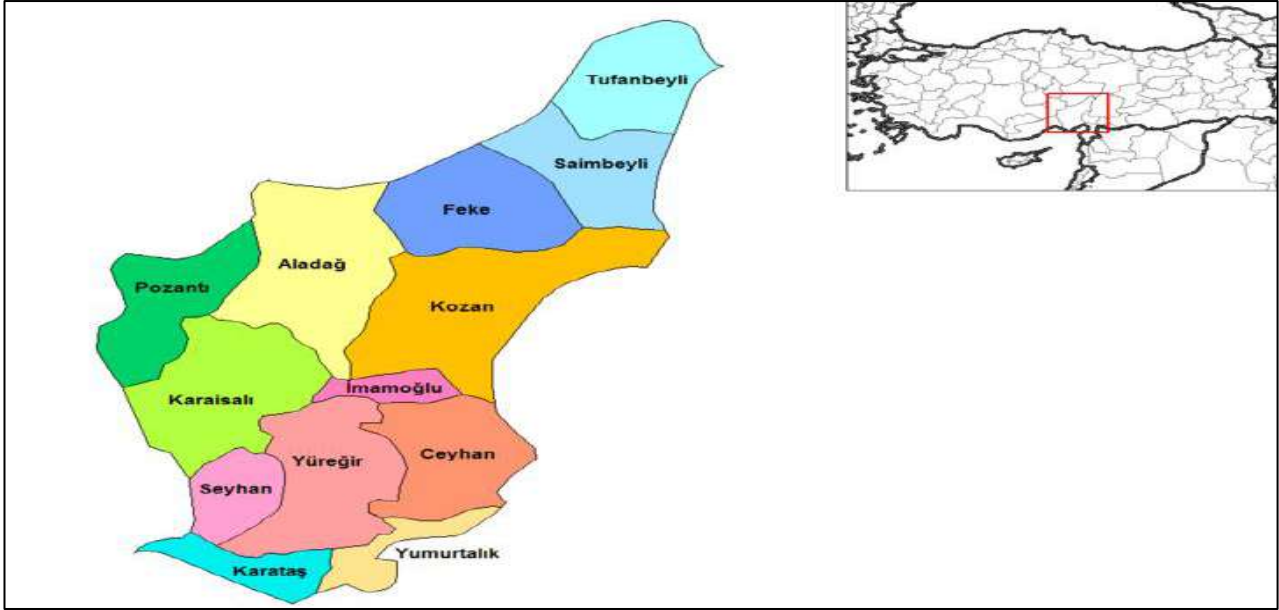
**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

#### **4.2.2 Ceyhan İlçesi**

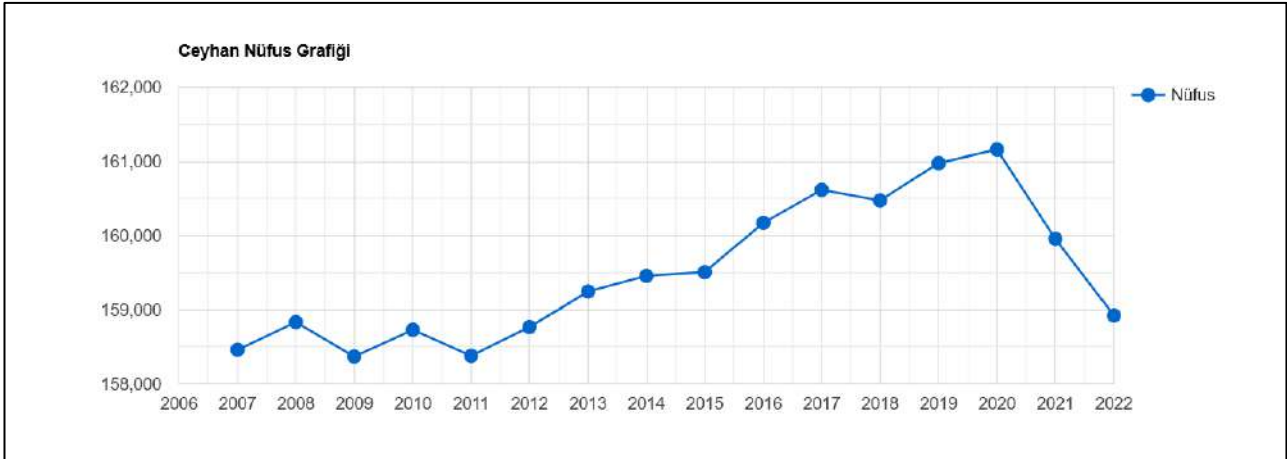
Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Ceyhan Adana'ya 47 km uzaklıkta, Akdenize 30 km. uzaklıkta, 36. ve 37. kuzey enlemleri ile 35. ve 36. doğu boylamları arasında olan bir ilçedir. Güneyde Yumurtalık, Kuzeyde Kozan, kuzeybatısında İmamoğlu, kuzey doğusunda Kadırlı, batıda Yüreğir, doğuda Osmaniye, Hatay iline bağlı Erzin ilçesi ile komşudur. Şehrin bilinen tarihi 9 bin yıl öncesine dayanmaktadır. Ceyhan Ovası Hitit, Asur, Fenike, Mısır, İran, Roma ve Bizans medeniyetlerine evsahipliği yapmıştır. En önemli akarsu Ceyhan Nehri ilçenin kenarından geçmektedir ve uzunluğu 509 km'dir. Ayrıca Mercin Suyu, Karaçay, Handeresi, Çeperce Deresi ilçenin akarsularıdır. İlçenin önemli bölümü tarımsal arazi ile kaplı olup yüzölçümü 1.424 km<sup>2</sup>'dir ve 71 mahallesi vardır. Ceyhan, Akdeniz Bölgesinin Doğu Akdeniz bölümü içinde yer alan Adana ilinin en büyük ilçesidir.

Ceyhan ilçesi fazla yüksek olmayan dağlık ve tepelik alanlar ile ovalık alanlar olmak üzere iki şekilde incelenebilir. Dağlık alanların en önemlisi ovalık alanın güneybatısında yer alan Misis dağları (Nurdağı) 'dır. En yüksek noktası 758 m dir. Güneyde yer alan Uyuz dağları 300 – 400 m. Yüksekliğe sahiptir. Ovalık alanda ise ; Türkiye'nin en önemli ovası olan Çukurova'yı meydana getiren ovalardan en büyüğü olan, adına Yukarıova da denilen Ceyhan ovası bulunmaktadır.

İlçede Akdeniz iklim özellikleri görülmektedir. Yazlar kurak ve sıcak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Yörede meydana gelen iklim olaylarının önemli bir kısmı Cebelnur dağları ile gezici hava kütlelerinin karşılaşması ile oluşmaktadır. Ortalama sıcaklık 18.7 C' dir. En soğuk ay Ocak ayı, en sıcak ay Ağustos ayıdır. Kış aylarında kuzey ve kuzeydoğudan Yıldız ve Poyraz eser. Güneybatıdan esen poyraz ılıktır ve bol yağış getirir. Tabi bitki örtüsü Akdeniz iklim özelliklerine uymuş makiliklerdir. Maki topluluğunu oluşturan başlıca bitkiler: Keçiboynuzu(Harnup), Sakız Ağacı, Murt(Mersin) Zakkum(Kayacak), Delice(Yabani Zeytin), Sandal, Kocayemiş, Melengiç, Karaçalı, Gebere, vb.dir. Ayrıca sulak dere kenarlarında (Yabani nane), Suteresi gibi bitkilerde bulunmaktadır.



Bu nüfus, 80.208 erkek ve 78.714 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,47 erkek, %49,53 kadındır. Ceyhan'ın 112 mahallesinin 31'i merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 113.914 kişi (%70,9) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,5 km uzaklıktaki Günlüce mahallesidir. Merkez mahalleleri dışında nüfusu en fazla olan, 3.806 kişi ile Büyükmangıt mahallesidir. Ceyhan'ın nüfusu 2017 yılında %0,28 artmıştır



**Grafik. Ceyhan İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

#### **4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER**

Değerleme konusu makine ve tesis Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'e ait taş ocağı ve kırma eleme tesisi olarak üretim faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Taş ocağında bulunan ham madde, delme patlatma yöntemiyle ana kayadan koparılarak kırma eleme tesisine taşınır. Taşınan malzeme istenilen boyutlarda kırılıp elenerek, ayrı ayrı bunkerlere alınarak stoklanır. Agregası, kırma kumu, by-pass, dolgu malzemesi ve Çelemler Kireç fabrikasında kullanılan fırın taşı (kireç taşı) olarak üretimi yapılmaktadır. Stoklarda bulunan bu malzemeler çimento fabrikaları, beton santralleri, asfalt tesisleri gibi kalker kullanımı olan tüm tesislere satışları gerçekleştirilir.

##### **Genel Yerleşim Planı:**



**Taşınmazın Koordinatları: 36°59'51.0"N 35°43'43.7"E**



## **5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

### **5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI)**

- 1) Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.
- 2) Değerlemeyi gerçekleştirenin, yasa ve yönetmelikler, özel sözleşmeler veya başka belgeler ile tanımlanan değer esaslarının kullanması gerekebilir. Bu esaslar, amacına uygun bir şekilde yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.
- 3) Değerlemelerde kullanılan farklı birçok değer esasları bulunmakla birlikte, bunların çoğu belirli ortak unsurları barındırmaktadır: varsayılan bir işlem, varsayılan bir işlem tarihi ve işlemin varsayılan tarafları.
- 4) Varsayılan işlem ilgili değer esasına bağlı olarak bir dizi şekil alabilir:
  - a) varsayımsal bir işlem,
  - b) gerçek bir işlem,
  - c) bir satın alma (veya giriş) işlemi,
  - d) bir satış (veya çıkış) işlemi ve/veya
  - e) belirli özelliklere sahip özel veya varsayımsal bir pazardaki işlem.
- 5) Varsayılan işlem tarihi değerlemeyi gerçekleştirenin değerlemede dikkate alacağı bilgiyi ve veriyi etkiler. Değer esaslarının çoğu ölçüm/değerleme tarihinde katılımcılar tarafından makul bir değerlendirmeye anlaşılmayan veya anlaşılabilen bilgilerin veya pazar duyarlılığının dikkate alınmasını yasaklar.
- 6) Değer esaslarının çoğu bir işlemin taraflarına ilişkin varsayımları yansıtır ve tarafların tanımına belli bir ölçüde yer verir. Söz konusu taraflar aşağıdakiler gibi bir veya daha fazla gerçek veya varsayılan özellik taşır:
  - a) varsayımsal,
  - b) bilinen veya belirli taraflar,
  - c) belirli/tanımlanmış bir potansiyel taraflar grubunun üyeleri,
  - d) tarafların varsayılan tarihte (örneğin, mecburiyet) özel koşullara veya motivasyonlara maruz kalıp kalmadıkları ve/veya (e) varsayılan bir bilgi seviyesi.

## **5.2. DEĞER TANIMLARI**

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

- 1) 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.
- 2) 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 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. 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 değerlendirilmeden önce gerçekleştirilmelidir,
- h) “Tarafların bilgilendirilmesi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirilme 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.

3) 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.

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

5) Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş 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 gereklidir.

6) Değerleme 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 gereklidir.

7) 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.

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası:**

- 1) Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.
- 2) Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir. Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.
- 3) Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir. Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla artırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz. “Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır. Bir pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.
- 4) Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayıcı tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.
- 5) Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).
- 6) Pazar kirasının hesaplanmasında değerlemeyi gerçekleştiren aşağıdaki hususları dikkate alması gerekir:
  - a) Kira sözleşmesine dayalı bir pazar kirası ile ilgili uygun sözleşme maddeleri, yasa dışı veya yürürlükteki mevzuata aykırı olmadığı müddetçe, kira sözleşmesinin şart ve koşullarıdır.
  - b) Kira sözleşmesine dayalı olmayan bir pazar kirası ile ilgili, bir pazarda değerlendirme tarihinde pazar katılımcıları arasında gayrimenkul türü için normal şartlarda mutabık kalınmış olacak, teorik sözleşme maddeleri varsayılan şart ve koşullardır.

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer:**

- 1) Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgilendirilmiş ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.
- 2) Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.
- 3) Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.



- 4) Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:
- Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.
  - Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Yatırım Değeri:**

- 1) Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.
- 2) Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esasıdır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilse de bu değer esası bir kişi ya da kurumun varlığı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemini içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Sinerji Değeri:**

- 1) Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Tasfiye Değeri:**

- 1) Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- 2) Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dâhilinde belirlenebilir:
  - a) Normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
  - b) Kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

### **5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

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) Değerleme 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.

#### **A. Pazar Yaklaşımı**

1) Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- b) Değerleme 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.

3) 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.

4) 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.

## **B. Gelir Yaklaşımı:**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

### **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- 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.

### **C. Maliyet Yaklaşımı:**

1) 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.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

3) Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

4) Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- a) İkame 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.

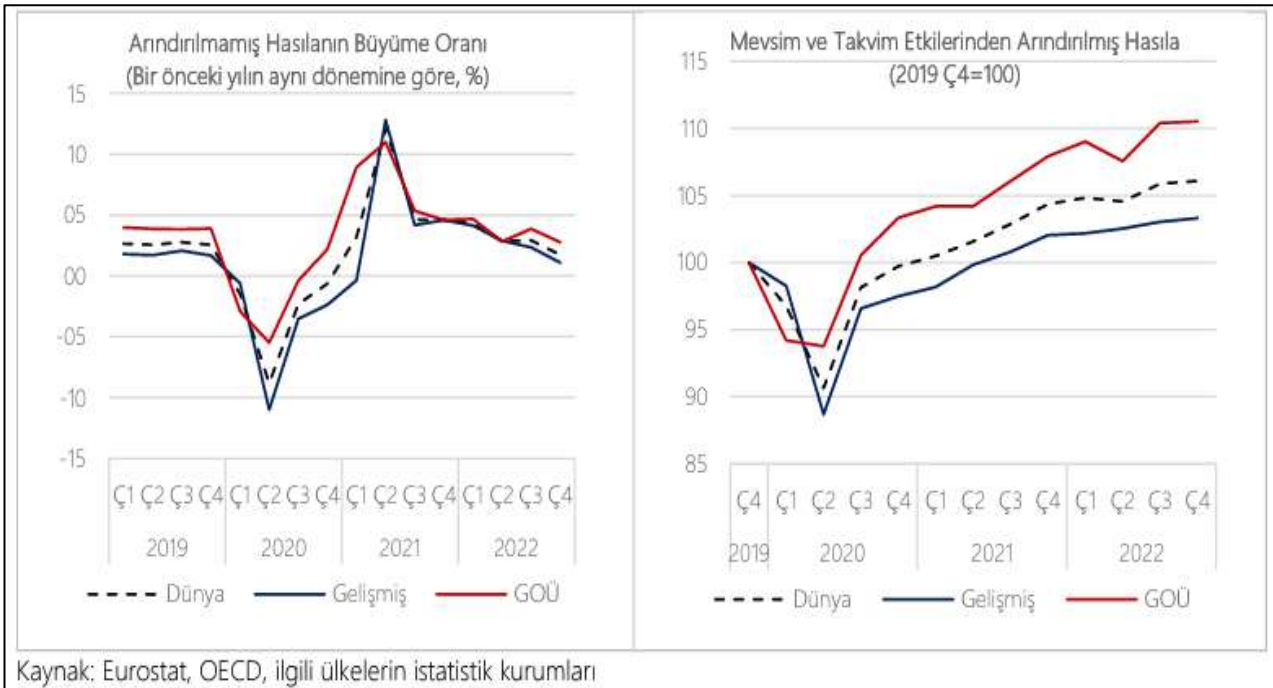
## 6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ

### 6.1. KÜRESEL VERİLER

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Raporla küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.

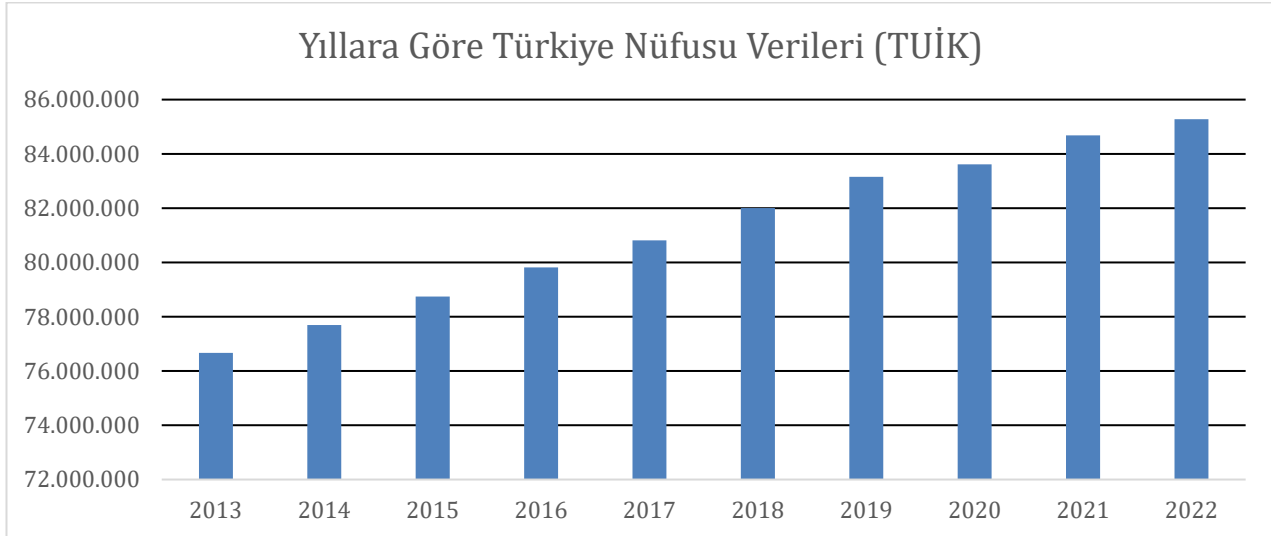


	2023	2024
<b>Dünya**</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Gelişmiş Ülkeler**</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
<b>Gelişmekte Olan Ülkeler**</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
<b>Avro Bölgesi</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

## 6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER

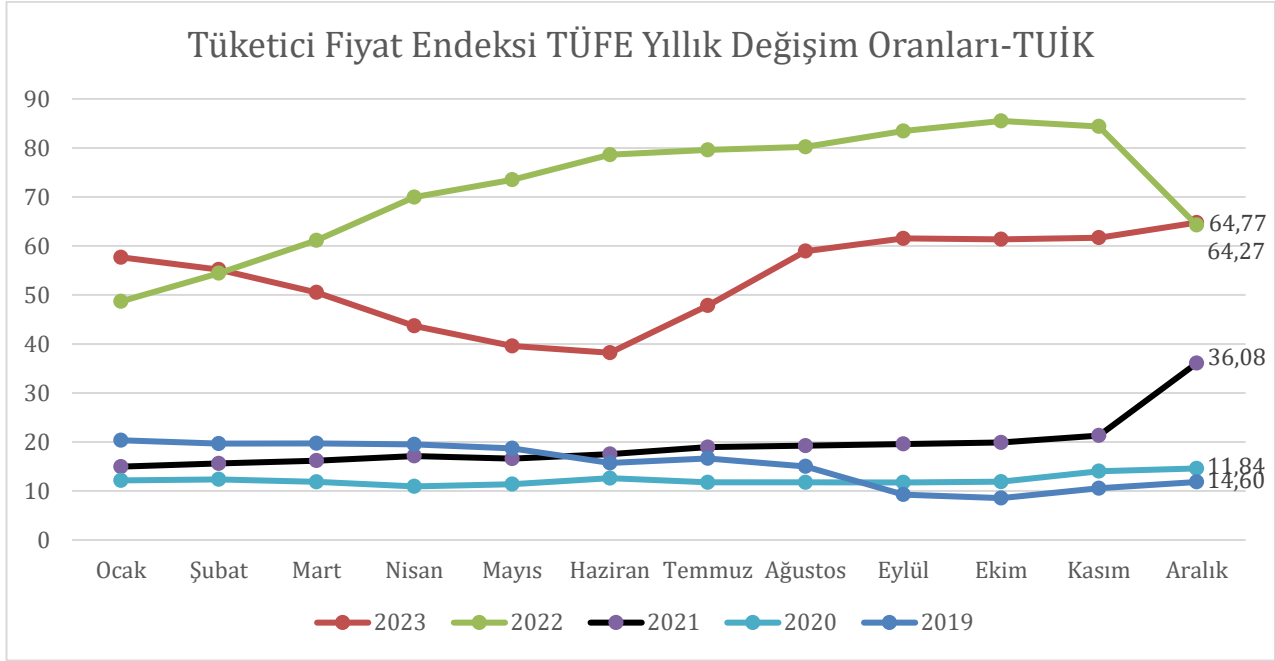
### Nüfus:



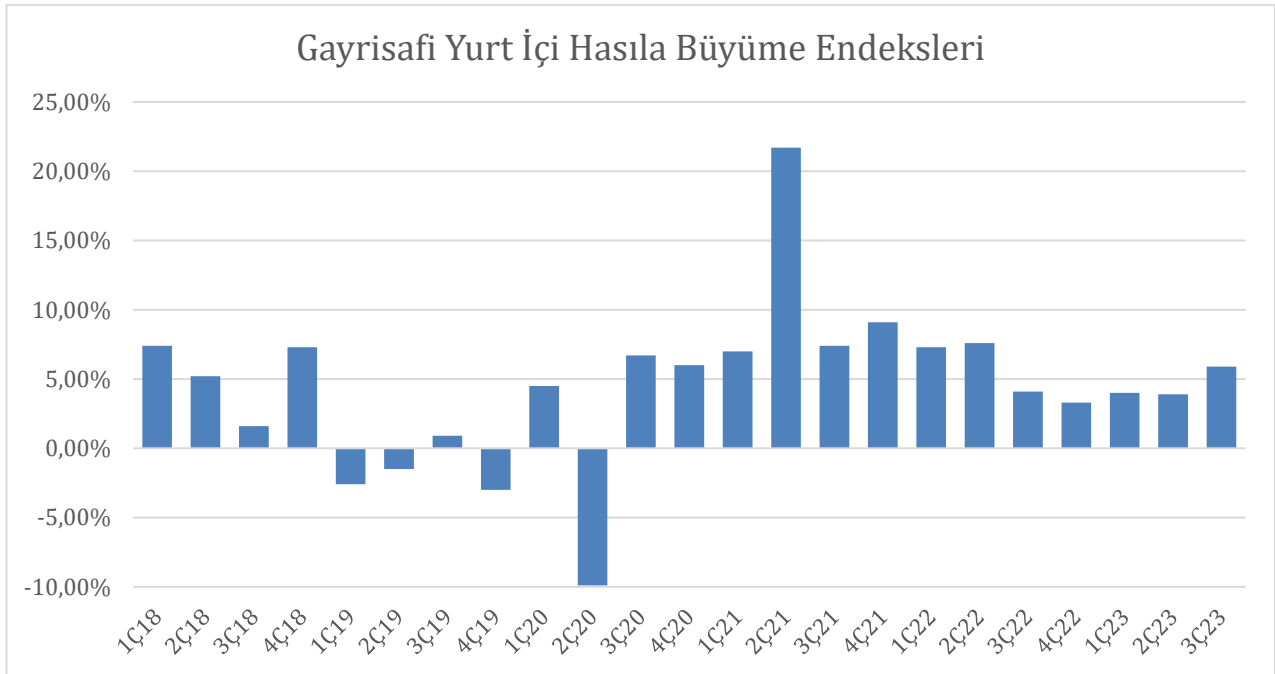
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Buna göre, 2021 yılı itibarıyla 84 milyon 680 bin 279 kişi olan ülke nüfusu, 599 bin 274 kişilik artışla 2022 sonunda 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. (TUİK)

Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

**TÜFE/Enflasyon Endeksleri:**

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon rakamı 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %11,10, bir önceki yılın Aralık ayına göre %0,5 azalma, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,19 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %22,08 artış gerçekleşti.

**GSYİH/Büyüme Endeksleri:**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 3. çeyreğe ilişkin GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2023 yılının 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,9 büyüdü. Çeyreklik bazda büyüme ise yüzde 2,7 olarak kaydedildi. Ana kalemlere bakıldığında en hızlı büyümenin inşaat harcamalarından geldiği izlendi. Buna

göre ihracat 3. çeyrekte yıllık yüzde 8,1 arttı. Sanayide büyüme ise yüzde 5,7 oldu. Sektörel bazda bakıldığında mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinde daralma oldu. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 olarak gerçekleşti.

### **Genel Ekonomik Görünüm:**

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.



## 7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME

Değerlemeye konu tesisin makine ve teçhizatlarının değer tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmış olup sistemlerin markası, tipi, modeli, hasar durumu, aksesuarı, kullanım şekli, halihazır durumu, piyasa analizleri dikkate alınmıştır. Maliyet yaklaşımında, yeni makinelerin teknolojik olarak yeni özellikler içermesi nedeni ile ikame değer ile birlikte günümüz yaklaşık değerleri dikkate alınmıştır.

- Taş kırma tesisinde üretimle alakalı, pazar araştırması ve emsal yöntemi ile birebir karşılığı bulunması mümkün olmayan kalemlerde maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu ekipmanların tarafımıza iletilen fatura değerleri ve/veya fiyat tekliflerindeki değerleri üzerinden amortisman düşülmesi suretiyle günümüz rayiç değeri bulunmuştur.
- Piyasada sıfırı veya ikinci el değeri kolaylıkla bulunabilecek araç ve ekipmanlarda pazar yöntemi uygulanmıştır. Sıfır fiyatı bulunan ürünlerin değerlerinde aktifleşme tarihinden itibaren amortisman oranı düşülmüş, güncel ikinci eli bulunan makine ve ekipmanlarda bulunan ikinci el değeri yazılmıştır.
- Söz konusu makineler tesisin kapalı ve açık alanlı yerinde yapılan incelemeler ve görsel tespitler doğrultusunda değerlemeye katılmıştır. Makine ve teçhizatın değerlemesi kurulu buldukları gayrimenkul içerisinde yapılmıştır ve verilen değer yalnızca bu gayrimenkul içerisinde geçerlidir
- Tarafımıza iletilen makine / ekipman / envanter listesinde makine ve ekipmanların genel isimlerle yazılması sebebiyle birebir eşleştirilme yapılamamıştır. Tespit edilebilen leasing ödemesi devam eden cihazlar değerlendirmeden çıkarılmıştır. Yetkili personel ile birlikte yapılan saha çalışmasında kesin olarak olmadığı belirtilen makine ve ekipmanlar değerlendirme harici tutulmuş olup diğerlerinin sahada olduğu varsayılmıştır.

### 7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER

**Emsal 1:** Mercedes AXOR 4440 Kamyon

<https://www.sahibinden.com/ilan/vasita-ticari-araclar-kamyon-kamyonet-mercedes-benz-axor-2015-model-4440b-1129869323/detay>

**MERCEDES BENZ AXOR 2015 Model 4440B**

#1129869323



DODURGA GRUP

06 CSU 940

Dodurga

Büyük Fotoğraf

**3.200.000 TL**

Ankara / Çankaya / Dodurga Mah.

İlan No	1129869323
İlan Tarihi	14 Kasım 2023
Marka	Mercedes-Benz
Seri	Axor
Model	4440 8x4
Yıl	2015
KM	477.000
Motor Hacmi	5001 cm3 ve üzeri
Motor Gücü	276 - 300 hp
Üst Yapı	Hardox Damper
Taşıma Kapasitesi (Kg)	30.001 - 40.000
Kabin	Normal
Lastik Durumu (%)	85

Video

**Emsal 2: Dacia Duster 1.3 TCE 150HP 4X4**

<https://www.sahibinden.com/ilan/vasita-arazi-suv-pickup-dacia-2022-sifir-ayarinda-hatasiz-1.3-tce-150-hp-dacia-duster-1097643295/detail>

### 2022 SIFIR AYARINDA HATASIZ 1.3 TCE 150 HP DACIA DUSTER



#1097643295

935.750 TL ↻ % Kredi Teklifi Al

Kayseri / Kocasinan / Yıldızevler Mh.

İlan No	1097643295
İlan Tarihi	04 Aralık 2023
Marka	Dacia
Seri	Duster
Model	1.3 Tce Comfort
Yıl	2022
Yakıt	Benzin
Vites	Manuel
Araç Durumu	İkinci El
KM	35.000
Kasa Tipi	SUV
Motor Gücü	150 hp
Motor Hacmi	1332 cc
Çekiş	4x4

Büyük Fotoğraf Video

**Emsal 3: Isuzu NPR66 Kamyon**

<https://www.sahibinden.com/listing/vasita-ticari-araclar-kamyon-kamyonet-tanker-dnyasindan-satilik-akaryakit-tankerleri-1130289119/detail>

### TANKER DÜNYASINDAN SATILIK AKARYAKIT TANKERLERİ



#1130289119

785,000 TL ↻


İzmir / Ödemiş / Bademli

Ad	1130289119
Ad Date	02 December 2023
Make	Isuzu
Series	NPR
Model	NPR
DOM	1997
KM	338.133
Engine Capacity	2001 - 2500 cc
Engine Power	376 - 400
Superstructure	Tanker
Carriage Capacity (Kg)	5.001 - 10.000
Cabin	Normal
Tyre Condition (%)	80
Color	White

Mega Photo Watch Videos

#### Emsal 4: Elek Sarsma Cihazı

<https://www.labor.com.tr/urun/retsch-as-200-basic-elek-sarsma-cihazı-20-um-25-mm>



**Retsch AS 200 Basic Elek Sarsma Cihazı 20 Um... 25 mm**

Kategori: Elek Sarsma Cihazı  
Marka: Retsch  
Stok Kodu: LIS.RT.AS200basic  
Garanti Süresi: 24 Ay

106.177,97 TL + KDV  
**127.413,56 TL**

#### Emsal 5: Precisa XB220 Analitik Terazi

<https://www.labcihazlari.com/urun/precisa-xb-220-a-scs-analitık-terazi>



**PRECISA**  
**Precisa XB 220 A SCS Analitik Terazi**

★★★★★ 0 Yorum Yap

Kategori: Analitik Terazi  
Marka: PRECISA  
Stok Kodu: 10231  
Garanti Süresi: 24 Ay

1.190,00 USD + KDV  
**41.279,62 TL**

5.260,40 TL den başlayan taksitlerle!

Tavsiye Et  Fiyatı Düşünce Haber Ver

## 7.2. **MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**

Tarafımıza iletilen listedeki makine ve ekipmanların fatura değerleri ve yeni (sıfır) satış fiyatları araştırılmış, bu değerler üzerinden Gelir İdaresi Başkanlığının yayınladığı 2023 yılı Amortisman Oranları listelerindeki faydalı ömrüne ve envanterin aktifleşme yılına göre amortisman uygulanarak değer takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. - Adana Ceyhan Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi					
Demirbaş No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleşme Tarihi	31.12.2021 Pazar Değeri	31.12.2022 Pazar Değeri	Pazar Değeri (TL)
2020-0005	KOBASTAR N59 KEPÇE KANTARI	12.06.2020	31.254	48.715	85.192
2020-0008	110'LUK ÇENELİ KIRICI VE KONKASÖR TES.YATIRIMLARI	30.06.2020	2.837.917	4.265.102	7.192.666
2015-0004	TAŞ BESLEME BUNKERİ YERİ YAP.	30.11.2015	49.527	77.196	135.000
2016-0003	ELEKTİRİK PANOLARI PVC KAPLANMASI	10.06.2016	1.101	1.715	3.000
2019-0003	PENTA SOLAR 400 KVA 6,3/0,4 KV TRANSFORMATÖR	17.05.2019	44.024	68.619	120.000
2019-0004	ÇENELİ KIRICI VE BESLEME BUNKERİ	01.03.2019	421.895	657.596	1.150.000
2019-0005	DARBELİ KIRICI	01.03.2019	182.699	284.768	498.000
2019-0006	3 KATLI ELEK	01.03.2019	48.426	75.481	132.000
2019-0007	2 KATLI ELEK	01.03.2019	24.213	37.740	66.000
2019-0009	8 ADET BANT	01.03.2019	29.716	46.318	81.000
2021-0003	TAMROC RANGER 700-2	02.09.2019	586.984	914.917	1.600.000
2021-0004	9,8 KW BUNKER BESLEYİCİ VİBRASYON YEDEK MOTOR (186	30.09.2019	36.979	57.638	100.796
2021-0005	BORU HELEZON	02.09.2021	845	1.316	2.302
2021-0006	10000MM MIKNATIS	02.09.2019	3.302	5.146	9.000
2011-0011	HARİTA CİHAZI	30.03.2011	2.346	3.656	6.394
2011-0015	40 KW OSK JENERATÖR	14.10.2011	28.615	44.602	78.000
2009-0003	DAEWO PALETLİ ESKAVATÖR VE KIRICI	10.06.2009	642.014	1.000.690	1.750.000
2012-0008	KANTAR TESİSİ	01.01.2012	58.332	90.920	159.000
2014-0002	6,3 K 250 KVA TRAFÖ	16.06.2014	44.024	68.619	120.000
2014-0005	BETA TRAFÖ 400 KVA 6 KV	31.10.2014	40.722	63.472	111.000
2020-0010	DAEWOO 290 ESK. QUICK COUPLER İMAL	21.09.2020	14.805	23.077	40.356
2020-0011	MTB 215 HİDROLİK KAYA KIRICI	21.12.2020	94.683	147.580	258.088
2020-0012	TAMROCK YAKIT POMPASI (CAT C7 MOTOR)	01.12.2020	21.581	33.637	58.825
2020-0013	TAMROCK ENJEKTÖR TAKIM HALİNDE(CAT C7 MOTOR)	01.12.2020	43.161	67.275	117.649
2020-0015	7,5 KW 108 D/D MR472 132M AYAKLI RED.	01.12.2020	6.795	10.591	18.521
2020-0016	7,5KW 103 D/DK MR TİP REDÜKTÖR	01.12.2020	6.795	10.591	18.521
2021-0024	KAWASAKİ YÜKLEYİCİ (134705.7.1.) 1 ADET	16.10.2019	1.364.738	2.127.181	3.720.000
2021-0027	DEAWO SOLAR KABİN	25.03.2021	15.921	24.816	43.397

2021-0031	11-15 KUM KIRICI YATIRIMI	30.04.2021	29.586	46.116	80.647
2021-0034	240*300 KONYETNER	09.07.2021	11.040	17.208	30.093
2021-0036	HİTACHI 350 LC5A ESKAVATÖR (34-00-19-10313)	16.10.2019	1.364.738	2.127.181	3.720.000
2021-0037	ÇOK HATLI GRESS YAĞLAMA SİSTEMİ	17.09.2021	9.527	14.850	25.970
2021-0038	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	28.09.2021	7.604	11.853	20.728
2021-0040	HITACHI 350 2,4 METREKUP KAYA KOVASI,	04.11.2021	54.694	85.250	149.085
2021-0041	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	16.10.2021	7.653	11.928	20.860
2021-0042	HİT.350 CER ÇIKMA DİŞİLİ	20.12.2021	19.012	29.633	51.822
2022-0003	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	01.02.2022	0	12.381	21.652
2022-0004	9,8 KW VİBRASYON MOTOR (VİSAM SPV-50 114.0 C-05 18	01.04.2022	0	113.249	198.049
2023-0007	ÇAP40 KAROTİYER MALZEMELERİ (DELİCİ REVİZYON)	22.05.2023	0	0	51.655
2023-0005	HİTACHI350 TRANK LİNK VE YEDEKLERİ	28.04.2023	0	0	438.323
2023-0013	GAMAK 11 KW 1400/ D/D 380 V B3 IE3 REDÜKTÖR	01.08.2023	0	0	43.138
<b>ARA TOPLAM</b>			8.187.268	12.728.622	22.526.729
2023-0001	01VM539 DACIA DUSTER TCe 150BG 4X4 VE MULTMED.	18.01.2023	0	0	935.000
2021-0007	01 DVM 52 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0008	01 DVM 55 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0009	01 DVM 57 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0010	01 DVM 58 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0011	01 DVM 59 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0012	01 DVM 60 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	1.173.969	1.829.833	3.200.000
2021-0013	01 ZJ 980 NP R66 BEYAZ KAMYON (TURBO)	02.09.2019	287.989	448.881	785.000
2021-0014	MUHTELİF YEMEKHANE MUTFAK MALZEMELERİ	02.09.2019	6.130	9.052	15.000
2021-0015	MUHTELİF YEMEKHANE MUTFAK MALZEMELERİ	02.09.2019	6.130	9.052	15.000
2021-0016	HASSAS TERAZİ	02.09.2019	55	86	150
2021-0017	ELEKTRONİK TERAZİ PRECESIA XB 220GR	02.09.2019	13.221	19.523	32.349
2021-0018	HAVALI GRES POMPASI 30 KG	02.09.2019	4.170	6.158	10.204
2021-0019	YAKIT TASARRUF KİTİ TAMROC RANGER 700-2 YE TAKILAN	02.09.2019	143	223	390
2021-0020	METİLEN MAVİSİ DENEY SETİ	21.11.2019	3.959	5.845	9.686
2021-0021	AGREGA ELEK SETİ 300MM	21.11.2019	1.212	1.889	3.303
2021-0022	ELEK SALLAMA CİHAZI	21.11.2019	41.373	61.093	101.232
2019-0001	GÜNEŞ ENERJİSİ CİHAZI	24.04.2019	7.823	11.551	19.140
2019-0002	600*1200 CM TOTEM TABELA	29.05.2019	4.723	6.974	11.556
2020-0009	DJIPHANTOM 4 PRO V2.O DRONE	25.09.2020	18.811	27.777	46.027
2020-0003	600*1200 CM TOTEM TABELA	01.05.2020	5.007	7.393	12.251

2020-0006	XIAOMI REDMİ 8A CEP TELEFONU	22.06.2020	464	814	1.600
2015-0001	SU ARITMA CİHAZI	02.09.2015	435	763	1.500
2015-0002	SU ARTIMA CİHAZI	11.09.2015	435	763	1.500
2014-0003	8 KANAL DVR KAYIT CİHAZI	20.06.2014	1.000	1.558	2.725
2014-0004	FABRİKA KAMERA SİSTEMİ (YENİ)	21.08.2014	12.261	18.105	30.000
2012-0007	ARÇELİK KLİMA	17.09.2012	3.885	6.055	10.589
2011-0004	BİLGİSAYAR TAKIMI	31.01.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0005	BİLGİSAYAR TAKIMI	21.06.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0006	18030 KLİMA	23.06.2011	2.935	4.575	8.000
2011-0007	BİLGİSAYAR TAKIMI	11.08.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0008	BİLGİSAYAR TAKIMI	26.09.2011	1.740	3.051	6.000
2011-0009	TEK KAPILI ÇELİK KASA	21.10.2011	3.053	4.508	7.470
2010-0008	BÜR MOBİLYA VE BUZDOLABI	21.05.2010	6.604	10.293	18.000
2010-0009	BİLGİSAYAR TAKIMI	27.05.2010	1.740	3.051	6.000
2010-0010	MUHTELİF MUTFAK DEMİRBAŞLARI	04.06.2010	2.610	4.576	9.000
2010-0011	BÜRO MOBİLYA	09.06.2010	3.480	6.102	12.000
2010-0012	İŞÇİ YATAK DOLAP RANZA VS.	08.06.2010	1.981	3.088	5.400
2010-0013	BİLGİSAYAR TAKIMI	10.06.2010	1.740	3.051	6.000
2010-0014	BÜRO MOBİLYA	11.06.2010	3.480	6.102	12.000
2010-0015	DOSYA DOLABI	11.06.2010	312	486	850
2010-0016	SPLİT KLİMA	11.06.2010	3.513	5.476	9.576
2010-0017	3LÜ KANEPE	11.06.2010	183	286	500
2010-0018	ROTTEST YIKAMA MAKİNASI	12.06.2010	6.704	10.449	18.273
2010-0019	ACTİVE SPLİT KLİMA	23.07.2010	3.513	5.476	9.576
2010-0020	ARÇELİK SPLİT KLİMA	16.09.2010	3.513	5.476	9.576
2023-0002	DELL OPTİPLEX 5090 MT İ5+PRO	17.02.2023	0	0	19.173
2022-0005	FABRİKA SUNDURMA	30.05.2022	0	14.433	25.241
2022-0006	SAMSUNG GLX.A3 CEP TELEFONU	10.11.2022	0	686	1.350
2022-0007	24000 BTU INVERTER KLİMA	01.12.2022	0	14.282	24.977
2022-0008	ARÇELİK 12325-12326 KLİMA (9,000 BTÜ)	31.12.2022	0	9.086	15.889
2022-0009	DEVALT DCD996P2 ŞARJLI MATKAP	01.12.2022	0	4.306	8.468
2021-0043	m.des STAR DİAGNOSİS C. 5 - MER ARIZA TESPİT CİHAZ	01.12.2021	6.042	8.922	14.784
2022-0001	ÇANTA KAYNAK MAKİNESİ 200 AMPER	01.01.2022	0	3.534	6.180
2022-0002	HUAWEI NETWORK SWITCH S5735-L24P4X-A1	01.01.2022	0	19.620	34.311
2021-0039	DELL 3520 İ7 NOTEBOOK 1165G7 8 GB WIN10PRG	20.10.2021	5.211	9.137	17.970

2021-0035	MANYETİK ARIŞTIRICI	01.07.2021	1.024	1.596	2.791
2021-0032	PH METRE ( HANNA )	28.06.2021	573	893	1.562
2021-0033	DS-7732NI-K4 IP KAMERA KAYIT CİHAZI	08.06.2021	2.508	3.909	6.836
2021-0028	HAIKON KAMERA	29.03.2021	218	339	593
2021-0029	3 kw güç kaynağı	01.03.2021	2.942	4.585	8.019
2021-0030	CANON LAZER YAZICI LBP325X	05.04.2021	3.597	5.607	9.805
2021-0025	HAVALI LASTİK SÖKME TABANCASI 1" ÇİFT ÇEKİÇLİ (GA	03.02.2021	303	472	825
2021-0026	HAVALI GRES POMPASI	01.02.2021	199	310	542
2021-0001	HAVALI GRES POMPASI	01.01.2021	197	306	536
2020-0014	2.40*3.00 KONTEYNER	01.12.2020	15.079	26.441	52.000
2023-0014	500LT. HİDROFOR TANKI	31.08.2023	0	0	6.910
2023-0015	AİRFEL LTXM25 R32 İNV İÇ VE DİŞ ÜNİTE KLİMA	31.08.2023	0	0	12.728
2023-0006	25-40TN KRİKO	25.05.2023	0	0	19.712
2023-0008	FIREWALL FORTIGATE 60F CİHAZ+3 YILLIK LİSANS	24.05.2023	0	0	31.591
2023-0009	BUZDOLABI NF 48001	20.06.2023	0	0	15.628
2023-0010	DELL LATT. 3520 I5 BİLGİSAYAR 2 ADET	01.06.2023	0	0	40.780
2023-0011	KAROT MAKİNASI VE SEHBASI	01.06.2023	0	0	10.700
2023-0012	VESSEN INT.TPLİT KLİMA	28.07.2023	0	0	16.182
2023-0004	TABELA YAPIMI	31.03.2023	0	0	13.874
<b>Toplam Pazar Değeri (TL)</b>			<b>15.740.515</b>	<b>24.564.840</b>	<b>44.347.110</b>

## 8. SONUÇ

### 8.1. SATIŞ KABİLİYETİ

Değerlemeye konu makine ve teçhizatların herhangi bir şekilde tasarrufu gündeme geldiğinde; ekonomide yaşanan dalgalanmalar ve global olarak yaşanan krizler de göz önünde tutulduğunda değerlendirme konusu tesisin makine teçhizat da dahil olmak üzere satış kabiliyeti yönünden “**Alicısı Az**” olacağı kanaatine varılmıştır.

### 8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme raporunda mülkiyet hakkına ilişkin olarak yapılmış olan tespit ve açıklamaların tamamı; firma yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olan makine / ekipman / envanter listesi dahilindedir. Bu listede yer alan envanterlerin firmanın mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir. Raporla ilgili herhangi bir tasarrufta bulunulurken bu envanter listesinin doğruluğu ilgililer tarafından kontrol edilmelidir.

### 8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Makine ve ekipmanlarına ilişkin detaylı değerler excel formatında “**6.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**” olarak hazırlanmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanlar için toplam **44.347.110 TL (Kırkdört Milyon Üçyüzkırkyedi Bin Yüzon Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Adana Ceyhan		
ÖZET TABLO*		
Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Adana Ceyhan Makine ve Ekipman Ekspertiz Değeri		44.347.110 ₺-
<b>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)</b>		<b>44.347.110 ₺-</b>
Pazar Döviz Değeri (Bilgi Amaçlı Verilmiştir)	1.506.458 \$-	1.361.468 €-

\* 30.12.2023 TCMB efektif satış kuru; 29,438 TL/USD, 32,573 TL/EURO olarak alınmıştır.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Makine Mühendisi

Lisans No: 921769

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Şehir Plancısı

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, “**Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.**”nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.



## 9. EKLER

### 9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI







## 9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ







## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**

(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

### 9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans)			
Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)



#### 9.4. **KURUMSAL LİSANS BELGELERİ**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

#### **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı**


**Karar Sayısı: 6513**

**Karar Tarihi: 05/11/2015**

Kurul Başkanlığının 04.11.2015 tarihli gündem yazısı ekinde gönderilen 04.11.2015 tarih ve 43890421-107.01[140]-E.25912 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye (Ankara) Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesine,

karar verilmiştir.

  
T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Mühasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-400-E 7606  
Konu : Listeye alınma talebi hk.

22.07.2015

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak, Akkaş Apt.  
No: 4/6 Çankaya / ANKARA

İlgili : 15.05.2015 tarihli ve 1 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.07.2015 tarih ve 18.916 sayılı toplantısında, ilgide kayıtlı başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*e-İmzalıdır*  
Uğur YAYLAÖNÜ  
Daire Başkanı



T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-601.02-27137

13.10.2022

Konu :Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili  
Kuruluşlar Hk

**DAĞITIM YERLERİNE**

Kurulumuzun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" ile "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmak üzere yaptığımız başvuruyu 06.10.2022 tarih ve 58/1477 sayılı toplantısında görüşen Kurulumuz Karar Organı, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

Ayrıca, söz konusu toplantıda Kurul Karar Organı, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin söz konusu listeye alınma başvurusundaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi verilmesinin ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanması, ancak her halükarda değerlendirme raporunu imzalama aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevsikinin ilgili kuruluşun sorumluluğunda olduğu ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanın verilmesi gerektiği hususlarında bilgilendirilmesine karar vermiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Ek: Beyan yazısı örneği

DAĞITIM:  
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerlendirme danışmanlık

## Makine Teçhizat Değerleme Raporu

### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

AKÇAKOYUNLU MAHALLESİ, AKÇAKOYUNLU KÜME EVLERİ, NO: 107  
PAZARCİK / KAHRAMANMARAŞ

30.12.2023  
SM-23-SPK-010

MEHMET  
ÖZTÜRK



Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
MEHMET ÖZTÜRK  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

Tarih: 13/02/2024  
18:03

**Makine Teçhizat Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mah. Mevlana Blv. Yelken Plz. No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel: 312 2874400 – e-posta: <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023 / 130
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.10.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-010
<b>Raporun Türü</b>	Makine Teçhizatı Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu</b>	Rapor İçerisinde Detayları Verilen Makine ve Teçhizatın (Demirbaşlar) Değerinin Belirlenmesi
<b>Değerlemeye Konu Makine ve Teçhizatın Bulunduğu Adres</b>	Akçakoyunlu Mah, Akçakoyunlu Küme Evleri No: 107 Pazarcık / KAHRAMANMARAŞ
<b>Kısıtlılık Hali</b>	Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi Belediyelerinde yapılan incelemelerde dosyasında herhangi bir dava, zabıt, tutanak, olumsuz karara rastlanılmamıştır.
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)

## İÇİNDEKİLER

<b>1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....</b>	<b>4</b>
<b>2. RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI .....	5
2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI .....	5
2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI) .....	5
2.4. DAYANAK SÖZLEŞME.....	5
2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR .....	5
<b>3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
3.1. DEĞERLEMEYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ .....	6
3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	6
<b>4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER .....</b>	<b>7</b>
4.1. TAŞINMAZIN TANIMI .....	7
4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ.....	7
4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER .....	15
<b>5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI.....</b>	<b>16</b>
5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI) .....	16
5.2. DEĞER TANIMLARI .....	17
5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	21
<b>6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ .....</b>	<b>24</b>
6.1. KÜRESEL VERİLER .....	24
6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER .....	25
<b>7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME .....</b>	<b>28</b>
7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER .....	28
7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU.....	32
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>39</b>
8.1. SATIŞ KABİLİYETİ.....	39
8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	39
8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	39
<b>9. EKLER.....</b>	<b>40</b>
9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI.....	40
9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ .....	46
9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ .....	49
9.4. KURUMSAL LİSANS BELGELERİ .....	51

## **1. MAKİNE VE TEÇHİZATLAR İÇİN ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

- Raporunda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- Rapor konusu makine parkı ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Raporunda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Makine ve Ekipman Parkı ile ilgili tüm faturalar temin edilememiş olup firmadan temin edilen mizan kayıtları doğrultusunda makine ve ekipmanların firma mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir.
- Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreste bulunduğu tespit edilmiştir.
- Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, vb. gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- Makine ve ekipmanlar bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve faal olan işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde makine ve ekipmanların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır. Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Değerleme konusu makine parklarının faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorti etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- Global krizin ikinci el makine fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Ancak kurum içinde belli bir amaca yönelik olarak kısmen (değerin yazılı olduğu sayfalarda) yazışmalara ek olarak fotokopi ile çoğaltma yapılabilir. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı gerekmektedir.
- Bu rapor, inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Değerleme raporunda yer alan değerlere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- Bu değerlendirme raporu, hiçbir taahhüdü yüklenmemek kayıt ve şartı ile tanzim olunmuştur.

## **2. RAPOR BİLGİLERİ**

### **2.1. DEĞERLEME TARİHİ, RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Söz konusu işlem 05.10.2023 tarihinde talep edilmiş olup değerlendirme çalışmaları 31.10.2023 itibariyle başlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2023 tarihinde SM-23-SPK-010 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI**

Bu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebi üzerine; Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait Makine ve Teçhizatın mevcut durum değerinin müşteri talebine istinaden 30.12.2023 tarihi itibariyle Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Değerleme Raporu'dur.

### **2.3. RAPOR KAPSAMI (SPK MEVZUATI KAPSAMINDA OLUP OLMADIĞI)**

Bu Rapor, 31.08.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III No:62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ile 01.02.2017 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

### **2.4. DAYANAK SÖZLEŞME**

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş ile Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **2.5. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Makine Mühendisi Onur ONSEKİZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet ÖZTÜRK tarafından kontrol edilerek onaylanmıştır.

### **3. DEĞERLEME ŞİRKETİ VE TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER**

#### **3.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ**

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 14.07.2015 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) listesine, 13.10.2022 tarih ve E-36231672-601.02-27137 sayılı yazısı ile Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı : Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Sermaye : 1.000.000.-TL  
Şirket Adresi : Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43, Çankaya / ANKARA  
Telefon : +90 312 287 44 00  
E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)  
Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

#### **3.2. TALEP SAHİBİ (MÜŞTERİ) BİLGİLERİ**

Şirket Unvanı : Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.  
Şirket Adresi : Kültür Mahallesi, Şehit Nevres Bulvarı, No: 3/7 Konak / İZMİR  
Telefon : +90 232 463 00 03  
E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)  
Web : [www.visnemadencilik.com](http://www.visnemadencilik.com)

#### **3.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine mazhar Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 üzerine kurulu Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'ye ait makine ve ekipman listesinin mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



## **4. DEĞERLEME KONUSU TESİS HAKKINDA BİLGİLER**

### **4.1. TAŞINMAZIN TANIMI**

Değerleme konusu makine ve ekipmanın bulunduğu taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 adresinde yer almaktadır.

### **4.2. TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz; Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesinde, Akçakoyunlu Mahallesi, Akçakoyunlu Küme Evleri, No:107 adresinde yer almaktadır.

#### **4.2.1 Kahramanmaraş İli**

##### **Konum:**

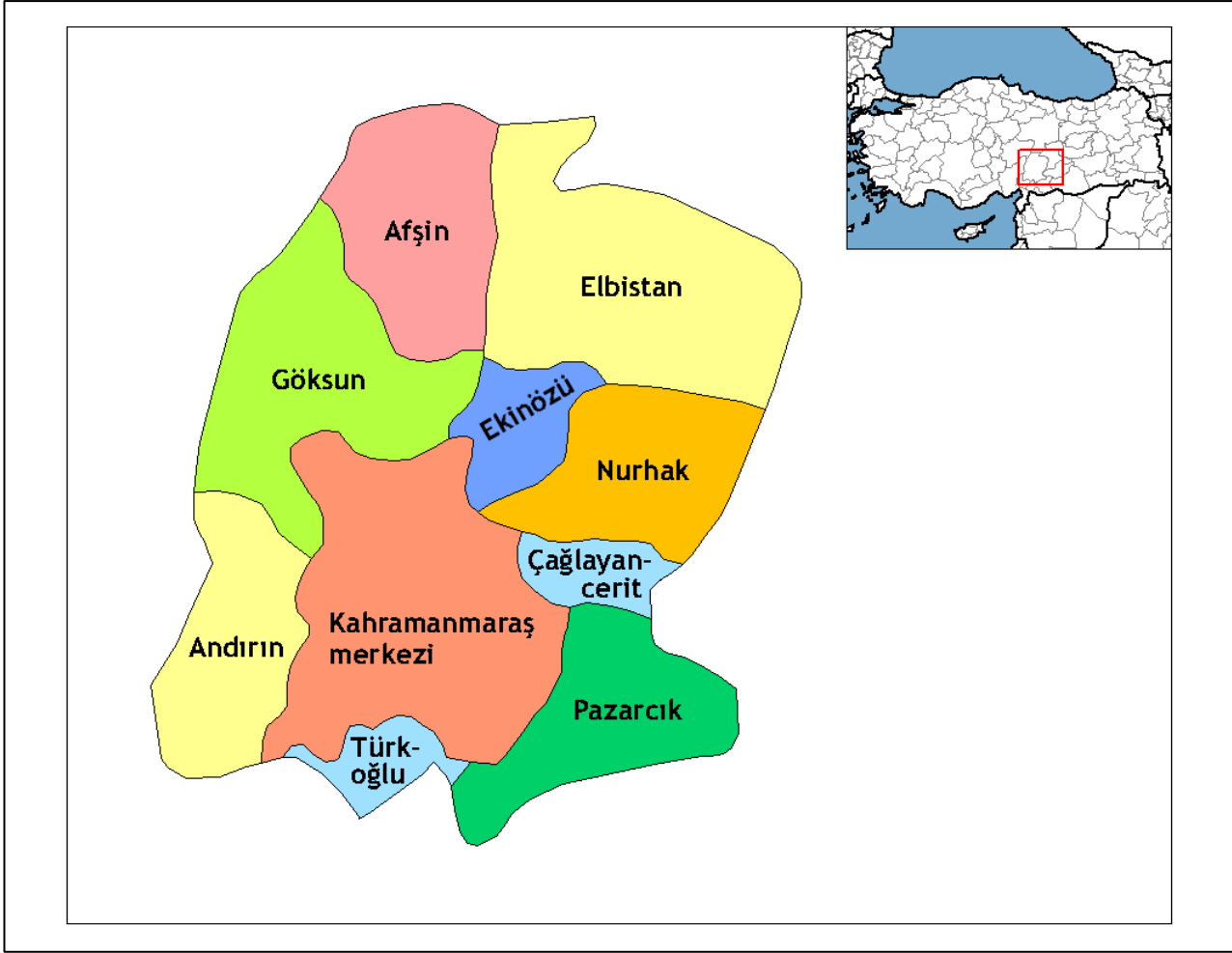
Bir bölümü Akdeniz, bir bölümü ise Doğu Anadolu Bölgesi'nde kalan Kahramanmaraş il toprakları, 37- 11' ve 38- 36' kuzey enlemleriyle 36- 15' ve 37- 42' doğu boylamları arasında yer almaktadır.



##### **İdari Sınırlar:**

Kahramanmaraş ili, 14.327 km<sup>2</sup> lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1,8'ini kaplar. Kahramanmaraş yönetsel bakımdan, doğudan Malatya'nın Darende, Akçadağ ve Doğanşehir; Adıyaman'ın Besni; Gaziantep'in Yavuzeli ve Araban; Güneyden yine Gaziantep'in Merkez ve İslahiye; Adana'nın Bahçe; batıdan yine Adana'nın Kozan, Saimbeyli, ve Tufanbeyli; Osmaniye'nin Kadirli; Kayseri'nin Sarız; kuzeyden ise Sivas'ın Gürün ilçeleriyle çevrilidir.

Kahramanmaraş'ın toplam 11 ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler; Elbistan, Afşin, Onikişubat, Dulkadiroğlu, Pazarcık, Göksun, Andırın, Çağlayancerit, Türkoğlu, Nurhak ve Ekinözü ilçeleridir. Şehri keşfe çıkmadan önce ilçeler hakkında detaylı bilgi edinmeniz önemlidir.



### **Ulaşım:**

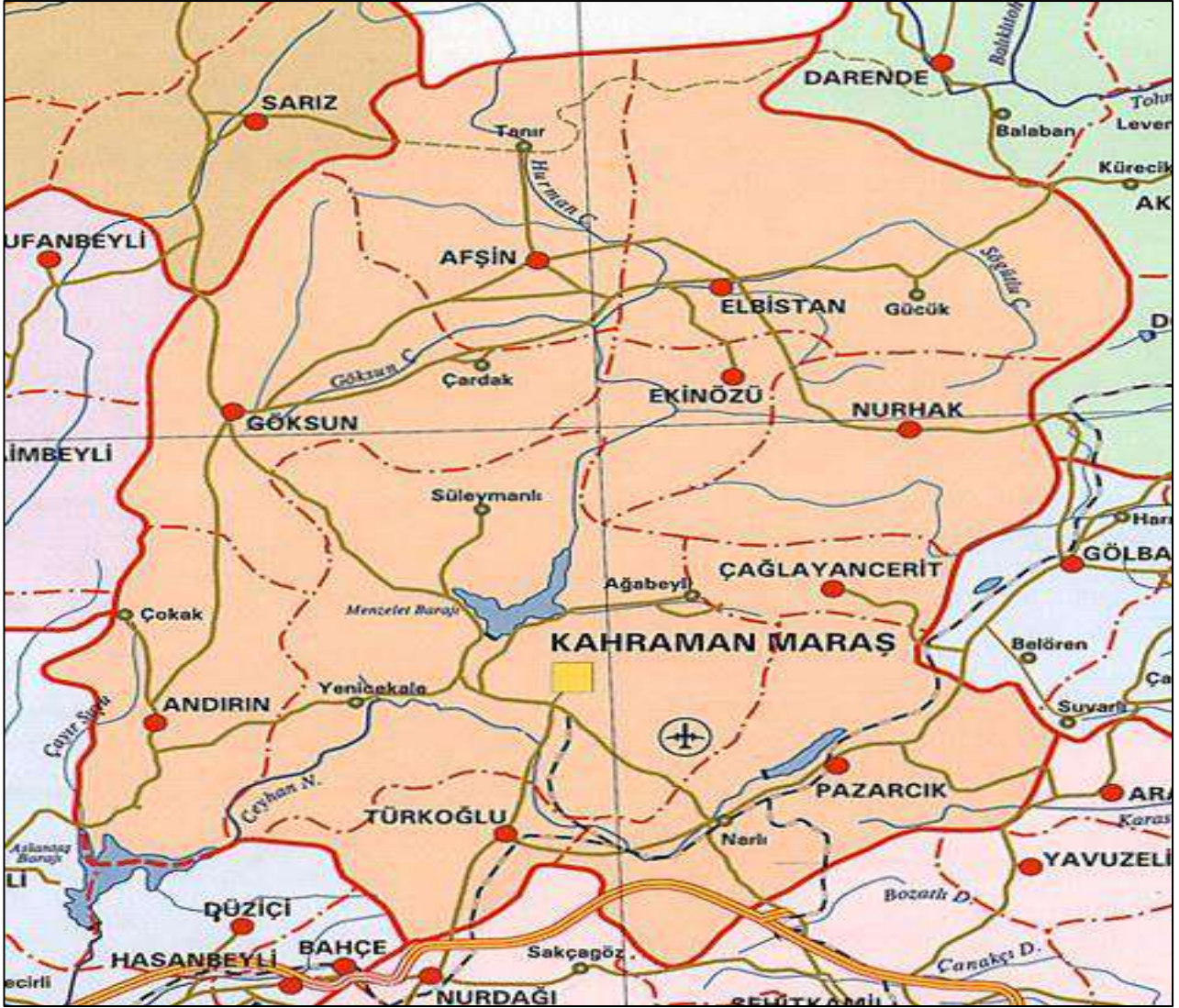
İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Kahramanmaraş'ta gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır.

**Hava Yolu:** Kahramanmaraş Havalimanı'nın şehir merkezine uzaklığı 5 km'dir. İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen havalimanları ve Ankara Esenboğa Havalimanı'na uçuşlar bulunmaktadır.

**Karayolu:** Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda yer alan şehrimize Türkiye'nin her yerinden ulaşım sağlanmaktadır. Güneydoğu Anadolu, Doğu Anadolu ve İç Anadolu'nun kavşağı durumundadır. Otobüs Terminali şehrin güneyinde yer almakta olup şehir merkezine uzaklığı 2 km'dir.

**Demiryolu:** 1948'de Maraş Garı Köprüağzından ayrılan 28 km'lik bir hat ile Haydarpaşa-Kurtalan hattına bağlanır. İl sınırları içinde Narlı yakınlarından ikiye ayrılan demiryolunun bir kolu Gaziantep'e diğeri ise Malatya'ya uzanır.



### **İklim:**

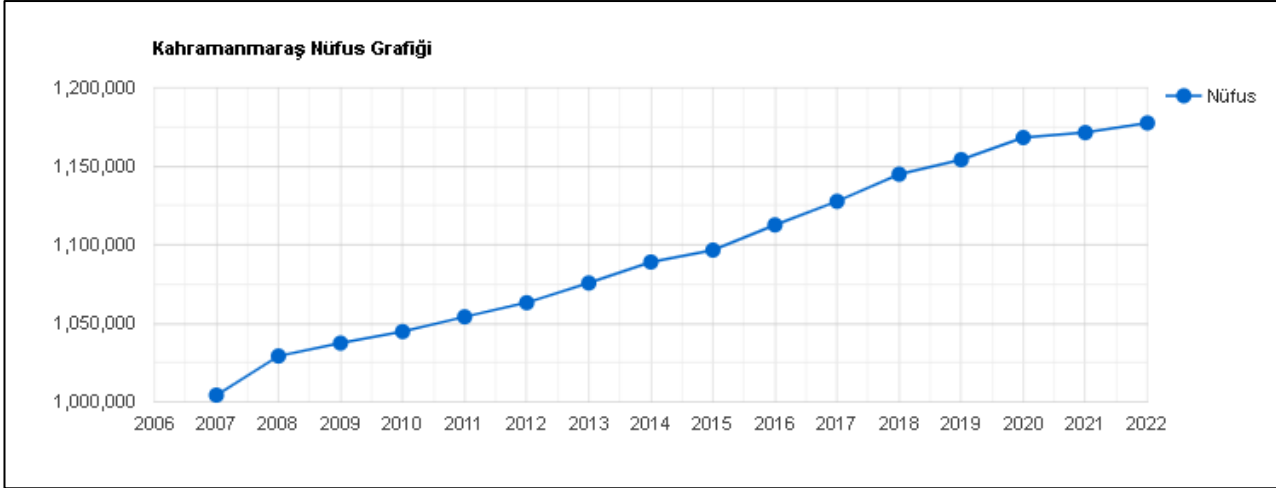
Kahramanmaraş, iklim yönünden Akdeniz iklimi kuşağında yer alır. Akdeniz İklimi'nin tam tanımına uymaktadır, kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır.

### **Su Kaynakları:**

Kahramanmaraş ili, su kaynakları bakımından zengindir. Kahramanmaraş ana su kaynakları Ceyhan ırmağı ve kolları üzerinde yapılmış olan barajlar Kartalkaya (10,20 km<sup>2</sup>), Menzelet (42 km<sup>2</sup>), Sır (47,50 km<sup>2</sup>), Ayvalı (2,73 km<sup>2</sup>) ve Kılavuzlu (2,88 km<sup>2</sup>) Barajlarıdır.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Kahramanmaraş İl Nüfusu: 1.777.436'dır (2022 sonu). İlin yüz ölçümü 14.525 km<sup>2</sup> olan Kahramanmaraş ilinde kilometrekareye 81 insan düşmektedir. Kahramanmaraş nüfus yoğunluğu 81/km<sup>2</sup>'dir. Kahramanmaraş nüfusu bir önceki yıla göre 6.138 artmıştır. Kahramanmaraş nüfusu 2022 yılına göre 1.777.436'dır. Bu nüfus, 598.004 erkek ve 579.432 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,79 erkek, %49,21 kadındır.



**Grafik.Kahramanmaraş İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Yıl	Kahramanmaraş Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	1.177.436	598.004	579.432
2021	1.171.298	594.776	576.522
2020	1.168.163	592.920	575.243
2019	1.154.102	586.616	567.486
2018	1.144.851	580.410	564.441
2017	1.127.623	572.111	555.512
2016	1.112.634	565.816	546.818
2015	1.096.610	556.607	540.003
2014	1.089.038	553.493	535.545
2013	1.075.706	546.943	528.763
2012	1.063.174	539.998	523.176
2011	1.054.210	534.845	519.365
2010	1.044.816	528.711	516.105
2009	1.037.491	526.401	511.090
2008	1.029.298	521.728	507.570
2007	1.004.414	506.711	497.703

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Onikişubat	453.730	226.779	226.951	% 38,54
2022	Dulkadiroğlu	226.409	116.154	110.255	% 19,23
2022	Elbistan	141.307	71.921	69.386	% 12,00
2022	Afşin	80.044	40.772	39.272	% 6,80
2022	Türkoğlu	78.976	42.146	36.830	% 6,71
2022	Pazarcık	70.173	35.384	34.789	% 5,96
2022	Göksun	50.676	25.575	25.101	% 4,30
2022	Andırın	31.224	15.948	15.276	% 2,65
2022	Çağlayancerit	22.350	11.507	10.843	% 1,90
2022	Nurhak	12.257	6.361	5.896	% 1,04
2022	Ekinözü	10.290	5.457	4.833	% 0,87

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

Kahramanmaraş ekonomisi tarıma ve tarıma dayalı imalât sanayi ile ticarete dayanır. Faal nüfusun % 80'i tarım, ormancılık, hayvancılık ve avcılıkla uğraşır. Gayri safi hasılanın yarısı tarımdan elde edilir.

**Tarım:** İl topraklarında çeşitli tarım ürünleri yetişir. Başlıca tarım ürünleri; buğday, arpa, pirinç çavdar, mahlut, nohut, fasülye, şekerpancari ve pamuktur. Başta üzüm olmak üzere pekçok meyve yetişir. Üzümü meşhurdur. Yetişen diğer meyveler ise çilek, elma, kayısı, armut, zeytin, dut, antepfıstığı, fındık, yerfıstığı ve çamfıstığıdır. İlde sebzeler arasında en çok domates, biber, lahana, soğan, kabak ve hıyar yetiştirilir. Kahramanmaraş'ın kırmızı biberi meşhurdur. İlde modern tarım araçları, sulama ve gübreleme yaygınlaşmıştır. Türkiye'nin biber tarlası ve çeltik deposudur.

**Hayvancılık:** Kahramanmaraş çayır, mer'a ve yayla bakımından zengindir. İl sınırları içinde koyun, sığır ve kıl keçisi beslenir. Kümes hayvancılığı gelişmektedir. 30 bin civârında arı kovanı bulunmaktadır. Menzelet, Kartalkaya, Sır Baraj göllerinde ve Tekirsuyu'nda alabalık, aynalı sazan, yayın ve kefal balıkları avlanır.

**Ormancılık:** Kahramanmaraş orman bakımından zengin sayılır. 470 bin hektar orman ve 130 bin hektar fundalık olarak 600 bin hektar orman varlığı vardır. Senede yaklaşık 200 bin m3 sanayi odunu ile 50 bin ster yakacak odun ve 500 ton reçine elde edilir.

**Madenler:** Kahramanmaraş maden bakımından çok zengindir. Barit, Türkoğlu ilçesinde çıkarılmaktadır. Elbistan'ın Bıçakçılar, Murata ve Nargele köylerinde demir yatakları vardır. Afşin-Elbistan arasında 100 km2lik bir sahada düşük kalorili linyit yatakları mevcuttur. Çıkarılan linyit kömürü Türkiye'nin en büyük kamu yatırımlarından olan Afşin-Elbistan Termik Santralinin 1984'te devreye giren ünitelerinde kullanılmaktadır. Linyit rezervi 3,5 milyar tondur. Ülkenin en zengin linyit havzasıdır. Göksun ilçesinde zengin mermer yatakları bulunur. Türkiye'nin en zengin çimento toprağı bu bölgededir.

Kahramanmaraş'ta ayrıca krom, maden kömürü, çinko, bakır, mangenez, manyezit, talk, oniks, kurşun, grafit, amyant ve pirit madenleri de çıkarılır.

**Sanayi:** Kahramanmaraş sanâyii yeni yeni gelişmektedir. 1986'da kalkınmada öncelikli bölgeler içine dâhil edilmesiyle fabrikaların sayısı hızla arttı. Sanâyii tarıma dayalıdır. Afşin-Elbistan Termik Santrali ile ilde sanâyii gelişmektedir. 10 kişiden az işçi çalıştıran sanayi iş yeri 1200 ve 10 kişiden fazla çalıştıran iş yeri 100'e yakındır. Başlıca sanayi kuruluşları Sümerbank Pamuklu Dokuma Sanayi, iplik fabrikaları, penye dokuma fabrikaları, çelik tencere ve çaydanlık fabrikaları, SEK'in peynir ve tereyağı fabrikası, kiremit-tuğla fabrikaları, un yem, yağ, dokuma, iplik, pres ve çırçır fabrikaları, alüminyum ve bakır, mermer, kırmızı biber, sunta, plâstik ve çimento fabrikalarıdır.

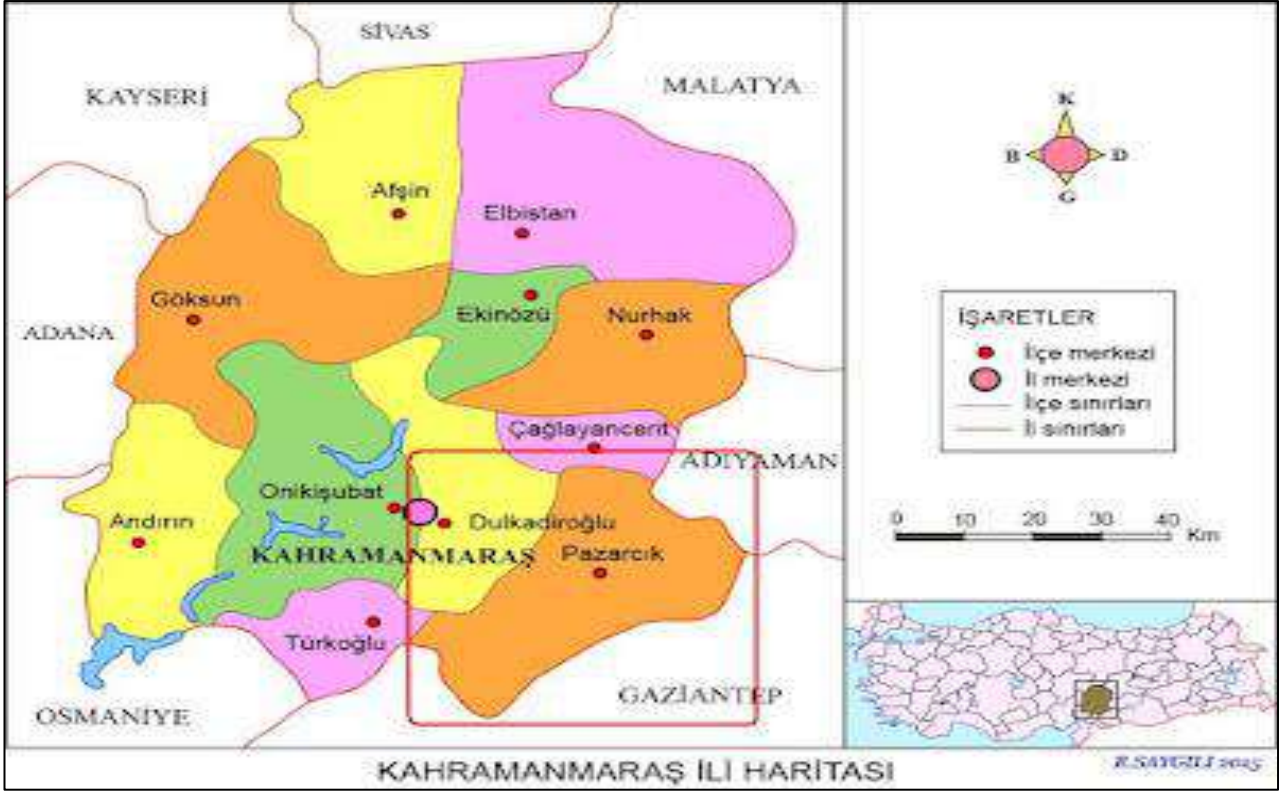
#### **4.2.2 Pazarcık İlçesi**

Kahramanmaraş merkezine uzaklığı 47 kilometredir. Pazarcık ilçesinin kuzeyinde Çağlayancerit, güneyinde Gaziantep Yavuzeli, Şehitkamil ve Nurdağı, batısında Türkoğlu ve Dulkadiroğlu ve doğusunda Adıyaman Gölbaşı, Besni ve Araban ilçeleri bulunmaktadır.

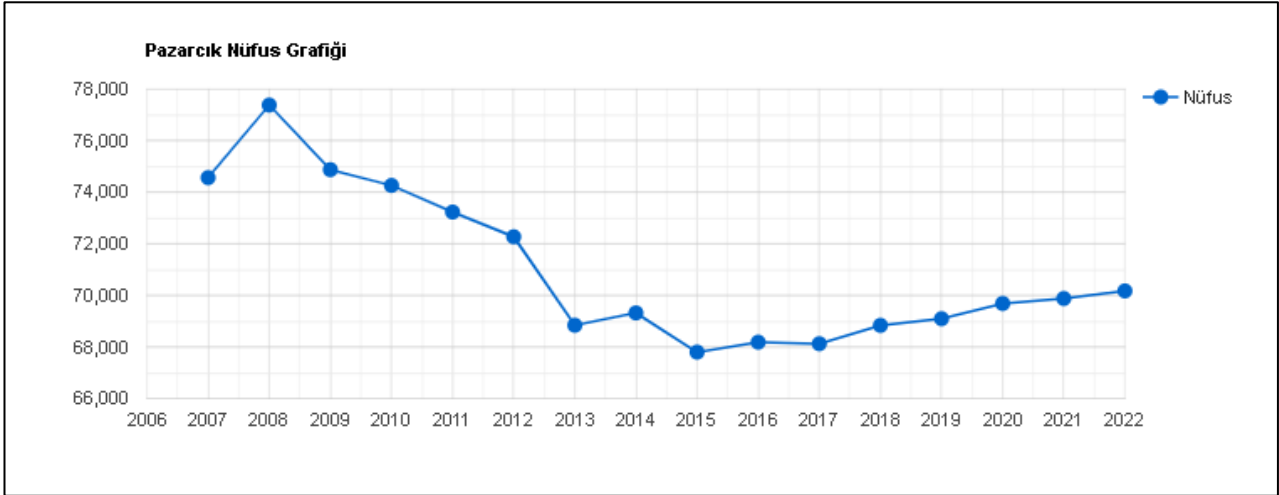
İlçenin yüzölçümü 1551 kilometrekare olarak ölçülmüştür. Denizden yüksekliği ise 731 metreyi bulmaktadır. Kuzeyinde Kandil tepesi 1704 m ve doğusunda yer alan Ganıdağı ise 1230 m ile en yüksek noktalardır. Pazarcık, düz ve yer yer engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Merkezde bulunan Kartalkaya Barajının suyu ile Gaziantep ilimizin içme suyunu karşılamaktadır. Narlı ovasındaki tarımsal arazilerin sulanmasında yine baraj gölünün suyu kullanılır. İklimi Akdeniz ve kara ikliminin geçiş özellikleridir. Bitki örtüsü makidir, ormanlar meşe, yabani Antep fıstığı ve çam gibi ağaçlardan oluşur.

2023 Kahramanmaraş Depremlerinde ilçe ağır hasar görmüştür.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Pazarcık nüfusu 2022 yılına göre 70.173. Bu nüfus, 35.384 erkek ve 34.789 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,42 erkek, %49,58 kadındır..



**Grafik.Pazarcık İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**

Yıl	Pazarcık Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	<b>70.173</b>	35.384	34.789
2021	<b>69.879</b>	35.207	34.672
2020	<b>69.686</b>	35.032	34.654
2019	<b>69.097</b>	34.804	34.293
2018	<b>68.838</b>	34.635	34.203
2017	<b>68.128</b>	34.264	33.864
2016	<b>68.187</b>	34.383	33.804
2015	<b>67.802</b>	34.065	33.737
2014	<b>69.320</b>	34.968	34.352
2013	<b>68.843</b>	34.627	34.216
2012	<b>72.270</b>	36.266	36.004
2011	<b>73.227</b>	36.673	36.554
2010	<b>74.259</b>	37.186	37.073
2009	<b>74.869</b>	37.417	37.452
2008	<b>77.371</b>	39.090	38.281
2007	<b>74.560</b>	37.433	37.127

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)



#### **4.3. TESİSİN YERİ, KONUMU, TARİHİ VE ÇEVRE TEŞEKKÜLÜ HAKKINDA BİLGİLER**

Değerleme konusu makine ve tesis Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'e ait taş ocağı ve kırma eleme tesisi olarak üretim faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. 250 ton/gün kapasite ile ilk devreye alınan tesis şu an 1000 ton/gün kapasitededir. Üretim alanları ise; toz kireç, granüle kireç, parça kireçtir.

##### **Genel Yerleşim Planı:**



**Taşınmazın Koordinatları: 36°59'51.0"N 35°43'43.7"E**



##### **TESİSİN GÖRÜNÜŞÜ**

## **5. DEĞER ESASLARI İLE DEĞER VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI**

### **5.1. DEĞER ESASLARI (DEĞER STANDARTLARI)**

- 1) Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.
- 2) Değerlemeyi gerçekleştirenin, yasa ve yönetmelikler, özel sözleşmeler veya başka belgeler ile tanımlanan değer esaslarının kullanması gerekebilir. Bu esaslar, amacına uygun bir şekilde yorumlanmalı ve uygulanmalıdır.
- 3) Değerlemelerde kullanılan farklı birçok değer esasları bulunmakla birlikte, bunların çoğu belirli ortak unsurları barındırmaktadır: varsayılan bir işlem, varsayılan bir işlem tarihi ve işlemin varsayılan tarafları.
- 4) Varsayılan işlem ilgili değer esasına bağlı olarak bir dizi şekil alabilir:
  - a) varsayımsal bir işlem,
  - b) gerçek bir işlem,
  - c) bir satın alma (veya giriş) işlemi,
  - d) bir satış (veya çıkış) işlemi ve/veya
  - e) belirli özelliklere sahip özel veya varsayımsal bir pazardaki işlem.
- 5) Varsayılan işlem tarihi değerlemeyi gerçekleştirenin değerlemede dikkate alacağı bilgiyi ve veriyi etkiler. Değer esaslarının çoğu ölçüm/değerleme tarihinde katılımcılar tarafından makul bir değerlendirmeye anlaşılmayan veya anlaşılabilen bilgilerin veya pazar duyarlılığının dikkate alınmasını yasaklar.
- 6) Değer esaslarının çoğu bir işlemin taraflarına ilişkin varsayımları yansıtır ve tarafların tanımına belli bir ölçüde yer verir. Söz konusu taraflar aşağıdakiler gibi bir veya daha fazla gerçek veya varsayılan özellik taşır:
  - a) varsayımsal,
  - b) bilinen veya belirli taraflar,
  - c) belirli/tanımlanmış bir potansiyel taraflar grubunun üyeleri,
  - d) tarafların varsayılan tarihte (örneğin, mecburiyet) özel koşullara veya motivasyonlara maruz kalıp kalmadıkları ve/veya (e) varsayılan bir bilgi seviyesi.

## 5.2. **DEĞER TANIMLARI**

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

- 1) 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.
- 2) 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 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
  - b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
  - c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
  - d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. 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 değerlendirilmeden önce gerçekleştirilmelidir,
- h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirilme 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.

3) 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.

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

5) Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirilme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan üretilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan üretilmiş 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.

6) Değerleme yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirilme 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.

7) 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.

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası:**

- 1) Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.
- 2) Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir. Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.
- 3) Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir. Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla artırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz. "Uygun kiralama şartları" değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır. Bir pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.
- 4) Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır. Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir. Kiralayıcı tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.
- 5) Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).
- 6) Pazar kirasının hesaplanmasında değerlemeyi gerçekleştiren aşağıdaki hususları dikkate alması gerekir:
  - a) Kira sözleşmesine dayalı bir pazar kirası ile ilgili uygun sözleşme maddeleri, yasa dışı veya yürürlükteki mevzuata aykırı olmadığı müddetçe, kira sözleşmesinin şart ve koşullarıdır.
  - b) Kira sözleşmesine dayalı olmayan bir pazar kirası ile ilgili, bir pazarda değerlendirme tarihinde pazar katılımcıları arasında gayrimenkul türü için normal şartlarda mutabık kalınmış olacak, teorik sözleşme maddeleri varsayılan şart ve koşullardır.

### **UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer:**

- 1) Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgilendirilmiş ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.
- 2) Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir. Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.
- 3) Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır. Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da, menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değer takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

- 4) Makul değer kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:
- Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.
  - Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Yatırım Değeri:**

- 1) Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.
- 2) Bu kişi ya da kuruma özel bir değer esasıdır. Bir varlığın malik açısından değeri, diğer bir tarafa satışında gerçekleşecek satış bedeli ile aynı olabilse de bu değer esası bir kişi ya da kurumun varlığı elinde tutmasından sağlayacağı faydaları yansıtır, bu yüzden de varsayımsal bir el değiştirme işlemi içermek zorunda değildir. Yatırım değeri, değerlendirme hangi kişi ya da kurum için üretiliyorsa, o kişi ya da kurumun içinde bulunduğu koşulları ve finansal hedeflerini yansıtır. Bu genellikle yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Sinerji Değeri:**

- 1) Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Tasfiye Değeri:**

- 1) Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- 2) Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dâhilinde belirlenebilir:
  - a) Normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
  - b) Kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

### **5.3. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

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) Değerleme 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.

#### **A. Pazar Yaklaşımı**

1) Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- b) Değerleme 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.

3) 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.

4) 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.

## **B. Gelir Yaklaşımı:**

1) 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.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

3) Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

### **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

İNA yönteminin temel adımları:

- değerleme 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.),
- nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (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,
- uygun indirgeme oranının belirlenmesi
- indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.



### **C. Maliyet Yaklaşımı:**

1) 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.

2) Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

3) Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

4) Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- a) İkame 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.

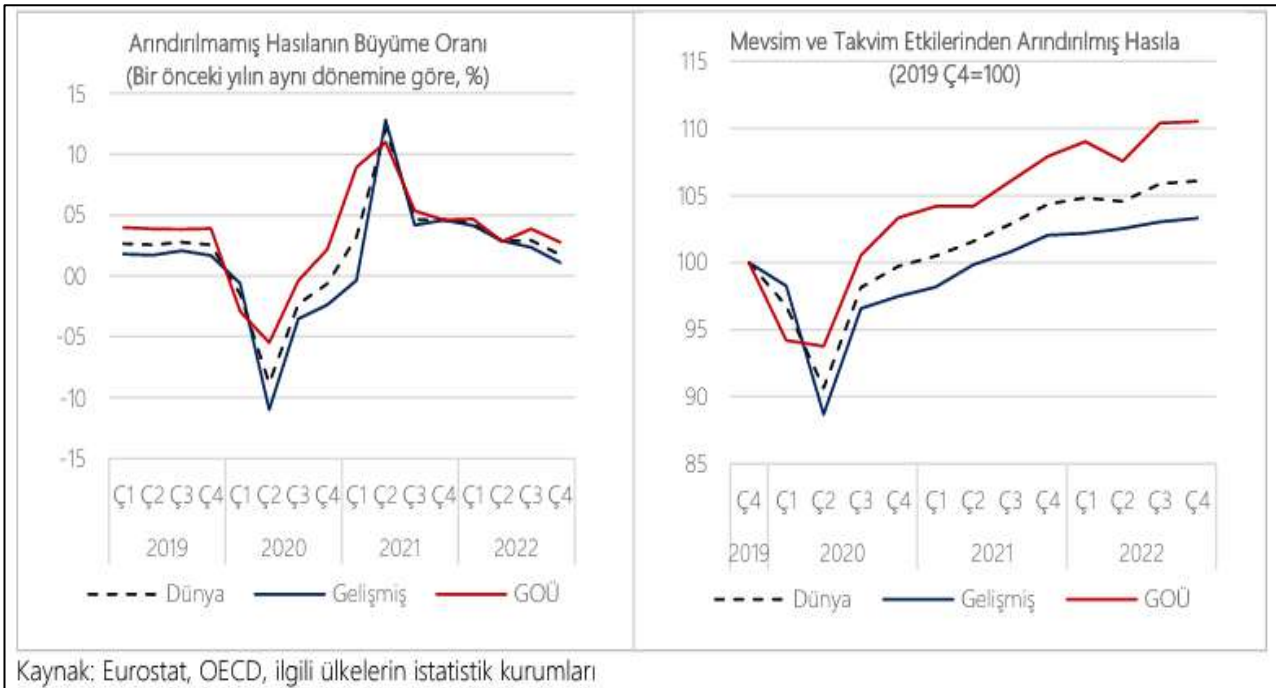
## 6. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE PİYASA ANALİZİ

### 6.1. KÜRESEL VERİLER

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Raporla küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.

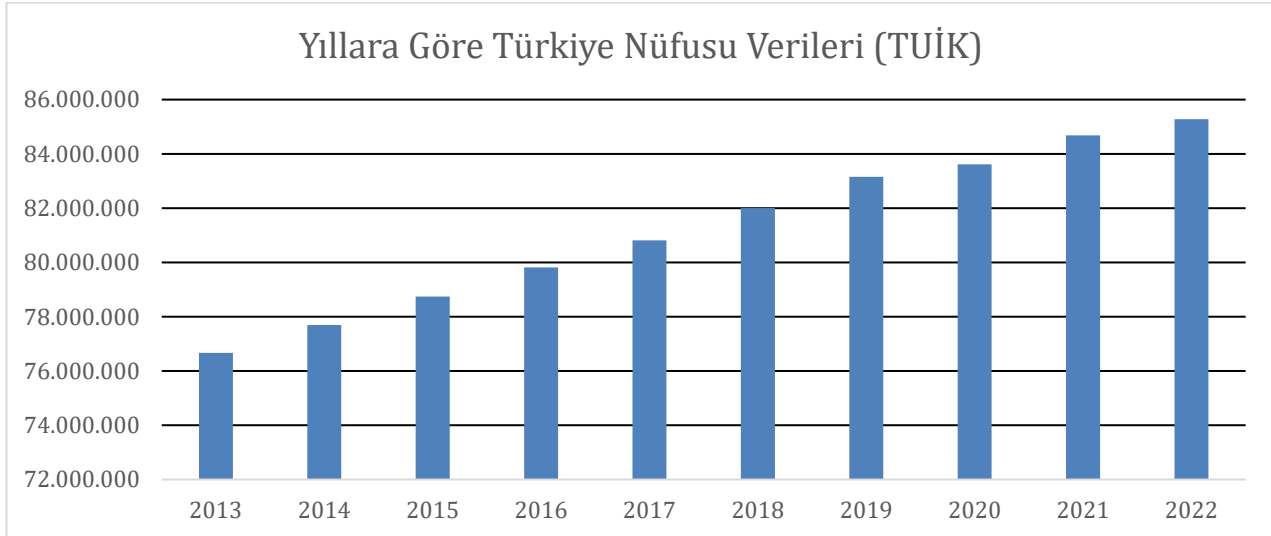


	2023	2024
<b>Dünya**</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Gelişmiş Ülkeler**</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
<b>Gelişmekte Olan Ülkeler**</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
<b>Avro Bölgesi</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

## 6.2. TÜRKİYE VERİLERİ VE TEMEL İSTATİSTİKLER

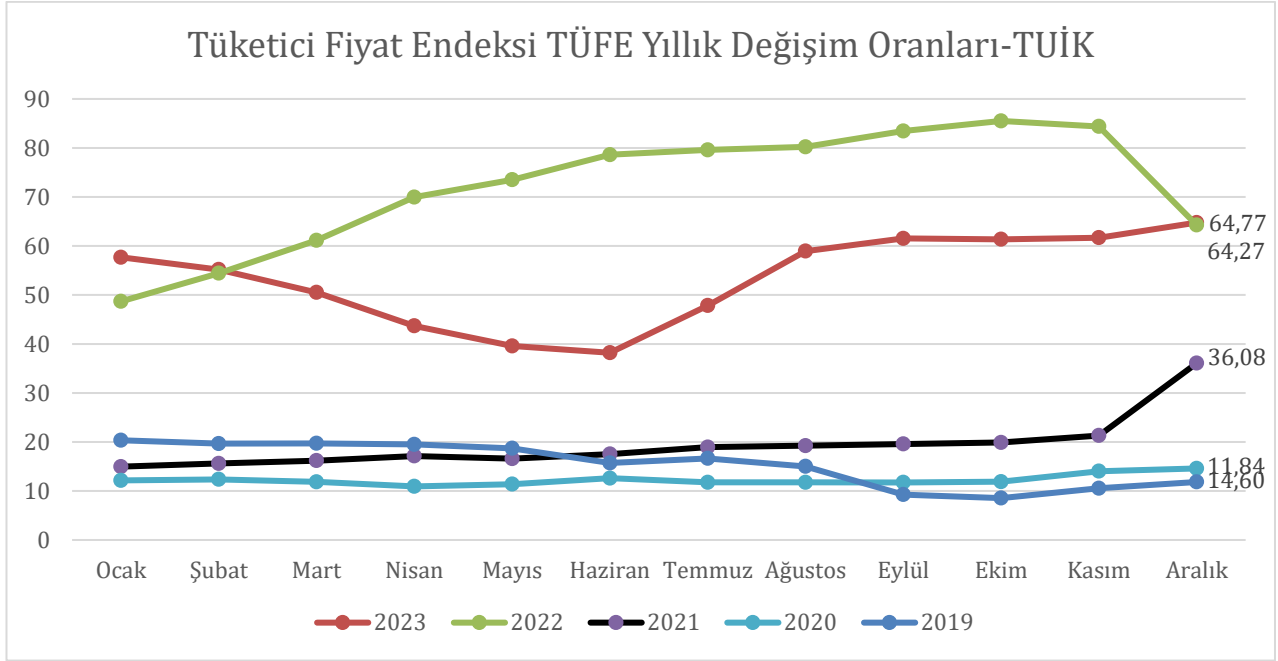
### Nüfus:



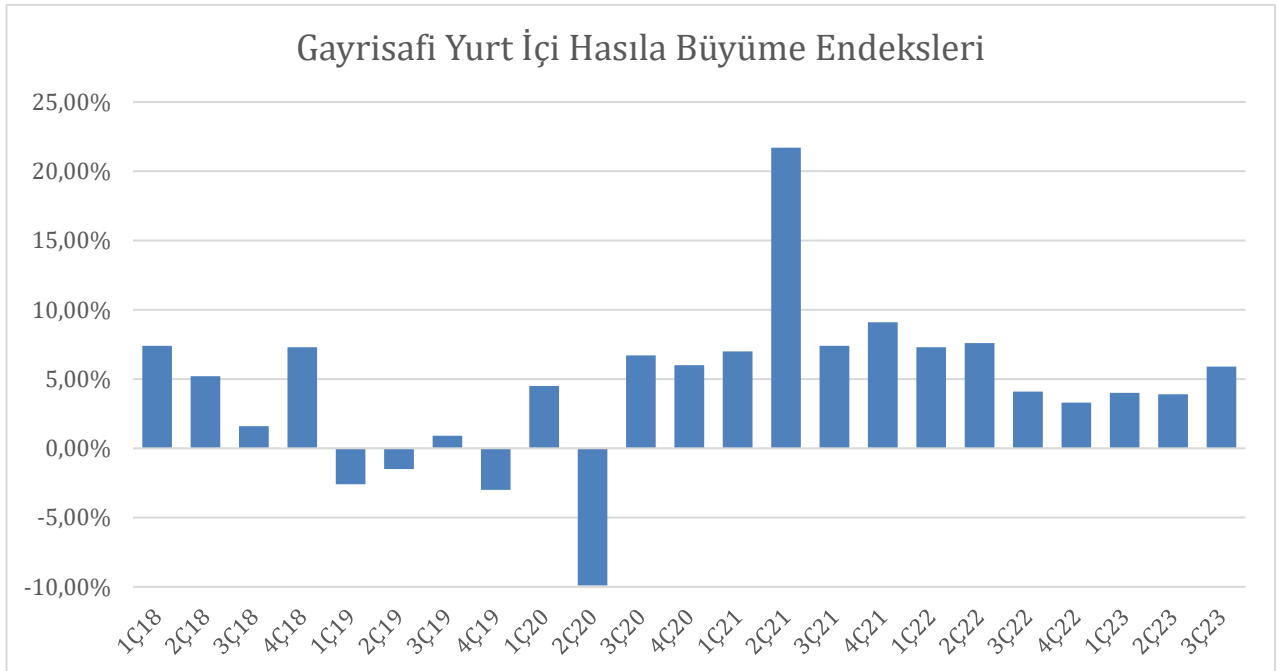
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Buna göre, 2021 yılı itibarıyla 84 milyon 680 bin 279 kişi olan ülke nüfusu, 599 bin 274 kişilik artışla 2022 sonunda 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. (TUİK)

Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

**TÜFE/Enflasyon Endeksleri:**

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon rakamı 2023 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %11,10, bir önceki yılın Aralık ayına göre %0,5 azalma, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,19 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %22,08 artış gerçekleşti.

**GSYİH/Büyüme Endeksleri:**

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 3. çeyreğe ilişkin GSYH verilerine göre Türkiye ekonomisi 2023 yılının 3. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,9 büyüdü. Çeyreklik bazda büyüme ise yüzde 2,7 olarak kaydedildi. Ana kalemlere bakıldığında en hızlı büyümenin inşaat harcamalarından geldiği izlendi. Buna

göre ihracat 3. çeyrekte yıllık yüzde 8,1 arttı. Sanayide büyüme ise yüzde 5,7 oldu. Sektörel bazda bakıldığında mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetlerinde daralma oldu. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 olarak gerçekleşti.

### **Genel Ekonomik Görünüm:**

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

## 7. MAKİNE VE TEÇHİZAT İÇİN DEĞERLEME

Değerlemeye konu tesisin makine ve teçhizatlarının değer tespitinde maliyet yaklaşımı kullanılmış olup sistemlerin markası, tipi, modeli, hasar durumu, aksesuarı, kullanım şekli, halihazır durumu, piyasa analizleri dikkate alınmıştır. Maliyet yaklaşımında, yeni makinelerin teknolojik olarak yeni özellikler içermesi nedeni ile ikame değer ile birlikte günümüz yaklaşık değerleri dikkate alınmıştır.

- Fırın, silo, enerji hatları, kömür hazırlama tesisi gibi üretimle alakalı, pazar araştırması ve emsal yöntemi ile birebir karşılığı bulunması mümkün olmayan kalemlerde maliyet yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu ekipmanların tarafımıza iletilen fatura değerleri ve/veya fiyat tekliflerindeki değerleri üzerinden amortisman düşülmesi suretiyle günümüz rayiç değeri bulunmuştur.
- Piyasada sıfırı veya ikinci el değeri kolaylıkla bulunabilecek araç ve ekipmanlarda pazar yöntemi uygulanmıştır. Sıfır fiyatı bulunan ürünlerin değerlerinde aktifleşme tarihinden itibaren amortisman oranı düşülmüş, güncel ikinci eli bulunan makine ve ekipmanlarda bulunan ikinci el değeri yazılmıştır.
- Söz konusu makineler tesisin kapalı ve açık alanlı yerinde yapılan incelemeler ve görsel tespitler doğrultusunda değerlemeye katılmıştır. Makine ve teçhizatın değerlemesi kurulu buldukları gayrimenkul içerisinde yapılmıştır ve verilen değer yalnızca bu gayrimenkul içerisinde geçerlidir
- Tarafımıza iletilen makine / ekipman / envanter listesinde makine ve ekipmanların genel isimlerle yazılması sebebiyle birebir eşleştirilme yapılamamıştır. Tespit edilebilen leasing ödemesi devam eden cihazlar değerlendirmeden çıkarılmıştır. Yetkili personel ile birlikte yapılan saha çalışmasında kesin olarak olmadığı belirtilen makine ve ekipmanlar değerlendirme harici tutulmuş olup diğerlerinin sahada olduğu varsayılmıştır.

### 7.1. PAZAR ARAŞTIRMASI - EMSALLER

**Emsal 1:** Mercedes AXOR 4440 Kamyon

<https://www.sahibinden.com/ilan/vasita-ticari-araclar-kamyon-kamyonet-mercedes-benz-axor-2015-model-4440b-1129869323/detay>

**MERCEDES BENZ AXOR 2015 Model 4440B**

#1129869323



DODURGA GRUP

06 CSU 840

Dodurga

Büyük Fotoğraf

**3.200.000 TL**

Ankara / Çankaya / Dodurga Mah.

İlan No	1129869323
İlan Tarihi	14 Kasım 2023
Marka	Mercedes-Benz
Seri	Axor
Model	4440 8x4
Yıl	2015
KM	477.000
Motor Hacmi	5001 cm3 ve üzeri
Motor Gücü	276 - 300 hp
Üst Yapı	Hardox Damper
Taşıma Kapasitesi (Kg)	30.001 - 40.000
Kabin	Normal
Lastik Durumu (%)	85

Video

## Emsal 2: 160 Ton Hidrolik Atölye Presi

<https://makinecim.com/tr/160-ton-hidrolik-atolye-presi/327757/ilan>

### 160 TON HİDROLİK ATÖLYE PRESİ



Fiyat:	<b>110.000 TL</b>
İlan Kodu:	M-327757
İlan Türü:	Satılık - Sıfır
Görüntülenme:	2926
Güncellenme Tarihi:	10 Kas 2023
Üretim Tipi:	Marka
Marka:	HİDRO METAL
Model:	HAT160
Üretim Yılı:	2022

## Emsal 3: Nem Tayin Cihazı

<https://www.labor.com.tr/urun/shimadzu-moc-63u-nem-tayin-cihazı-60-gr-1-mg>



### SHIMADZU MOC-63U Nem Tayin Cihazı 60 gr / 1 mg

Kategori:	Nem Tayin Cihazı
Marka:	SHIMADZU
Stok Kodu:	18_SHZ.MOC-63U
Garanti Süresi:	24 Ay

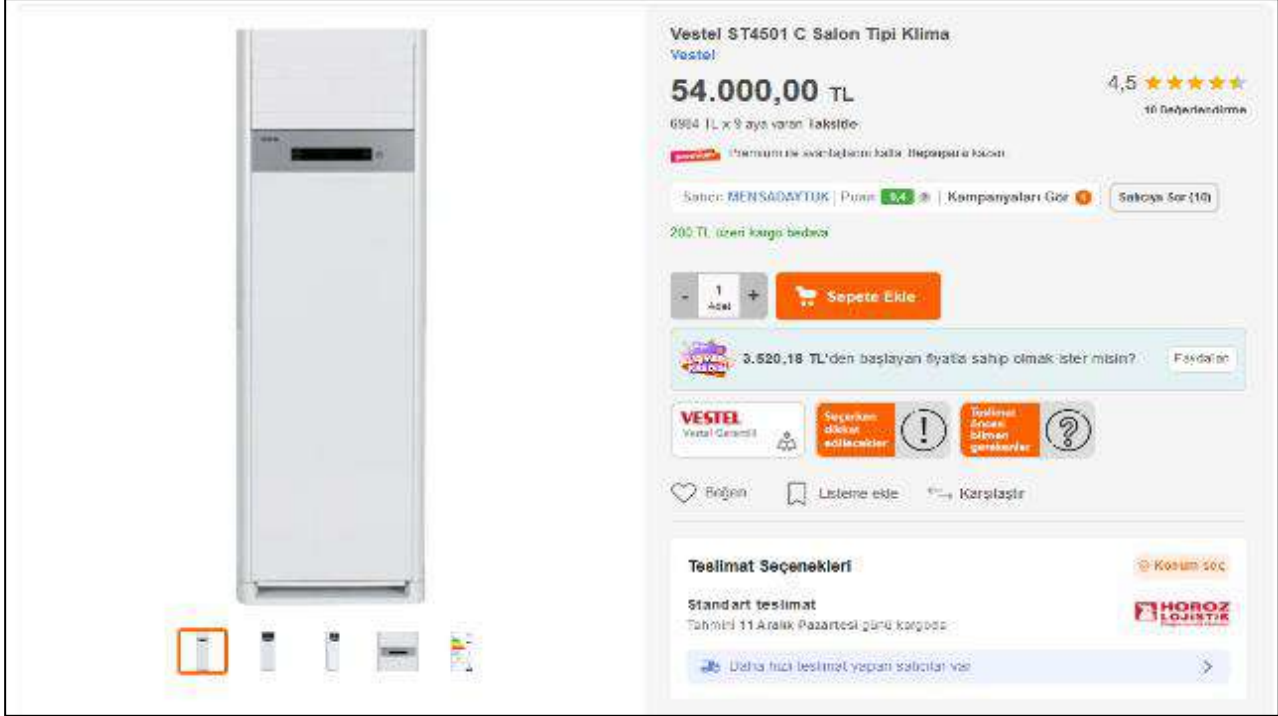
27.458,33 TL + KDV  
**32.949,99 TL**

1 Sepete Ekle Teklif Sepetine Ekle Favorilerime Ekle

Ücretsiz Kargo Hızlı Gönderim Aynı Gün Kargo

#### Emsal 4: 48000 BTU Salon Tipi Klima


[https://www.hepsiburada.com/vestel-st4501-c-salon-tipi-klima-p-HBCV00000A967H?magaza=MENSADAYT%C3%9C&utm\\_source=pc&utm\\_medium=akakce&utm\\_campaign=c&utm\\_content=c&utm\\_term=k&wt\\_pc=akakce.c.k.pc&v=1.40.5](https://www.hepsiburada.com/vestel-st4501-c-salon-tipi-klima-p-HBCV00000A967H?magaza=MENSADAYT%C3%9C&utm_source=pc&utm_medium=akakce&utm_campaign=c&utm_content=c&utm_term=k&wt_pc=akakce.c.k.pc&v=1.40.5)



**Vestel ST4501 C Salon Tipi Klima**  
Vestel

**54.000,00 TL**

6984 TL x 9 aya varan taksitle

4,5  16 Değerlendirme

1 Adet **Sepete Ekle**

3.520,18 TL'den başlayan fiyatla sahip olmak ister misin? **Fesdiğin**

**VESTEL** Vestel Garantisi **Sepetin daha ucuz olacak!** **Tezlimat Zaman Bilmen gerekmiyor!**

**Tezlimat Seçenekleri** **Korun SÖC**

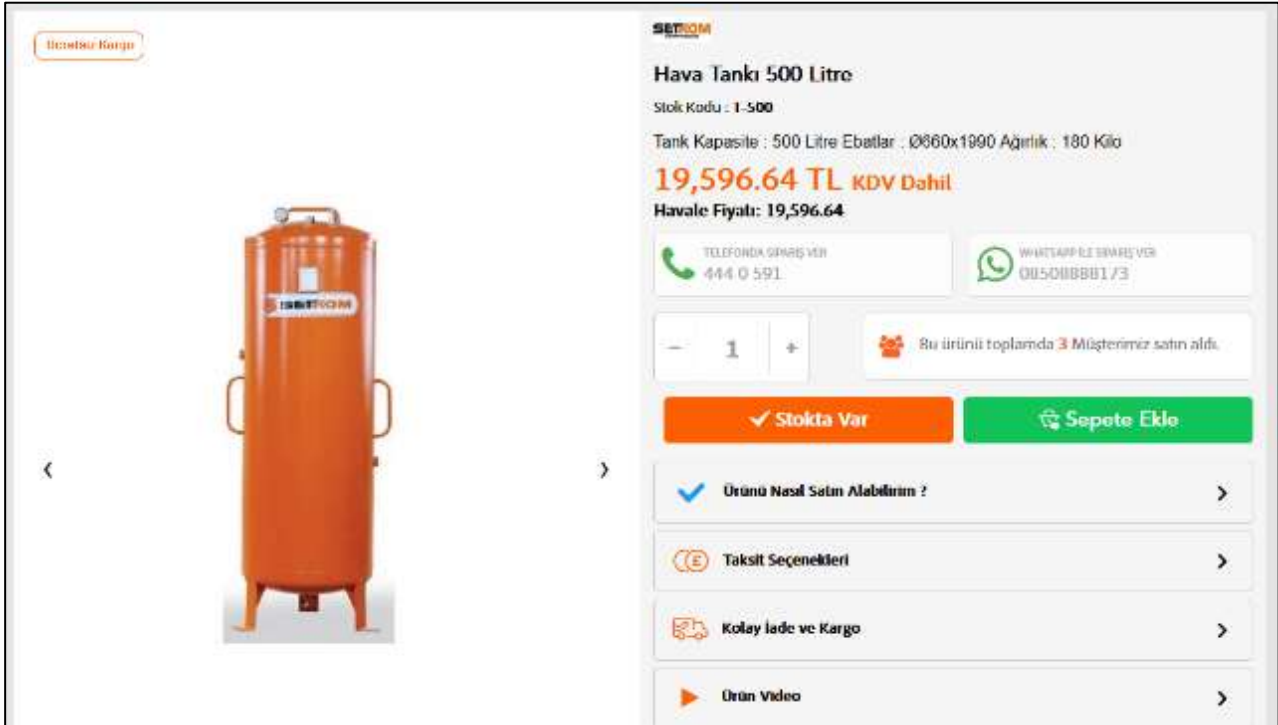
**Standart teslimat**  
Tahmini 11 Aralık Pazartesi günü kargoda

**HOROZ LOJİSTİK**

Daha hızlı teslimat yapan satıcılar var

#### Emsal 5: Hava Tankı 500 lt

<https://www.lastiksanayi.com/hava-tanki-500-litre>



**Hava Tankı 500 Litre**

Stok Kodu : 1-500

Tank Kapasite : 500 Litre Ebatlar : Ø860x1990 Ağırlık : 180 Kilo

**19,596.64 TL KDV Dahil**

Havale Fiyatı: 19,596.64

TELEFONLA SÖZLEŞMEK İÇİN 444 0 591

WHATSAPP İLE SÖZLEŞMEK İÇİN 00508888173

1 Adet **Sepete Ekle**

Bu ürünü toplamda 3 Müşterimiz satın aldı.

**Stokta Var** **Sepete Ekle**

**Ürünü Nasıl Satın Alabilirim ?**

**Taksit Seçenekleri**


**Kolay İade ve Kargo**

**Ürün Video**



### Emsal 6: 10 KVA Güç Kaynağı

<https://www.hepsiburada.com/makelsan-powerpack-se-10-kva-online-1f-1f-ups-20x7a-aku-pm-HBC00000ZJ2LY>



**Makelsan Powerpack Se 10 Kva Online (1f/1f) Ups (20X7A AKU)**  
Makelsan

**39.335,64 TL**

4038 TL x 12 aya varan Taksitle

Premium ile avantajlarını kaçıp, Hepsipara kazan.

Satıcı: Yukesoft Puanı **3,8** | Kampanyaları Gör | Soruları Sor

200 TL üzeri kargo bedava

1 Adet **Sepete Ekle**

4.590,26 TL'den başlayan fiyatla sahip olmak ister misin? **Fıyda**

Beğen | Listeye ekle | Karşılaştır

**Teslimat Seçenekleri**

Standart teslimat  
5 saat içinde sipariş verersen bugün kargoda

**Korum seç**  
**hepsiJET**

### Emsal 7: Çekiçli Değirmen

<https://makinecim.com/tr/cekiçli-değirmen-48-bicakli/431071/ilan>

**ÇEKİÇLİ DEĞİRMEN 48 BİÇAKLI**



**Fiyat: 105.000 TL**

İlan Kodu: M-431071

İlan Türü: Satılık - Sıfır

Görüntülenme: 1029

Güncellenme Tarihi: 06 Ara 2023

Üretim Tipi: Marka

Marka: Endemak Makine

Model: 2023

Üretim Yılı: 2023

## 7.2. **MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**

Tarafımıza iletilen listedeki makine ve ekipmanların fatura değerleri ve yeni (sıfır) satış fiyatları araştırılmış, bu değerler üzerinden Gelir İdaresi Başkanlığının yayınladığı 2023 yılı Amortisman Oranları listelerindeki faydalı ömrüne ve envanterin aktifleşme yılına göre amortisman uygulanarak değer takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. - Kahramanmaraş Narlı Makine, Hat ve Ekipman Ekspertiz Listesi					
Demirbaş No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Aktifleşme Tarihi	31.12.2021 Pazar Değeri	31.12.2022 Pazar Değeri	Pazar Değeri (TL)
2019-0011	KANTAR	01.03.2019	7.539	13.220	26.000
2019-0012	KADEMELİ DALGIÇ POMBA 7,5 HP 10/28	21.10.2019	8.444	13.162	23.018
2019-0002	400 KVA TRAFÖ VE ELEKTİRİK PANOSU	01.03.2019	141.243	220.152	385.000
2019-0007	3 ADET BUNKER	01.03.2019	605.328	943.508	1.650.000
2021-00110002	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)30 adt.trn.bandı	02.09.2019	1.650.893	2.573.203	4.500.000
2021-00110003	KIRMA ELEME TESİSİ KOMPLE (AKD)4 ad.titr.elek 2400	02.09.2019	1.650.893	2.573.203	4.500.000
2021-0001	VİBRO BESLEME	02.09.2019	31.917	49.749	87.000
2021-0002	HAVA KOMPRESÖRÜ (ATLAS)	02.09.2019	473.468	711.575	1.200.000
2021-0003	SİLO TANKI (Mazot Tankı)	02.09.2019	19.481	30.364	53.100
2021-0004	zx350 eks.QUICK COUPLER İMALI	17.10.2019	25.919	40.400	70.651
2021-0005	MTB 255 HİDROLİK KAYA KIRICI	02.09.2019	205.444	320.221	560.000
2021-0006	KIRMA ELEME TESİSİ (VIŞNETAŞDAN GELEN)	02.09.2019	6.236.708	9.720.989	17.000.000
2021-0029	ESK. MTB 255 HİDROLİK KAYA KIRICI	27.08.2021	205.444	320.221	560.000
2021-0056	KOMATSU 420 RADYATÖR	01.12.2021	27.715	43.199	75.545
2021-0057	ELEKTİRLİK VİNÇ DONAM MAKARASI 3 TON	01.12.2021	71.539	111.505	195.000
2022-0022	(ÇELM)KÖMÜR HAZ.FİLTRE BUNKER İMAL VE MONT.	30.06.2017	31.212	50.039	90.000
2022-0023	(ÇELM) DEMİRMEN SALLYAONGOZ TAKIMI	16.05.2018	551.287	883.826	1.589.652
2022-0024	(ÇELM) KÖMÜR TESİSİ BLOWER MOTORU	08.06.2016	98.006	157.125	282.605
2022-0025	ÇELM(KÖMÜR DEĞİRMENİ Q2000 LİK 6 TOPLU)	31.12.2014	2.913.095	4.670.293	8.400.000
2022-0026	(ÇELM) KÖMÜR YAKIT SİLOSU	31.12.2012	94.467	151.451	272.400
2022-0027	(ÇELM) 3000M3 KAPST.Lİ KÖMÜR FANI	06.03.2021	35.064	56.215	101.109
2022-0028	(ÇELM) KÖMÜR HAZ.Q2000 RİNG	31.08.2018	29.131	46.703	84.000
2022-0083	1.FİRİN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0084	1.FİRİN YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942
2022-0085	2.FİRİN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0086	2.FİRİN YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942
2022-0087	3.FİRİN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0088	3.FİRİN YARDIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942

2022-0089	4.FIRIN ANA FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	27.704.445	46.720.761
2022-0090	4.FIRIN YARIMCI FONKSİYONLARI	31.12.2022	0	28.500.352	48.760.942
2022-0091	600 LÜK ÇEKİŞLİ KIRICI	31.12.2022	0	223.937	391.619
2022-0092	80 TONLUK KANTAR YATIRIMI	31.12.2022	0	154.175	260.000
2022-0093	ÇİFT KİRİŞ GEZER VİNÇ	31.12.2022	0	400.276	700.000
2022-0094	DÖNER KURUTUCU YATIRIMI	31.12.2022	0	5.003.885	9.000.000
2022-0095	ENERJİ NAKİL HATTI YATIRIMLARI	31.12.2022	0	3.373.012	5.492.857
2022-0096	FIRIN YAKIT POMPALAMA SİSTEMİ	31.12.2022	0	80.055	140.000
2022-0097	FIRINLAR BACA GAZI ANALİZ CİHAZI	31.12.2022	0	67.572	118.170
2022-0098	JENERATÖR , KABİN VE TRANSFER PANOSU	31.12.2022	0	658.941	1.152.351
2022-0099	KATI YAKITLI KAZAN SİSTEMİ	31.12.2022	0	411.712	720.000
2022-0100	KİREÇ SİLOLARI ALT VE ÜST ÇELİK AKSAMLARI	31.12.2022	0	11.978.098	20.199.858
2022-0101	KİREÇ SİLOLARI ÇELİK BUNKER VE KAPAKLARI İMALATI	31.12.2022	0	1.515.596	2.555.900
2022-0102	KİREÇ SİLOLARI ÜSTÜ EKİPMAN VE ŞASELERİ (ELEME)	31.12.2022	0	16.231.545	27.372.869
2022-0103	KİREÇ SİLOLARI YATIRIMLARI	31.12.2022	0	26.074.771	43.972.481
2022-0104	KOMPRESÖR KURUTUCU, HAVA TANKLARI YATIRIMLARI	31.12.2022	0	972.099	1.700.000
2022-0105	KÖMÜR BUNKERİ SİSTEMİ YATIRIMI	31.12.2022	0	10.803.080	17.900.885
2022-0106	KÖMÜR DEĞİRMEN FİLTRE VE SİKLON SİSTEMİ	31.12.2022	0	1.687.981	2.797.013
2022-0107	KÖMÜR HELEZONU SİSTEMİ YATIRIMI	31.12.2022	0	2.025.577	3.356.416
2022-0108	KÖMÜR HAZ. SİSTM. ELEVATÖRÜ YATIRIM	31.12.2022	0	1.687.981	2.797.013
2022-0109	KÖMÜR HAZIRL.KURUTULMUŞ MAL SİLO YATIRIMLARI	31.12.2022	0	3.038.366	5.034.624
2022-0110	KÖMÜR HAZIRLAMA KURUTMA TAMBURU	31.12.2022	0	219.438	363.612
2022-0111	KÖMÜR SICAK GAZ OCAĞI YATIRIMI	31.12.2022	0	1.265.986	2.097.760
2022-0112	NARLI TESİSİ TAS KIRMA-ELELE TESİSİ YATIRIMLARI	31.12.2022	0	14.295.573	25.000.000
2022-0113	ÖĞÜTÜLMÜŞ MAL SİLOLARI YATIRIMI	31.12.2022	0	1.348.760	2.358.702
2022-0114	PİNOMATİK SEVK SİSTEMLERİ	31.12.2022	0	287.937	503.543
2022-0115	SİLOLAR SEVİYE ÖLÇER CİHAZLARI	31.12.2022	0	339.766	594.181
2022-0116	TORNA TEZGAHI (ÜNİVERSAL TN71B/3000) VE AYNASI	31.12.2022	0	587.241	1.026.963
2022-0117	TRAFO VE BİLEŞENLERİ YATIRIMLARI	31.12.2022	0	437.578	765.233
2022-0118	YILMAZ MARKA 3 ADET REDİKTÖR	31.12.2022	0	132.818	232.271
2022-0119	2.TRAFO VE EKİPMANLARI	31.12.2022	0	3.088.784	5.401.644
2022-0120	2,40*6 14,4 M2 KONTEYNER	31.12.2022	0	26.769	46.814
2022-0121	3,5*9 31,5 M2 BÖLMELİ ÖZEL PENCERELİ KONTEYNER	31.12.2022	0	77.220	135.041
2022-0122	METROPOL KONTEYNER(SÖVELİ) 300X400 cm	31.12.2022	0	26.769	46.814
2022-0123	30000 LT YERUSTU MOBİL YAKIT TANKI VE EKİPMANLARI	31.12.2022	0	26.770	46.815

2021-0013	750 LİK 16 VE 27 MT KONVEYÖR BANT	02.09.2019	52.829	82.342	144.000
2021-0018	KIRICI ÇENE 90 LİK (ADKN)	02.09.2019	733.730	1.143.646	2.000.000
2021-0022	KOMATSU 420 YÜKLEYİCİ REVİZYONU	05.10.2018	33.018	51.464	90.000
2021-0023	KOMATSU KABİNİ	01.06.2016	13.673	21.311	37.269
2021-0024	KOMATSU 420 YÜKLEYİCİ	10.06.2009	504.440	786.256	1.375.000
2021-0025	SU TANKI	02.09.2019	9.245	14.410	25.200
2023-0004	200 LÜK HÜCRE TEKERİ	31.01.2023	0	0	49.000
2023-0005	MIKNATIS CAP 300mm YUKSEKLIK 32cm CEKMECELI TIP MA	31.01.2023	0	0	52.300
2023-0013	32cm CEKMECELI TIP MANYETIK SEPATOR	01.03.2023	0	0	52.300
2023-0008	YÜKLEME KÖRÜPÜ 4 ADET	01.03.2023	0	0	125.000
2023-0027	1.FIRIN BACASI UZATIMI	01.06.2023	0	0	706.438
2023-0029	110 LUK KIRICI VE TESİSİ ATIRIMI	30.06.2023	0	0	3.000.000
2023-0033	HELEZON 2500MM UZUNLUK BORU CAPI 150MM IC AKSAM PA	31.07.2023	0	0	115.003
2023-0034	HIZ KONTROL CİHAZI ATV930-55kW-400/480V	31.07.2023	0	0	139.506
2023-0036	ORIFIS FARK BASINC TRANSMITTERI ABB (0-20mA) 266DS	31.07.2023	0	0	316.258
2023-0037	P300 HELEZON FLANSTAN FLANSA 7000 MM BORU IC 5INC	31.07.2023	0	0	282.715
2023-0039	ATV930C13N4C- HIZ KONTROL CİHAZI IP21 132 KW 400V/	01.08.2023	0	0	636.222
2023-0040	ATV930D37N4 HIZ KONTROL CİHAZI IP21 37KW 400V/480V	01.08.2023	0	0	134.369
2023-0042	REDUKTORLU MOTOR YILMAZ MARKA 7,5 KW 108 D/D MR472	01.08.2023	0	0	25.655
<b>ARA TOPLAM</b>			<b>16.461.173</b>	<b>359.169.007</b>	<b>617.219.576</b>
2023-0006	WABCO KOMPRESÖR KOMPLE AXOR ÇİFT KAFA A4571304915/	31.01.2023	0	0	44.422
2021-0007	01 DVM 51 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	869.580	1.355.391	3.200.000
2021-0008	01 DVM 54 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	20.09.2019	876.011	1.365.414	3.200.000
2021-0009	01 DVM 56 MERCEDES AXOR1440 KAMYON	02.09.2019	869.580	1.355.391	3.200.000
2021-0011	DELL NOTEBOOK LATT.3510 I7 3 ADET	02.03.2021	13.244	20.642	39.793
2021-0012	DELL PC PTT.5080 MT I5 5 ADET 13 ADET MONTOR.	02.03.2021	45.338	70.668	136.227
2021-0030	600-05 VESTEL 50 126 EKTRAN 4K SMART TV 2 ADET	09.09.2021	8.555	13.334	24.156
2021-0031	3670*100*835MM ÜST MDFLAM MASA	20.09.2021	1.523	2.373	4.285
2021-0032	MDFLAM DOSYA DOLABI 700*500*2000MM	20.09.2021	985	1.535	2.771
2021-0034	3670*100*835MM ÜST MDFLAN MASA	20.09.2021	1.523	2.373	4.285
2021-0035	3430*750*1200MM TEK RAFLI SÜRGÜLÜ DOLAP	20.09.2021	1.346	2.097	3.787
2021-0036	2550*2900*750*750MM MASA	20.09.2021	985	1.535	2.771
2021-0037	KAREL MS 48 IP SANTRAL	23.09.2021	3.300	5.143	9.277
2021-0038	ELEKTRİKLİ SANAYİ SÜPÜRGESİ	04.10.2021	1.783	2.779	4.995
2021-0039	AGREGA ELEK SETİ CAP 300 MM	01.10.2021	1.555	2.423	4.359

2021-0040	MATKAP ŞARJLI DEWALT DCD9962	01.10.2021	3.207	4.999	8.993
2021-0041	DEWALT GDS 18 VT.LI HT AKÜLÜ DARBELİ TORK (1/2")	01.10.2021	3.848	5.998	10.792
2021-0043	BOSCH GDS24 ELEKTİRK TORK (3/4") 2 ADT	01.10.2021	5.893	9.186	16.526
2021-0044	BOSCH GDS 30 ELEKTİRLİ TORK (1")	01.10.2021	6.504	10.138	18.240
2021-0045	ALTAŞ 1" LOKMA TAKIMI	01.10.2021	122	213	447
2021-0046	7010 STANDART ÇEKTİRME İKİ KOLLU TAKIM ( İZELTAŞ )	01.10.2021	580	904	1.626
2021-0047	MATKAP SARJLI DEWALT DCD9962	01.10.2021	3.207	4.999	8.993
2021-0048	TEK TESİRLİ SİLİNDİR KRİKO 100MM	01.10.2021	3.919	6.109	10.990
2021-0049	TEK TESİRLİ SİLİNDİR KRİKO 50MM	01.10.2021	3.719	5.797	10.430
2021-0050	25 TON STROK HIDROLİK KRİKO SETİ (150 MM TEK TESİR	01.10.2021	5.881	9.166	16.492
2021-0051	VARİL TİPİ HAVALI GRES POMPASI DELİK CAPI 1.9MM (	01.10.2021	2.508	3.909	7.032
2021-0052	HAVALI GRES POMPASI 30 KG	01.10.2021	1.493	2.327	4.187
2021-0053	DELL OPTİPLEX 5090 DESKTOP BİLGİSAYAR WIN10PRO 8GB	10.11.2021	9.247	14.413	25.611
2021-0054	MERMER ATATÜRK BÜSTÜ	13.12.2021	6.586	9.725	16.158
2021-0055	LED TV 50U9500 VESTEL 2 ADET	14.12.2021	6.415	9.999	17.583
2022-0029	SAMSUNG GALAXY A3 CEP TELEFONU	10.10.2022	0	819	1.350
2022-0030	SAMSUNG GALAXY A03 CE TELEFONU	10.10.2022	0	819	1.350
2022-0031	VİNÇ KUMANDA PANOSU	04.10.2022	0	34.500	55.658
2022-0032	MONİTOR LED 24" 1DELL 92422H	26.10.2022	0	2.888	4.631
2022-0033	12000 BTU INVERTER KLİMA 2 AD	01.10.2022	0	17.956	28.993
2022-0034	24000 BTU INVERTER KLİMA 2 AD	01.10.2022	0	25.805	41.666
2022-0035	CARASKAL 14MT TEK ZİNCİR 2 TON YALE MARKA	01.10.2022	0	2.382	3.798
2022-0036	DELL LATITUDE 3520 I5-1135G7 8GB DD4 256GB SSD 15,	01.10.2022	0	11.385	18.382
2022-0037	PIUSI CUPE 56 MAZOT TRANSFER POMPASI SETİ	01.10.2022	0	9.368	15.126
2022-0038	FABRİKA KAMERA SİSTEMİ	16.12.2022	0	28.344	44.808
2021-0058	ASKAYNAK ÇANTA KAYNAK MAKİNASI INVERTER 205 SUPER	01.12.2021	1.681	2.621	4.626
2021-0059	SU SEBİLİ KROM 80 LİT.PASL.WG-80	29.12.2021	5.217	8.132	14.234
2022-0001	BOSCH GTC 400 C TERMAL KAMERA	08.02.2022	0	15.013	25.955
2022-0002	BARJET VSC 200 BAR SOĞUK VE SICAK YIKAMA MAKİNASI	02.02.2022	0	13.318	23.065
2022-0004	ÇALIŞMA MASASI 2Lİ GRUP	05.04.2022	0	3.200	5.441
2022-0005	ÇALIŞMA MASASI 2Lİ GRUP	05.04.2022	0	3.200	5.441
2022-0006	UPS GÜÇ KAYNAĞI 10KVA	05.04.2022	0	19.108	32.487
2022-0007	STOR PERDE 20METRE	05.04.2022	0	3.650	6.206
2022-0008	DELL LATITUDE 3520 8GB NOTEBOOK IRIS I5 WIN	11.04.2022	0	10.245	17.387
2022-0010	VESTEL 55U9500 55" AK SMART TELEVİZYON	20.04.2022	0	5.421	9.176

2022-0012	2,50*3,50*8,75 m2 İKİLİ WC KONTEYNER	21.04.2022	0	28.963	49.010
2022-0013	SAMSUNG GALAXY M12 64GB CEP TELEFONU	18.05.2022	0	3.099	5.203
2022-0014	SAMSUNG GALAXY A02 32GB CEP TELEFONU	19.05.2022	0	2.664	4.472
2022-0015	KAMA UMS56 BENZİNLİ Çİ,M BİÇME MAKİNASI	10.05.2022	0	6.706	11.285
2022-0016	AIRFEL LTXN71 24000 BTU KLİMA	06.06.2022	0	13.745	22.948
2022-0017	0X300 MİKROMETRE 12 PATRÇA SET W025275 WATANO	01.05.2022	0	17.438	28.404
2022-0018	400X500X0,01 MM MİKROMETRE W004005 WANATO	01.05.2022	0	2.848	4.639
2022-0019	300X400X0,01 MM MİKROMETRE W0003004 WANATO	01.05.2022	0	1.998	3.254
2022-0020	CARASKAL 2 TONLUK ÜÇ AYAKLI VİNÇ BİGRED	01.06.2022	0	5.119	8.559
2022-0021	CARASKAL MEKANİK 2 TON 5MT	01.06.2022	0	2.039	3.410
2022-0124	DELL WS W-1250 16GB 1TB SATA 512GB SSD QUADRO P220	31.12.2022	0	48.249	75.962
2022-0125	160 TON MOTORLU KOLLU GEZER HİD.PRES	31.12.2022	0	66.384	104.515
2022-0126	ATÖLYE AMBAR BİNA RAFLARI	31.12.2022	0	11.974	18.852
2022-0127	CS32 SÜTÜNLÜ MATKAP TEZGAHI	31.12.2022	0	38.110	60.000
2022-0128	ÇANTA KAYNAK MAKİNASI	31.12.2022	0	3.340	5.259
2022-0129	EL ALETLERİ - SARJLI SOMUN SIKMA MAKİNASI	31.12.2022	0	1.950	3.070
2022-0130	ETUV	31.12.2022	0	25.296	39.825
2022-0131	FABRİKA AYDINLATMA SİSTEMİ	31.12.2022	0	25.732	40.512
2022-0133	GAZALTI KAYNAK MAKİNASI	31.12.2022	0	19.190	30.213
2022-0134	HASSAS TERAZI	31.12.2022	0	8.509	13.396
2022-0135	ISITICI TABLA	31.12.2022	0	379	596
2022-0136	KABA TERAZI	31.12.2022	0	143	225
2022-0137	KOLLU BARİYER BFT	31.12.2022	0	9.407	14.810
2022-0138	KUL FIRINI	31.12.2022	0	23.547	37.071
2022-0139	LAB. ÇENELİ KIRICI	31.12.2022	0	109.417	172.265
2022-0140	LAB.HARÇLI BARBELİ ÖĞÜTÜCÜ	31.12.2022	0	60.041	94.529
2022-0141	LABORATUAR ELEKLERİ	31.12.2022	0	658	1.035
2022-0142	LABORATUAR TEZGAH VE EKİPMANLARI	31.12.2022	0	17.155	27.008
2022-0143	MAKELSAN POWERPACK SE 6KVA 16*7A	31.12.2022	0	13.986	22.020
2022-0144	MANYETİK KARİSTİRİCİ	31.12.2022	0	3.717	5.852
2022-0145	METİLEN MAVİSİ DENEY SETİ	31.12.2022	0	7.515	11.831
2022-0146	NEM TAYİN CİHAZI	31.12.2022	0	18.842	29.664
2022-0147	PARATONER	31.12.2022	0	1.509	2.375
2022-0148	PHEMETRE HANNA İAB.İÇİN	31.12.2022	0	15.205	23.939
2022-0149	REAKTİVİTE CİHAZI	31.12.2022	0	14.867	23.407

2022-0150	SAF SU CİHAZI	31.12.2022	0	22.074	34.753
2022-0151	SALON TİPİ İNVERTER KLİMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0152	SOSYAL BİNA DEMİRBAŞLARI	31.12.2022	0	42.887	67.521
2022-0153	SPLIT KLİMA 12.000BTU	31.12.2022	0	9.835	15.484
2022-0154	SPLIT KLİMA 24.000BTU	31.12.2022	0	22.089	34.777
2022-0155	T225 MV ŞERİT TESTERE	31.12.2022	0	43.197	68.009
2022-0156	TUĞLA KESME MAKİNASI BCZ 600	31.12.2022	0	24.017	37.812
2022-0157	500 LT. 5.5 HP 380V ELEKTRİKLİ PAN MİKSER KOÇMAK	31.12.2022	0	59.698	93.989
2022-0158	TAVAN VINCI	31.12.2022	0	277.607	437.063
2023-0001	EPSON EH-TW750 PROJEKSİYON	06.01.2023	0	0	24.879
2023-0002	KÖŞE TAKIMI	22.01.2023	0	0	5.437
2023-0003	CANON i-SENSYS MF443DW LAZER ÇOK FONK. YAZICI	20.01.2023	0	0	16.304
2023-0007	MASA TENİSİ MASASI	14.02.2023	0	0	5.384
2021-0026	AVOX TELEVİZYON	01.07.2021	2.089	3.256	6.033
2021-0027	HP 137 YAZICI	01.07.2021	2.052	3.199	5.925
2021-0028	AIRFEL LTXN50 18-12BTU KLİMA	09.08.2021	6.803	10.604	19.401
2021-0019	AIRFEL 9000BTU KLİMA	16.06.2021	3.702	5.771	10.742
2021-0020	AIRFEL 12000BTU KLİMA	16.06.2021	3.985	6.211	11.563
2021-0021	AIRFEL 18000BTU KLİMA	16.06.2021	6.556	10.219	19.024
2021-0014	BOSCH GBH MATKAP KIRICI DELİCİ	22.04.2021	953	1.485	2.814
2021-0015	BOSCH GBH KIRICI DELİCİ	22.04.2021	953	1.485	2.814
2021-0016	BOSCH GRW DARBESİZ MATKAP KARIŞTIRICI	22.04.2021	4.649	7.246	13.733
2022-0040	DAİKİN 13 ADET İŞLETME BİNASI KLİMA	30.12.2022	0	118.573	186.732
2022-0041	MASA FUTBOLU	27.12.2022	0	4.279	6.744
2022-0042	FAB.BİNASI PERDELERİ	31.12.2022	0	14.296	22.507
2022-0043	NORD 140 LİK MASA 4 ADET	30.01.2022	0	17.350	30.076
2022-0044	NORD 180 LİK MASA 5 ADET	30.01.2022	0	51.740	89.690
2022-0045	ÇİFT KİŞİLİK VESTİYER DOLAP 7 ADET	30.12.2022	0	17.766	27.978
2022-0046	CARİZMA TOPLANTI MASASI	30.12.2022	0	4.972	7.830
2022-0047	SMART 220 LİK AYAKLI TOPAL MASA	30.12.2022	0	5.149	8.108
2022-0048	SMART ETEJER	30.12.2022	0	3.000	4.725
2022-0049	SMART 220 LİK DOLAP	30.12.2022	0	6.595	10.386
2022-0050	SMART 200 CM LİK TOPANTI MASASI	30.12.2022	0	3.813	6.005
2022-0051	FİLE * BŞKL. EPRON MEK.SBT. PS.KOL PU KEP PLS.AYK.	30.12.2022	0	5.728	9.021
2022-0052	ROLEX TEKLİ KANEPE 2 ADET	30.12.2022	0	8.687	13.680

2022-0053	ROLEX ÜÇLÜ KANEPE	30.12.2022	0	11.030	17.370
2022-0054	SMİLE ÜÇLÜ BEKLEME KOLTUĞU	30.12.2022	0	2.483	3.911
2022-0055	SMİLE 2 Lİ BEKLEME KOLTUĞU	30.12.2022	0	1.714	2.700
2022-0056	48000 BTU INVERTER SALONTİPİ KLIMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0057	48000 BTU INVERTER SALONTİPİ KLIMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0058	48000 BTU INVERTER SALONTİPİ KLIMA	31.12.2022	0	30.878	48.615
2022-0059	DELL MONITOR LED 24" P2417H 1920*1080 6MS DISPLAY+	31.12.2022	0	3.813	6.004
2022-0060	TORK DW292 710W 1/2 DEWALT	31.12.2022	0	3.711	5.843
2022-0061	TRANSPALET 2,5 TON	31.12.2022	0	7.341	11.558
2023-0041	M6 DAN M30 A KADAR KOLLAR DAHİL PAFTA SET	01.08.2023	0	0	19.207
2023-0035	MERCURE PROXIMITY KART OKUYUCU TERMINAL TCP/IP	31.07.2023	0	0	4.341
2023-0030	İLAÇ VE MALZEME DOLABI	01.06.2023	0	0	8.192
2023-0031	24000 BTU INVERTER KLIMA	31.07.2023	0	0	22.809
2023-0032	9000 BTU INVERTER KLIMA	31.07.2023	0	0	13.799
2023-0028	MANYETİK KARIŞTIRICI (İKA C MAG HS7 -TERMOMETRESİZ	30.06.2023	0	0	32.060
2023-0026	ATÖLYE ARKASI RAF YAPILMASI	01.06.2023	0	0	14.129
2023-0009	DELL LATITUDE 3520 I5-1135G7 8GB DDR4 512GB SSD 15	09.03.2023	0	0	19.297
2023-0010	KONYETNER (REMDA ) 2 ADET	20.03.2023	0	0	46.096
2023-0011	AXE. 51 " LEV TV (AX55FIL243 SS5)	18.03.2023	0	0	11.977
2023-0012	SN-71 TORNA YATAĞI	20.03.2023	0	0	1.024
2023-0014	BORU PAFTASI 1/2 - 2" KOLLU TAKIM	01.03.2023	0	0	11.089
2023-0015	GBH 11 DE BOSCH KIRICI DELİCİ	01.03.2023	0	0	27.043
2023-0016	MATKAP SARJLI DEWALT DCD9962	01.03.2023	0	0	10.633
2023-0017	KONTEYNER	04.04.2023	0	0	23.151
2023-0018	KONTEYNER	04.04.2023	0	0	23.151
2023-0019	2 ADET KONTEYNER	01.03.2023	0	0	45.836
2023-0020	3*7 WC.Lİ BARINMA TİPİ KONTEYNER	27.04.2023	0	0	66.195
2023-0021	24000 BTU INVERTER KLIMA	26.05.2023	0	0	22.379
2023-0022	6 KW UPS MAKELSAN POWERPACK SE 6000VA ONLINE KESİN	01.05.2023	0	0	26.780
2023-0024	HAVA TANKI 500 LÜK	01.05.2023	0	0	18.291
<b>Toplam Pazar Değeri (TL)</b>			<b>19.258.247</b>	<b>365.282.335</b>	<b>630.700.265</b>



## 8. SONUÇ

### 8.1. SATIŞ KABİLİYETİ

Değerlemeye konu makine ve teçhizatların herhangi bir şekilde tasarrufu gündeme geldiğinde; ekonomide yaşanan dalgalanmalar ve global olarak yaşanan krizler de göz önünde tutulduğunda değerlendirme konusu tesisin makine teçhizat da dahil olmak üzere satış kabiliyeti yönünden “**Alicısı Az**” olacağı kanaatine varılmıştır.

### 8.2. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme raporunda mülkiyet hakkına ilişkin olarak yapılmış olan tespit ve açıklamaların tamamı; firma yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olan makine / ekipman / envanter listesi dahilindedir. Bu listede yer alan envanterlerin firmanın mülkiyetinde olduğu kabul edilmiştir. Raporla ilgili herhangi bir tasarrufta bulunulurken bu envanter listesinin doğruluğu ilgililer tarafından kontrol edilmelidir.

### 8.3. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Makine ve ekipmanlarına ilişkin detaylı değerler excel formatında “**7.2. MAKİNE LİSTESİ VE DEĞER TABLOSU**” olarak hazırlanmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanlar için toplam **630.700.265 TL (Altyüzotuz Milyon Yediyüz Bin İkiyüzaltmışbeş Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Kahramanmaraş Narlı		
ÖZET TABLO*		
Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. / Kahramanmaraş Narlı Makine ve Ekipman Ekspertiz Değeri	630.700.265 ₺-	
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	630.700.265 ₺-	
Pazar Döviz Değeri (Bilgi Amaçlı Verilmiştir)	21.424.698 \$-	19.362.670 €-

\* 30.12.2023 TCMB efektif satış kuru; 29.438 TL/USD, 32.573 TL/EURO olarak alınmıştır.

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Makine Mühendisi

Lisans No: 921769

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Şehir Plancısı

Lisans No: 401187

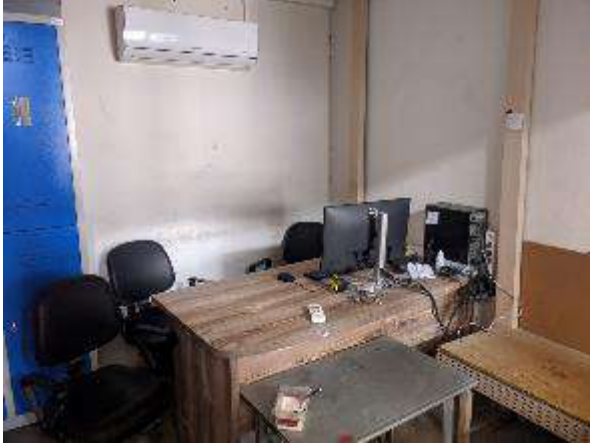
- İşbu rapor, “**Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.**”nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

## 9. EKLER

### 9.1. MAKİNE TEÇHİZAT FOTOĞRAFLARI













## 9.2. DEĞERLEME UZMANLARINA AİT LİSANS BELGELERİ









## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

**Sayın Onur ONSEKİZ**

(T.C. Kimlik No: 21646526686 - Lisans No: 921769)

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



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

### 9.3. RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans)			
Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA			
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)

#### 9.4. **KURUMSAL LİSANS BELGELERİ**

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

#### **Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı**


**Karar Sayısı: 6513**

**Karar Tarihi: 05/11/2015**

Kurul Başkanlığının 04.11.2015 tarihli gündem yazısı ekinde gönderilen 04.11.2015 tarih ve 43890421-107.01[140]-E.25912 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye (Ankara) Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesine,

karar verilmiştir.

  
T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Mühasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36231672-400-E 7606  
Konu : Listeye alınma talebi hk.

22.07.2015

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak, Akkaş Apt.  
No: 4/6 Çankaya / ANKARA

İlgili : 15.05.2015 tarihli ve 1 sayılı yazınız

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 14.07.2015 tarih ve 18/916 sayılı toplantısında, ilgide kayıtlı başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

*e-İmzalıdır*  
Uğur YAYLAÖNÜ  
Daire Başkanı



T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı  
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-601.02-27137

13.10.2022

Konu :Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili  
Kuruluşlar Hk

DAĞITIM YERLERİNE

Kurulumuzun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca "Gayrimenkul Dışındaki Varlıkları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" ile "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" olmak üzere iki ayrı listenin oluşturulması kapsamında "Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmak üzere yaptığımız başvuruyu 06.10.2022 tarih ve 58/1477 sayılı toplantısında görüşen Kurulumuz Karar Organı, başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar vermiştir.

Ayrıca, söz konusu toplantıda Kurul Karar Organı, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin söz konusu listeye alınma başvurusundaki şartların değişmesi ve/veya kaybedilmesi durumunda 6 iş günü içerisinde Kurulumuza yazılı olarak bilgi verilmesinin ve şartların kaybedilmesi durumunda gerekli koşulların 3 ay içerisinde sağlanması, ancak her halükarda değerlendirme raporunu imzalama aşamasında gerekli koşulları sağladığının tevsikinin ilgili kuruluşun sorumluluğunda olduğu ve her yıl Aralık ayında bu koşulların halen sağlandığına dair yazımız ekinde yer alan beyanın verilmesi gerektiği hususlarında bilgilendirilmesine karar vermiştir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU  
Daire Başkanı

Ek: Beyan yazısı örneği

DAĞITIM:  
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ő.**

ÇELEMLİ MAHALLESİ, ÇEVRE YOLU SOKAK NO:33 İÇ KAPI NO:1- 2  
(13676 ADA 1 PARSEL), 13676 ADA 2, 4, 5, 9, 10, 11 VE 12 NO.LU  
PARSELLER, YÜREĞİR / ADANA

19.12.2023  
SM-23-SPK-011

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.</b> Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	05.10.2023
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	14.12.2023 / 011
<b>Değerleme Tarihi</b>	15.12.2023
<b>Rapor Tarihi</b>	18.12.2023
<b>Rapor Numarası</b>	SM-23-SPK-011
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	Dubleks Konut - Arsası ve 7 Adet Arsa
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Çelemlı Mahallesi, Çevre Yolu Sokak No:33, İç Kapı No:1-2 (13676 Ada 1 Parsel), 13676 Ada 2, 4, 5, 9, 10, 11 ve 12 No.lu Parseller Yüreğir / ADANA
<b>Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı</b>	Mustafa ÖZER İnşaat Mühendisi (Fırat Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 410092)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK409249)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 401187)



## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	27
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	28
5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	28
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	28
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	28
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	31
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	31
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	36
6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	36
6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	36
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	36

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	37
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	37
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ-MALİYET YÖNTEMİ	37
7. DEĞERLENDİRME	41
8. SONUÇ	42
9. EKLER	43
9.1 FOTOĞRAFLAR	43
9.2 YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	49
9.3 İMAR DURUMU	54
9.4 TAPU KAYIT BELGELERİ (TAKBİS BELGELERİ)	55
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	65
9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	67
9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	69

## **1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ**

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

Bu değerlendirme raporunun amacı; VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebine istinaden, Çelemlı Mahallesi'nde yer alan; 956,61 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 1 parsel, 609,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 2 parsel, 593,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 4 parsel, 585,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 5 parsel, 523,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 9 parsel, 523,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 10 parsel, 518,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 11 parsel, 620,49 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 12 parsel numaralı, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazlar için Pazar Değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

### **1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER**

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

### **2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ A.Ş.**

Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR

Tel: (232) 463 00 03 - Faks: (232) 463 11 06

E-Posta : [info@visnemadencilik.com](mailto:info@visnemadencilik.com)

Web : <https://www.visnemadencilik.com/>

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet villa ve arsasının ve ayrıca 7 adet arsanın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR								
İli	ADANA							
İlçesi	YÜREĞİR							
Mahallesi	ÇELEMLİ							
Köyü	-							
Mevkii	-							
Pafta No.	-							
Ada No.	13676							
Parsel No.	1	2	4	5	9	10	11	12
Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> )	956,61	609,92	593,84	585,80	523,67	523,67	518,06	620,49
Ana Taşınmazın Niteliği	İKİ HUĞ EV VE ARSA							
Blok No.	-							
Kat No.	-							
Bağımsız Bölüm No.	-							
Bağımsız Bölümün Niteliği	-							
Arsa Payı	-							
Cilt No. / Sayfa No.	17/1629	17/1630	17/1632	17/1633	17/1637	17/1638	17/1639	17/1640
Tarih / Yevmiye No.	22.06.2010 / 8527							
Sahibi	VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)							

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 08.11.2023 tarihinde saat 16:10, 16:11, 16:12, 16:13, 16:14 itibari ile alınan ve yetkilisi tarafından ibraz edilen alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

### **Parseller Üzerindeki Müşterek Beyan**

- 3402 Sayılı Kanununun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (18.11.2020 tarih ve 34584 yevmiye) (Müşterek)

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmazlara ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 08.11.2023 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre 22.06.2010 tarih ve 8527 yevmiye numarası ile Satış ile edinilmiş olup, son 3 yıl içerisinde herhangi satışa konu olmadığı TAKBİS belgelerinde görülmüştür. Tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.



## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI**

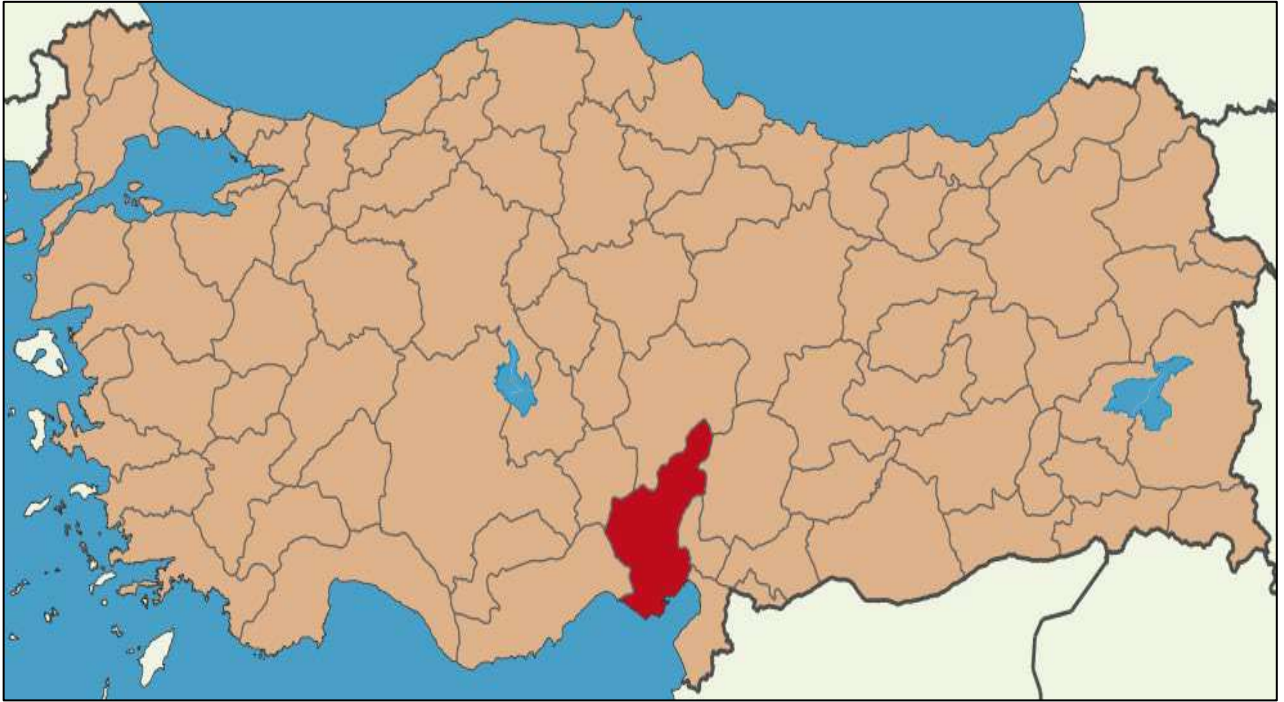
Rapora konu taşınmazlar Çelemlı Mahallesi'nde yer alan; 956,61 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 1 parsel, 609,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 2 parsel, 593,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 4 parsel, 585,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 5 parsel, 523,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 9 parsel, 523,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 10 parsel, 518,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 11 parsel, 620,49 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 12 parsel numaralı, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

### **4.2 TAŞINMAZLARIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'yı, Asya'ya bağlayan önemli ulaşım yolları üzerindedir.



##### **İdari Sınırlar:**

Adana kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hatay, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km<sup>2</sup>'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana ili sınırları içerisinde 15 ilçe bulunmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık, Yüreğir, İlçeleridir.



### **Ulaşım:**

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Adana'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Şehir ulaşımında, Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri ve özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. Ayrıca 14 km güzergâhı ve bunun üzerinde 13 istasyonu bulunan Adana metrosu, 2010 yılında hizmete açılmıştır. 2007'den bu yana Adana Büyükşehir Belediyesi Otobüsleri, özel halk otobüsleri ve Hafif Raylı Sistemi/Metroda Kentkart akıllı bilet kartları kullanılmaktadır. Adana Büyükşehir Belediyesi, 229 otobüsten oluşan bir filoyla şehir içinde hizmet vermektedir.

**Demiryolu:** Adana'ya ilk demiryolu hattı İngilizler tarafından 1886 yılında kurulmuştur. Adana-Mersin arasındaki hatta günümüzde dizel lokomotifli trenlere ilaveten, raybüs ve DMU tipi hızlandırılmış banliyö trenleri çalışmakta olup, Adana-Mersin arasında günde karşılıklı yirmi dokuzar tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

**Karayolu:** Otoyolla Adana'dan Ankara, Mersin, Gaziantep ve Hatay yönünde ulaşım mümkündür. D-400 Karayolu ve milletlerarası TEM otoyolu ile Adana'ya ulaşılır. Ankara'dan Aksaray, Pozantı üzerinden 472 km, İzmir'den Afyon-Konya-Ereğli üzerinden 873 km, İstanbul'dan Bolu, Ankara, Aksaray-Pozantı rotasıyla 909 km sonra Adana'ya ulaşılabilir. Şehir merkezine uzaklığı 5 km olan otobüs terminalinden Türkiye'nin her yerine otobüs seferleri düzenlenmektedir.

**Havayolu:** Şehrin hava ulaşımı, 1937 yılından bu yana Şakirpaşa Havalimanı'ndan sağlanır. İç ve dış hat seferlerinin gerçekleştiği Adana Havalimanı, Türkiye'de yolcu taşınması sıralamasında 7. sırada yer almaktadır. Havalimanı iç hatlardan İstanbul Atatürk ve Sabiha Gökçen ile Ankara-Esenboğa, İzmir, Antalya ve Trabzon'a; dış hatlardan KKTC-Lefkoşa ve Almanya'nın bazı şehirlerine doğrudan uçuşlar düzenlenmektedir. 2014 yılında hizmete girmesi planlanan Çukurova Havalimanı'nın inşası devam etmektedir. Şehirde ayrıca askerî gayeli olarak kullanılan İncirlik Havaalanı da bulunmaktadır.

**Denizyolu:** Adana il sınırları içerisinde milletlerarası petrol ve yük taşımacılığına açık Botaş Limanı ve Toros Gübre Fabrikaları Limanı bulunmaktadır.



### **İklim:**

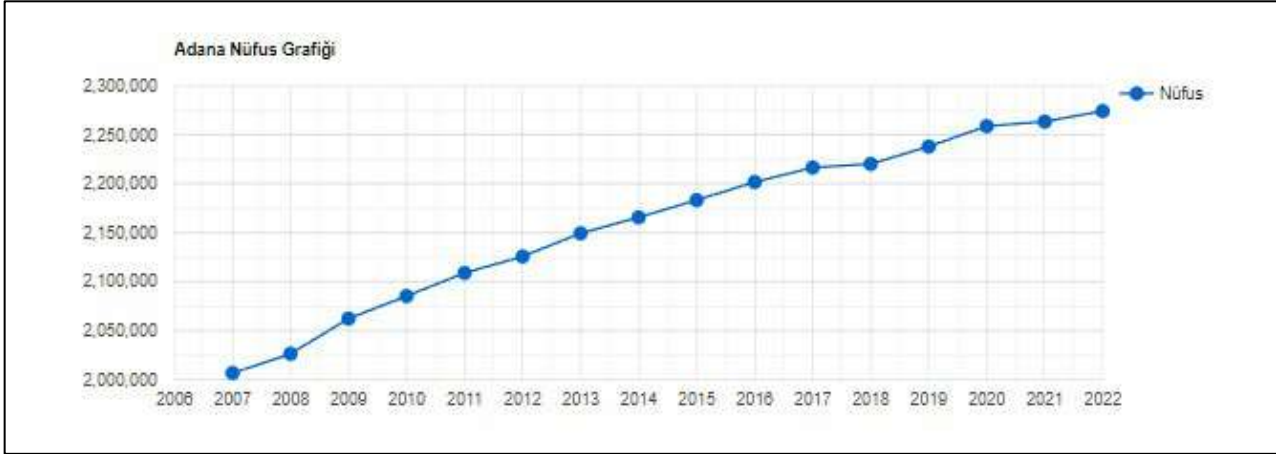
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

### **Su Kaynakları:**

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca Ağyatan, Akyatan ve Tuzla gibi 5 adet lagünün bulunması su ürünleri avcılığı ve yetiştiriciliği için önemlidir. Bunlara ek olarak 560 km uzunluğa ve 555 ha alana sahip Seyhan nehri ile 509 km uzunluğa ve 330 ha alana sahip Ceyhan nehrinin varlığı ve başta Seyhan baraj gölü olmak üzere 4 adet baraj gölü ve 18 adet gölet Adana'nın su varlığını ortaya koymaktadır. Sahip olunan su kaynaklarının bolluğu ve üretim açısından mevcut potansiyele rağmen, üretimin çok düşük düzeyde ve Türkiye toplam üretiminin % 1'inin de altında olduğu ve genel olarak avcılığa dayandığı görülmektedir.

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km<sup>2</sup>'dir. İlide km<sup>2</sup>'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlide yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



Yıl	Adana Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.274.106	1.137.455	1.136.651
2021	2.263.373	1.130.862	1.132.511
2020	2.258.718	1.127.516	1.131.202
2019	2.237.940	1.117.032	1.120.908
2018	2.220.125	1.106.811	1.113.314
2017	2.216.475	1.108.939	1.107.536
2016	2.201.670	1.101.340	1.100.330
2015	2.183.167	1.091.159	1.092.008
2014	2.165.595	1.082.497	1.083.098
2013	2.149.260	1.074.778	1.074.482
2012	2.125.635	1.061.264	1.064.371
2011	2.108.805	1.052.873	1.055.932
2010	2.085.225	1.038.575	1.046.650
2009	2.062.226	1.029.640	1.032.586
2008	2.026.319	1.009.001	1.017.318
2007	2.006.650	994.864	1.011.786

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2022	Seyhan	795.012	396.552	398.460	% 34,96
2022	Yüreğir	404.726	204.028	200.698	% 17,80
2022	Çukurova	389.175	187.101	202.074	% 17,11
2022	Sarıçam	221.733	113.669	108.064	% 9,75
2022	Ceyhan	158.922	80.208	78.714	% 6,99
2022	Kozan	132.703	67.009	65.694	% 5,84
2022	İmamoğlu	27.037	13.731	13.306	% 1,19
2022	Karataş	23.499	11.924	11.575	% 1,03
2022	Karaisalı	22.042	11.357	10.685	% 0,97
2022	Pozantı	19.852	10.359	9.493	% 0,87
2022	Yumurtalık	17.654	9.241	8.413	% 0,78
2022	Tufanbeyli	16.400	8.504	7.896	% 0,72
2022	Aladağ	15.897	8.244	7.653	% 0,70
2022	Feke	15.833	8.349	7.484	% 0,70
2022	Saimbeyli	13.621	7.179	6.442	% 0,60

### **Ekonomi:**

**Tarım:** Alüvyonların getirdiği verimli toprakları nedeniyle senelerdir bir cazibe merkezi olan, ülkenin en verimli ovalarından Çukurova'da buğday, ayçiçeği, zeytin, nar, mısır, narenciye (portakal, turunç, mandalina ve limon), muz, kivi, baklagiller, şeker kamışı, patates, domates, biber, marul, lahana, soğan, pirinç, soya, pamuk, üzüm, yerfıstığı, bakla, börülce, fasulye, hıyar, badem, karpuz, kavun, yenidünya gibi birçok ürün üretilmektedir. Ama bu ürünlerin en önemlisi pamuktur. Üretim klasik sulama sistemlerinden, yağmurlama (damla sulama) teknolojisine geçilmektedir.

**Hayvancılık:** Tarım ile birlikte hayvancılık da coğrafi koşulların imkân vermesiyle Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üstünde katkı sağlamaktadır. Büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığın yanı sıra, Akdeniz'e kıyısı bulunan Adana'nın ilçeleri Yumurtalık ve Karataş'ta deniz mahsülleri üretimi de önemli bir yer tutmaktadır. Adana ili genelinde hayvan mevcudu ilin coğrafi durumu, iklim şartları ve tarımsal karakterine göre değişiklik göstermektedir. Ova kısımlarında tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Şehir merkezine yakın yerlerde besi hayvancılığı ve tavukçuluk, dağlık ve ormanlık yerlerde ise koyun ve keçi beslenmektedir. Adana'dan komşu il ve ülkelere her zaman hayvan sevkiyatı yapılmaktadır. Bunun yanında %80 oranında Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesinden canlı hayvan ve ürünlerinin girişi yapılmaktadır. Özellikle Kurban Bayramı döneminde bu oranın arttığı görülmektedir. Kaçak girişlerin engellenememesi sağlıklı değerlere ulaşılmasını zorlaştırmaktadır.

**Madenler:** Metalik madenler içinde krom, demir ve manganez, kurşun, çinko, enerji hammaddelerinden kömür ve endüstriyel hammadde kaynaklarından kuvars ve kuvarsit, kil, barit, kireçtaşı ve kum agregası ve pomza bu zenginliklerin başında gelmektedir. Krom madenciliğinde Türkiye genelinde 4. bölgeyi oluşturan Adana ili, komşu olduğu Mersin ve Hatay limanlar sayesinde önemli ihraç potansiyeline sahiptir. Bugüne kadar maden ürünleri içinde Adana'ya en fazla döviz kazandıran kromitin son yıllarda düşen fiyatları sebebiyle şu anda durma noktasında görünmesine rağmen, yakın gelecekte kromit madenciliğinde bir canlanma beklenmektedir. İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde yer alan ve termik santral

kurmaya uygun 300 milyon tondan daha büyük bir rezerve sahip ortalama 1100-1300 kcal/kg'lık linyit yatakları ihale aşamasındadır. Adana ili için yine önemli miktarda kuvars kumu ve kuvarsit yatakları bulunmuş olup, Mersin'deki Anadolu Cam Sanayi, İzocam gibi sanayi kuruluşlarına uzun süreli potansiyel yaratmaktadır. Aynı şekilde kırmataş teknolojisine uygun çok fazla kireçtaşı ve beton agreası bulunan Adana'da çok iyi kalitede olmasa da ihtiyaçları fazlasıyla karşılayacak kil yatakları da mevcuttur. Adana il sınırları içinde Türkiye rezervinin %7,4'ünü oluşturan pomza yatakları da geleceğe yönelik önemli bir hammaddedir. Sonuç olarak 21. yüzyıla girerken Adana madencilik sektöründe de iddialı olabilecek ve ülke ekonomisine katkılar sağlayacak potansiyele sahiptir. Enerji açığını kapatmak amacıyla çevre dostu domestik yakıt üretimine elverişli kaliteli kömür ithalatı da Adana il sınırları içerisindeki Toros Gübre ve Kimya Sanayi limanından gerçekleştirilmektedir.

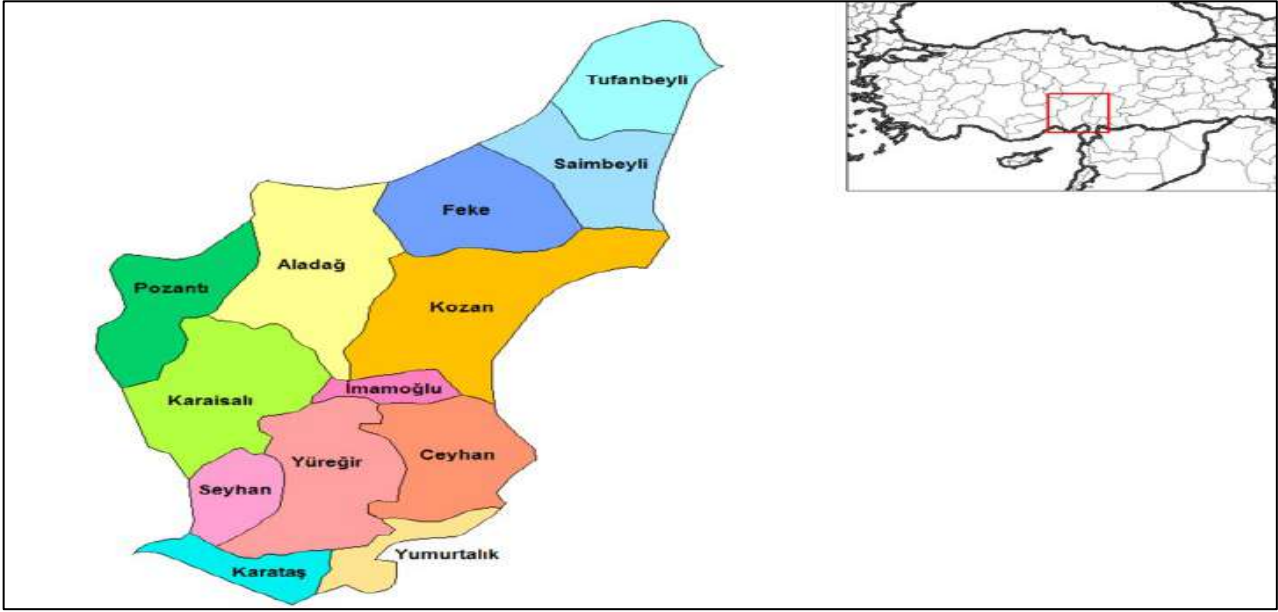
**Sanayi:** Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın en büyük firması olan Temsa'nın 2.500'den fazla çalışana sahip olup yıllık 4.000 otobüs üretmektedir. Marsan-Adana, Türkiye'deki en büyük margarin ve bitkisel yağ fabrikasıdır. Advansa Sasa, 2.650 kişiye istihdam sağlamakta olup Avrupa'nın en büyük polyester üreticisidir. Adana Organize Sanayi Bölgesi'nin 1225 hektar alan üzerine kuruludur ve küçük-orta ölçekli 300 civarı tesise ev sahipliği yapmaktadır. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, fuarlara, iş konferanslarına ev sahipliği yapar ve şu anda Çukurova'daki işletmeler için temel buluşma noktasıdır.

#### **4.2.2 Yüreğir İlçesi**

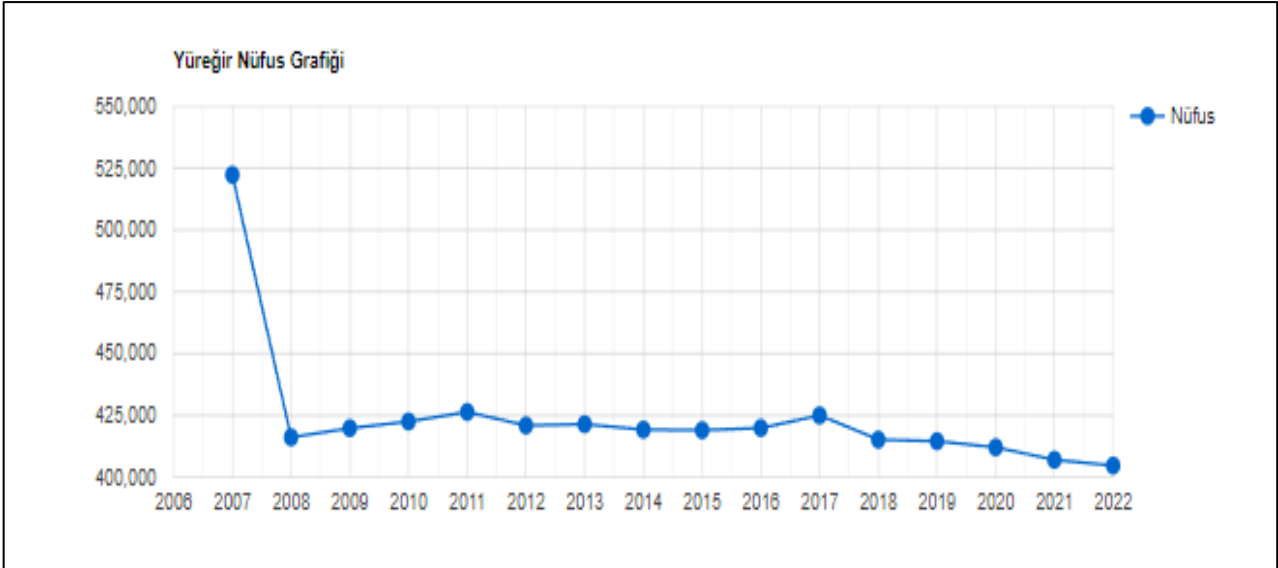
##### **Konum:**

Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle Yüreğir ilçesi önemli bir kavşak noktası olarak düşünülmektedir. İlçenin kuzeyinde Sarıçam, kuzeybatısında Çukurova, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır. Yüreğir ilçesi topoğrafik açıdan kuzeyde dağlık, güneyde de ovalık alan olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. İlçe merkezi ovalık alandadır.

İklimi tipik Akdeniz ikliminin özelliklerini taşır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İlçemiz yerleşim konumu gereği Adana'nın en sorunlu zemininde bulunmaktadır. Üzerinde kurulu bulunduğu zemin alüvyon kökenli zemin olup, kum, çakıl, silt ve kilden oluşmaktadır. Yer yer konglomera oluşumlarının yer aldığı yerleşim alanı aynı zamanda eski Seyhan nehrinin sürekli yatak değiştirdiği yerleşim alanıdır ve bu alanda yer altı su seviyesi çok yüksektir. Özellikle Adana'ya daha önceleri içme ve diğer kullanım amaçlı suyunu sağlayan yer altı su kuyularının devre dışı kalmasıyla birlikte önemli bir sorun olmuştur. 1998 Adana- Ceyhan depremini yaşayan ilçemiz ikinci derece deprem kuşağında bulunmaktadır. Bölgemiz Karataş -Yumurtalık fay zonu ile Misis- Andırın fay zonları bulunan aktif tektonik kuşak içerisinde yer almaktadır. Yüreğir, Adana ilinin Büyükşehir merkez ilçelerinden birisidir. Adana'nın ortasından geçen Seyhan Nehri, Yüreğir ve Seyhan ilçelerini ayırır.



Bu nüfus, 204.028 erkek ve 200.698 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Yüreğir'in 106 mahallesinin 39'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 360.628 kişi (%83,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,8 km uzaklıktaki Çelemlidir. Nüfusu en fazla olan mahalle, 25.966 kişi ile Kışla'dır. Yüreğir'in nüfusu 2017 yılında %1,21 artmıştır.



#### 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi sınırları dahilinde yer almaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU



#### **4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **Ana Taşınmazın Özellikleri:**

##### **13676 Ada 1 Parsel**

<b>BİNA ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Yapının İnşaat Tarzı</b>	Betonarme	<b>Yapının Sınıfı ve Grubu</b>	4/B
<b>Yapım Yılı</b>	2013	<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık
<b>Yapının Toplam Kat Adedi</b>	2 (Z+1)	<b>Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı</b>	-
<b>Otopark</b>	Yok	<b>Asansör</b>	Yok
<b>Yüzme Havuzu</b>	Yok	<b>Özel Güvenlik</b>	Yok
<b>Deprem Derecesi</b>	2. derece	<b>Deprem Hasar Durumu</b>	Yok

**Açıklama:** Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 956,61 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak çokgen formlu olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey cephesindeki asfalt yola yaklaşık 31 m, doğu cephesinde ise açılmamış imar yoluna da yaklaşık 40 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Parsel sınırlarını kısmen belirleyen tel-çit mevcuttur. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Taşınmaz üzerinde ikiz tarzda inşa edilmiş dubleks yapı mevcuttur. Yapı, zemin + 1. normal kattan oluşmaktadır. Yapı yaklaşık brüt 80 m<sup>2</sup> taban alanına sahip olup, simetrik inşa edilmiş, salon, mutfak, WC ve antre alanları mevcuttur. Yapının 1. katı ise toplam brüt 102 m<sup>2</sup> alanlı olup, 3 oda, banyo, hol alanı mevcuttur. Yapı toplamda yaklaşık brüt 182 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede zeminlerde seramik, duvarlarda ıslak hacimlerde fayans, geriye kalan alanlarda sıva üzeri boya mevcuttur. Isınmanın klima ve elektrikli ısıtıcı ile yapıldığı öğrenilmiştir.

Yüreğir Belediyesi, İmar Arşivinde ilgili memurdan alınan şifahi bilgiye göre yapıya ait resmi izinlerin, şu anda faal olmayan Çelemler Belediyesi tarafından verildiği, belde belediyesinin kapandığı zaman belgelerin kendilerine teslim edildiği öğrenilmiştir. Ancak bazı belgelerin ilçe belediyesi arşivi sistemlerine işlenmediği, bu sebeple arşivdeki yerinin bilinmediği tarafımıza beyan edilmiştir. Bu nedenle yapıya ait proje, ruhsat vb. yasal evraklara imar arşivinde ulaşılamamış olup mal sahibi tarafından ibraz edilen binaya ait 20.10.2011 tarih, 2011/11 ve 2011/12 sayılı Yapı Ruhsatlarının olduğu görülmüştür. Bu nedenle yapılar yasal sayılmıştır.

**13676 Ada 2 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 609,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir formda olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin doğu cephesindeki açılmamış imar yoluna yaklaşık 16 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 2
Yüz ölçümü	609,92 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~16 m
Yoldan derinliği (m)	~38 m
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Evet
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır

**13676 Ada 4 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 593,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir formda olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin doğu cephesindeki açılmamış imar yoluna yaklaşık 16 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 4
Yüz ölçümü	593,84 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~16 m
Yoldan derinliği (m)	~38 m
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Hayır
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır

**13676 Ada 5 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 585,80m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir formda olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin doğu cephesindeki açılmamış imar yoluna yaklaşık 16 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 4
Yüz ölçümü	585,80 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~16 m
Yoldan derinliği (m)	~37 m
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Hayır
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır

**13676 Ada 9 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 523,67m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir formlu olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin batı cephesindeki imar yoluna yaklaşık 16 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 9
Yüz ölçümü	523,67 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~16 m
Yoldan derinliği (m)	~32 m
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Hayır
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır

**13676 Ada 10 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 523,67m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir formlu olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin batı cephesindeki imar yoluna yaklaşık 17 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 10
Yüz ölçümü	523,67 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~17 m
Yoldan derinliği (m)	~33 m
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Hayır
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır

**13676 Ada 11 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 518,06m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak dörtgen bir formlu olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin batı cephesindeki imar yoluna yaklaşık 14 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 11
Yüz ölçümü	518,06 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~14 m
Yoldan derinliği (m)	~33 m
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Evet
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır

**13676 Ada 12 Parsel**

Değerlemeye konu olan taşınmaz, 620,49m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak çokgen bir formda olup, topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin kuzey ve batı cephesindeki imar yoluna yaklaşık 39 m cephesi bulunmaktadır. Diğer cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir. Elektrik, su vb. altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Parsel arsa vasıflı olmasına karşın mevcutta ticari amaçlı olmayan zeytin ağaçları ve daha az sayıda narenciye ağaçları bulunmaktadır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No	13676 / 11
Yüz ölçümü	518,06 m <sup>2</sup>
Arsanın geometrik şekli	Çokgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Var
Yola cephesi (m)	~39 m
Yoldan derinliği (m)	Değişkenlik göstermektedir
Eğim – Topografik Yapı	Düz
Arazi Yapısı	Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Evet
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet
İmarlı alanda mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Hayır



**Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
İmarlı alan içerisinde kalmaları	Şehir ve ilçe merkezine uzak konumlu olması
Mahalle merkezinde olmaları	Belirli bir alıcı kesimine hitap etmesi
13676 Ada 1 Parsel üzerindeki yapıya ait ruhsat belgesinin bulunması	
Belediye altyapı hizmetlerinden istifadenin olması	

**4.5. SWOT ANALİZİ**

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>13676 Ada 1 Parsel üzerindeki yapının bakımlı durumda olması</li><li>13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının yasal evrağının bulunması</li></ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının 11-12 yaşında olması</li><li>İl ve ilçe merkezine uzak konumda olmaları</li></ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ulaşımlarının kolay olması</li><li>Bölge altyapısının tamamlanmış olması</li><li>İmarlı alan içerisinde kalmaları</li></ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Gayrimenkul sektöründe yaşanan dalgalanmalar</li></ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
<b>Plan Türü</b>	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	<b>Lejant</b>	Konut Alanı
<b>İnşaat Nizamı</b>	Ayrık	<b>Yençok</b>	2 Kat (6,50 m)
<b>TAKS</b>	0,30	<b>KAKS (Emsal)</b>	0,60
<b>Çekme Mesafeleri (m)</b>	Ön: 5 m	Yan: 3 m	Arka: -
<b>Diğer</b>	Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazların yer aldığı parsellerin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Konut Alanı" içerisinde yer almaktadır. Yapılaşma koşulları Ayrık Nizam, Yençok: 2 Kat (6,50 m), E:0,60, TAKS:0,30, Ön bahçe mesafesi: 5 m Yan bahçe mesafesi: 3 m olduğu öğrenilmiştir. Görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre, söz konusu imar planının meri olduğu öğrenilmiştir.		
<b>Plan Notları</b>	Ayrıntılı plan notlarına ulaşılmamıştır.		

### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazların bulunduğu parsellere etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı şifahi bilgisi alınmıştır.

### 5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

Taşınmazların ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından ve TKGM Parsel Sorgu Ekranından kontrol edilmiştir.

#### **13676 Ada 1 Parsel:**

Yüreğir İlçe Belediyesinde yapılan araştırmada; ilgili memurdan alınan şifahi bilgiye göre yapıya ait resmi evrakların, şu anda faal olmayan Çelemler Belediyesi tarafından verildiği, belediyenin hizmete kapandığı zaman belgelerin kendilerine teslim edildiği öğrenilmiştir. Ancak bazı belgelerin kendi sistemlerine işlenmediği, bu sebeple arşivdeki yerinin bilinmediği tarafımıza beyan edilmiştir.

Müşteri tarafından ibraz edilen, binaya ait 20.10.2011 tarih, 2011/11 ve 2011/12 sayılı Yapı Ruhsatlarının, her birinin 91m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 182m<sup>2</sup> alan için hazırlandığı görülmüştür. Söz konusu ruhsatlar, parselin eski ada/parsel numarası olan 106 ada 1 parsel için alınmış olup, söz konusu ruhsatların doğruluğu ilçe belediyesinden teyit edilmiştir.

#### **13676 Ada 2, 4, 5, 9, 10, 11 ve 12 Parsel:**

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle Yüreğir Belediyesi'nde yapılan incelemelerde söz konusu parsellere ait herhangi bir yasal evrak bulunamamıştır

### **5.3.1 Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durum Analizi;**

Değerleme konusu taşınmazlardan 13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının kat sayısı ve alan bakımından müşteri tarafından ibraz edilen ruhsatlar ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yapı dışındaki, bahçe kapısı, parseli çevreleyen tel-çit ve ticari amaçlı olmayan meyve ağaçları çevre düzenlemesi kapsamında dikkate alınmıştır.

### **5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlardan 13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının kat sayısı ve alan bakımından ruhsatı ile uyumlu durumda olduğu tespit edilmiştir.

13676 ada 1 parsel dışındaki taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması ve tarla vasıflı olması nedeni ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

### **5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlardan 13676 ada 2, 4, 5, 9, 10, 11 ve 12 nolu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapılar için yapı ruhsatı düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı arka sayfasında (yeni bina için); yapı denetim firmasının Teknik Proje Yapı Denetim LTD. ŞTİ. (Vergi Kimlik No: 836031457) olduğu gözlemlenmiştir.

### **5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazın hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

### **5.3.5 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar için kurumumuz tarafından daha önce hazırlanan rapor bulunmamaktadır.

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ilişkin enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlardan 13676 ada 2, 4, 5, 9, 10, 11 ve 12 no.lu parseller "İki Huğ Ev ve Arsa" niteliğinde olup parsel üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı bilgisi alınmış, taşınmazlardan 13676 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

**5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

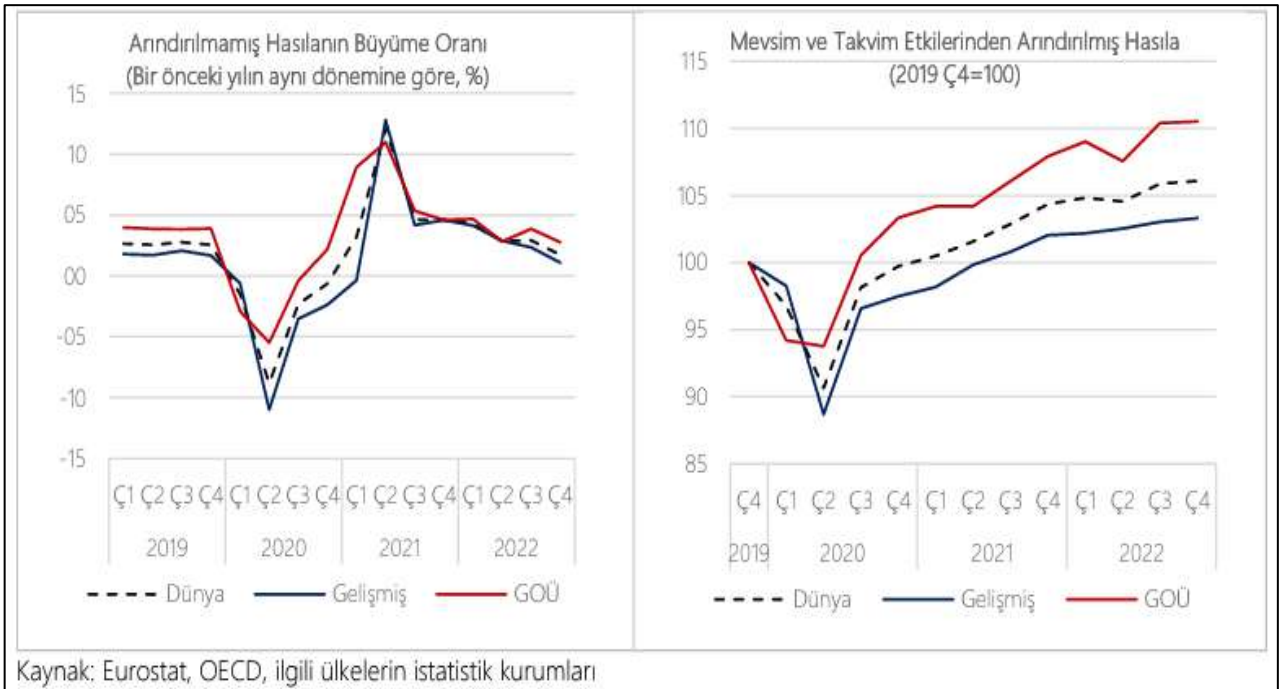
### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

IMF'nin Ocak ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, küresel aktivitenin tüm bu faktörlerin de etkisiyle 2022 ve 2023 yıllarında ivme kaybetmesi; ancak, bu kaybın Ekim ayında yayımlanan rapordaki tahminlere göre daha ılımlı gerçekleşmesi beklenmektedir. Rapora göre küresel büyüme tahmini 2022 yılında bir önceki tahmine göre 0,2 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,4 seviyesine yükseltilmiştir. 2023 yılı büyüme oranına ilişkin tahminde de 0,2 puan yukarı yönlü revizyon yapılmış ve büyüme hızı tahmini yüzde 2,9 olmuştur. Birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ülkenin, yükselen enflasyon karşısında para politikasını sıkılaştırmasının yanı sıra Ukrayna'daki savaşın da, 2023 yılında küresel ekonomik aktiviteyi şekillendirmeye devam etmesi öngörülmektedir. Küresel bir durgunluk beklenmemekle beraber, 2023 ve 2024 yıllarında küresel büyümenin tarihsel (2000-2019) yıllık ortalama olan yüzde 3,8'in altında seyredeceği tahmin edilmektedir.



	2023	2024
<b>Dünya**</b>	<b>2,9</b>	<b>3,1</b>
<b>Gelişmiş Ülkeler**</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>
ABD	1,4	1,0
Almanya	0,1	1,4
Birleşik Krallık	-0,6	0,9
Fransa	0,7	1,6
İtalya	0,6	0,9
İspanya	1,1	2,4
Japonya	1,8	0,9
<b>Gelişmekte Olan Ülkeler**</b>	<b>4,0</b>	<b>4,2</b>
Çin	5,2	4,5
Hindistan	6,1	6,8
Rusya	0,3	2,1
Brezilya	1,2	1,5
Meksika	1,7	1,6
<b>Avro Bölgesi</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

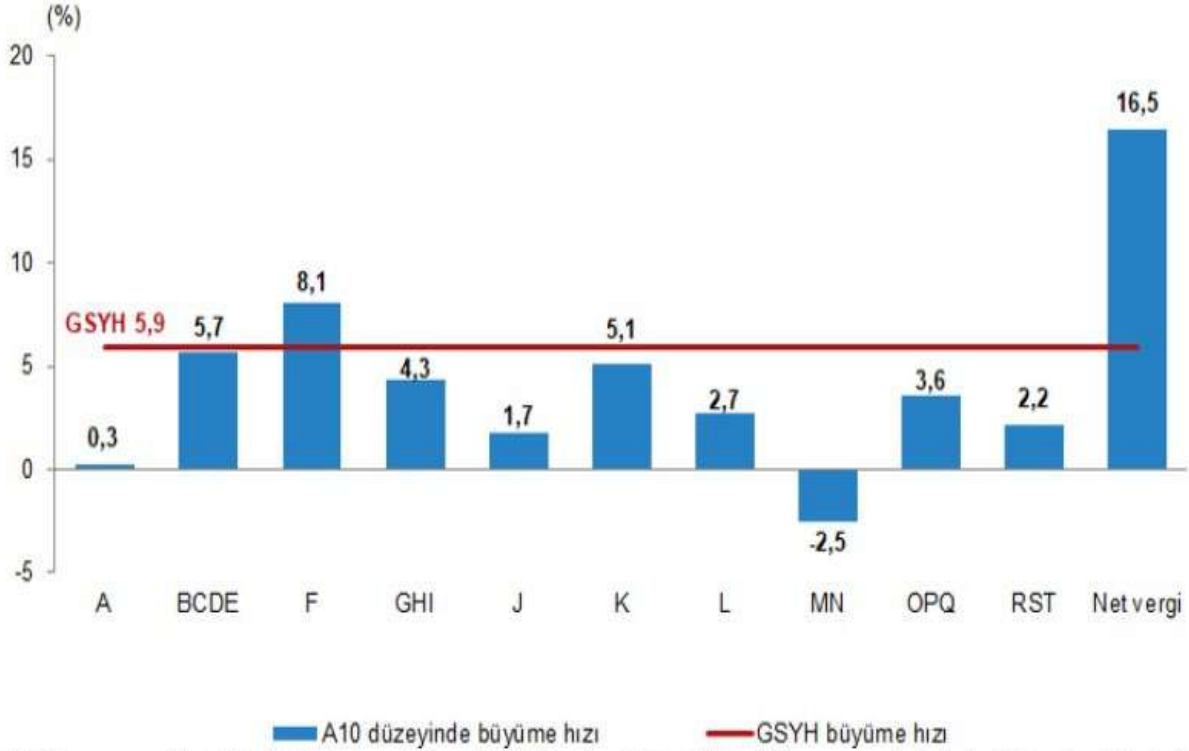
### **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalatta %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

**GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2023**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2021	Yıllık	7 256 142	807 924	199,8	11,4
	I	1 396 396	189 427	173,3	7,5
	II	1 594 424	190 192	187,3	22,3
	III	1 933 705	227 704	214,9	8,0
	IV	2 331 616	200 601	223,7	9,7
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	I <sup>(r)</sup>	4 642 985	246 058	194,3	4,0
	II <sup>(r)</sup>	5 505 148	271 615	209,4	3,9
	III	7 681 432	295 815	237,1	5,9

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m<sup>2</sup>, İzmir'de 31.853 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 20.932 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



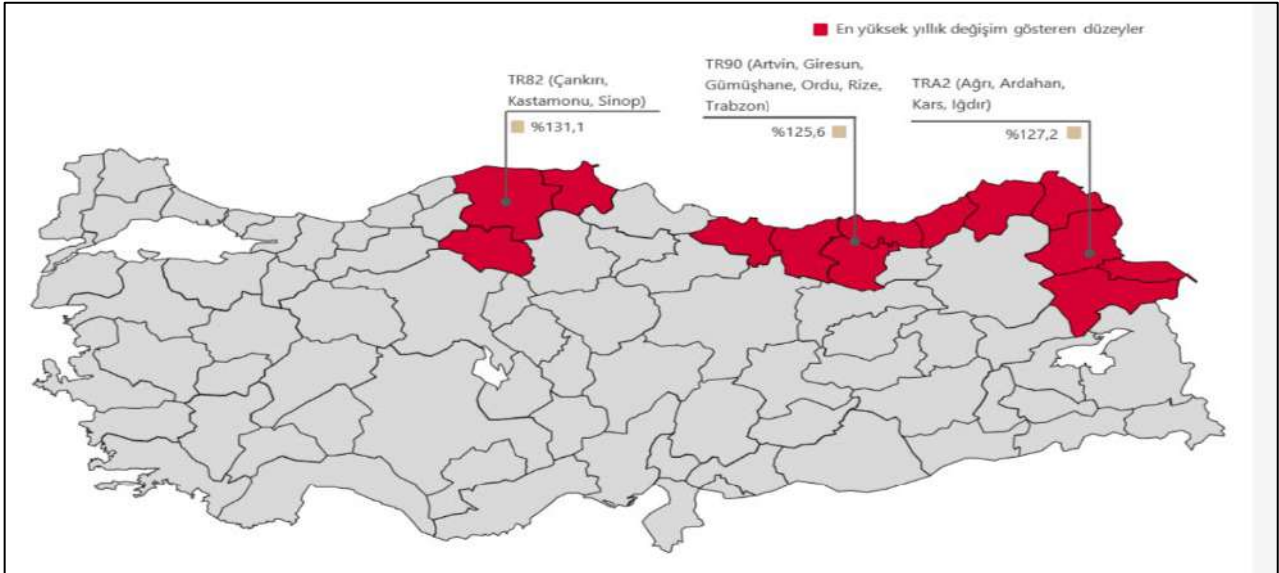
Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretilmektedir.








2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2023 yılı Eylül ayında yayımladığı rapora göre konut fiyat endeksi, bir önceki aya göre yüzde 4,3 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 89,2, reel olarak ise yüzde 17,8 oranında artmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 4,1, 5,5 ve 2,9 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 77,6, 102,7 ve 85,2 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )**
 TÜRKİYE	1088,1 (%89,2)	1169,4 (%94,2)	1074,9 (%89,2)	29110,4 ₺
 İSTANBUL	942,6 (%77,6)	1056,7 (%86,3)	933,6 (%76,0)	43669,2 ₺
 ANKARA	1117,3 (%102,7)	1331,2 (%95,4)	1099,3 (%102,7)	22202,2 ₺
 İZMİR	1102,5 (%85,2)	1284,5 (%103,6)	1081,6 (%85,1)	33054,7 ₺

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## **6.3 TAŞINMAZLARIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

## **6.4 TAŞINMAZLARIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

<b>TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Elektrik</b>	✓	<b>Su</b>	✓
<b>Kanalizasyon</b>	✓	<b>Isıtma Sistemi</b>	✗
<b>Asansör</b>	✗	<b>Klima Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Otopark</b>	✗	<b>Yangın Merdiveni</b>	✗
<b>Jeneratör</b>	✗	<b>Kapalı Devre Kamera Sistemi</b>	✗
<b>Kapalı Yüzme Havuzu</b>	✗	<b>Sosyal Tesis</b>	✗
<b>Diğer Özellikler: -</b>			

Değerleme konusu taşınmazlardan 13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapıya ait teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının müteammim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

## **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken

etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

### **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

### **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerlerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” kullanılmıştır.

### **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır. Mahalle içinde ve yakın mahallelerde satılık arsa bulunmaması nedeniyle Çıkartma Yöntemi de kullanılmıştır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazlar için “Villa” ve “Arsa” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

### **6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ**

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlemeye konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

#### **Emsaller:**

**Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 23 km mesafede, Yumurtalık İlçesi, Sadiye Mahallesi 130 ada 6 parselde yer alan, 1.290 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, E:0,60, TAKS:0,30, 2 Kat, Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa için 1.650.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Emsal cadde üzerinde, mahalle merkezine kısmen uzak konumdadır.

**Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 32 km mesafede, Karataş İlçesi, Bahçe Mahallesi 356 ada 10 parselde yer alan, 1.200 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 2 Kat Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa için 1.800.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, daha büyük gelişmiş mahallede konumlu olup çevresindeki yapılaşma azdır. Ayrıca imar yolları açılmamış, altyapı olanakları da kısıtlıdır.

**Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 21 km mesafede, Yumurtalık İlçesi, Paşaköy Mahallesi 44 parselde yer alan, 1.470m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2 Kat Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa için 950.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, daha küçük mahalle merkezinde olup, yola cephesini oldukça düşüktür.

**Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 10km mesafede, Yumurtalık İlçesi, Haylazlı Mahallesi 158 ada 4 parselde 39.824,53 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü için, 2 Kat Konut imarlı olduğu beyan edilen arsanın 980 m<sup>2</sup> lik hissesi için 4.000.000TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, denize yakın olup yazlık amaçlı talep görmektedir.

**Emsal 5:** Değerleme konusu taşınmazlara yaklaşık 15 km mesafede Çotlu Mahallesi içerisinde, köy içi ulaşım yolan cepheli, etrafı duvar ile çevrili, içerisinde bahçesi ve yaklaşık brüt 90 m<sup>2</sup> tek katlı yapı olduğu beyan edilen, 1.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 2 Kat Konut imarlı olan arsa için 2.950.000 TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. (Yapı Değeri: 90 m<sup>2</sup>x7.500 TL/m<sup>2</sup> = 675.000 TL, Arsa Değeri: 2.950.000 TL-675.000 TL = 2.275.000 TL)

**Beyan:** Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri, mahalle/köy muhtar ve sakinleri ile yapılan görüşmelerde, konu taşınmazların bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümlü, yola cephe, imar olup olmadıkları vb. faktörlere göre köy içi yerleşik alanda kalan, üzerinde ağaçları olan, benzer özellikteki arsaların 1.000-1.200TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmada, tarla ve bahçeye oranla arsa vasıflı taşınmazlarda pazarlık payların yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.



### Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller, taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan ve yakın konumda bulunan arsa nitelikli parseller olup benzer özelliklere sahiptir. Emsallerin konumu, yüz ölçümleri ve pazarlık payları değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazların, imar durumu, büyüklüğü, konumu, yola cephe durumu, eğimli ve engebeli olması, arsa olarak kullanıma uygun olması, altyapı hizmetlerinden istifade durumu vb. özellikleri dikkate alınarak arsa birim değerlerinin **1.000 – 1.100 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.



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

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapora konu taşınmazlar, Yüreğir İlçesi Çelemler Mahallesi'nde yer alan; 956,61 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 1 parsel, 609,92 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 2 parsel, 593,84 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 4 parsel, 585,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 5 parsel, 523,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 9 parsel, 523,67 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 10 parsel, 518,06 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 11 parsel, 620,49 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü, 13676 ada 12 parsel numaralı, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazlar tam hisse ile VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ' ne aittir.

## **7. DEĞERLENDİRME**

---

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının çalışma sistemiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

### **Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

### **Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazların piyasa değeri tespiti için "Pazar Değeri Analizi" ve "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

## 8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlarının kullanım alanı, büyüklüğü, konumu, niteliği, mülkiyet yapısı, arsa vasıflı olması, üzerinde ağaçların bulunması, 13676 ada 1 parsel üzerinde yapı bulunması vb. hususlar dikkate alınmış olup mevcut piyasa koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
<b>13676 Ada 1 Parsel</b>	<b>3.100.000.-</b>	<b>3.720.000.-</b>
	Üçmilyonyüzbini Türk Lirası	Üçmilyonyediyüzyirmibin Türk Lirası
<b>13676 Ada 2 Parsel</b>	<b>600.000.-</b>	<b>720.000.-</b>
	Altyüzbini Türk Lirası	Yediyüzyirmibin Türk Lirası
<b>13676 Ada 4 Parsel</b>	<b>585.000.-</b>	<b>702.000.-</b>
	Beşyüzseksenbeşbin Türk Lirası	Yediyüzikibin Türk Lirası
<b>13676 Ada 5 Parsel</b>	<b>580.000.-</b>	<b>696.000.-</b>
	Beşyüzseksenbin Türk Lirası	Altyüzdoksanaltıbin Türk Lirası
<b>13676 Ada 9 Parsel</b>	<b>535.000.-</b>	<b>642.000.-</b>
	Beşyüzotuzbeşbin Türk Lirası	Altyüz kırıkikibin Türk Lirası
<b>13676 Ada 10 Parsel</b>	<b>535.000.-</b>	<b>642.000.-</b>
	Beşyüzotuzbeşbin Türk Lirası	Altyüz kırıkikibin Türk Lirası
<b>13676 Ada 11 Parsel</b>	<b>530.000.-</b>	<b>636.000.-</b>
	Beşyüzotuzbin Türk Lirası	Altyüzotuzaltıbin Türk Lirası
<b>13676 Ada 12 Parsel</b>	<b>660.000.-</b>	<b>792.000.-</b>
	Altyüzaltmışbin Türk Lirası	Yediyüzdoksanikibin Türk Lirası

(\*) 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 06.07.2023 tarihli ve 2023/7346 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır

Bu takdirimiz, taşınmaza ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı

Mustafa ÖZER

Lisans No: 410092

Denetmen

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

- İşbu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

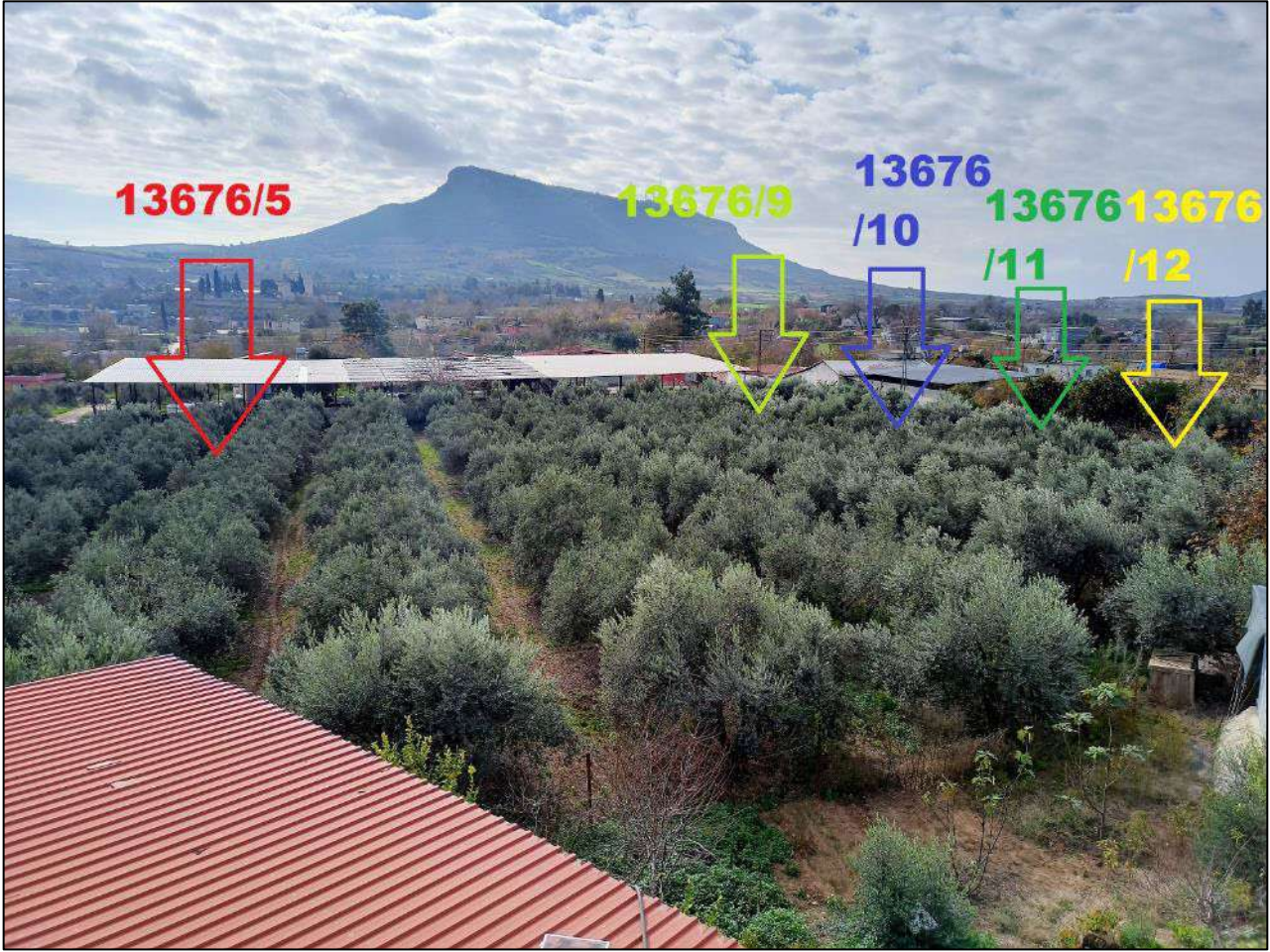


## 9. EKLER

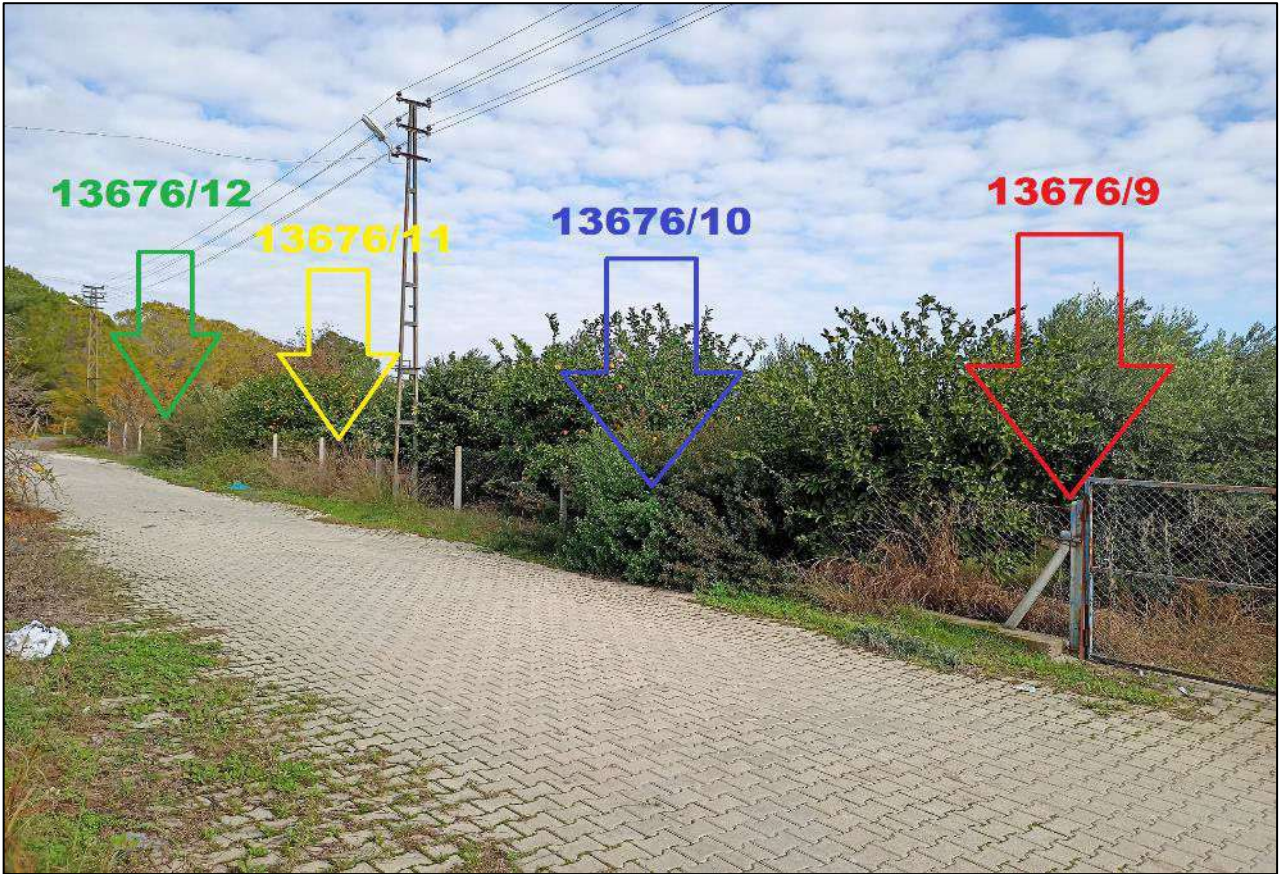
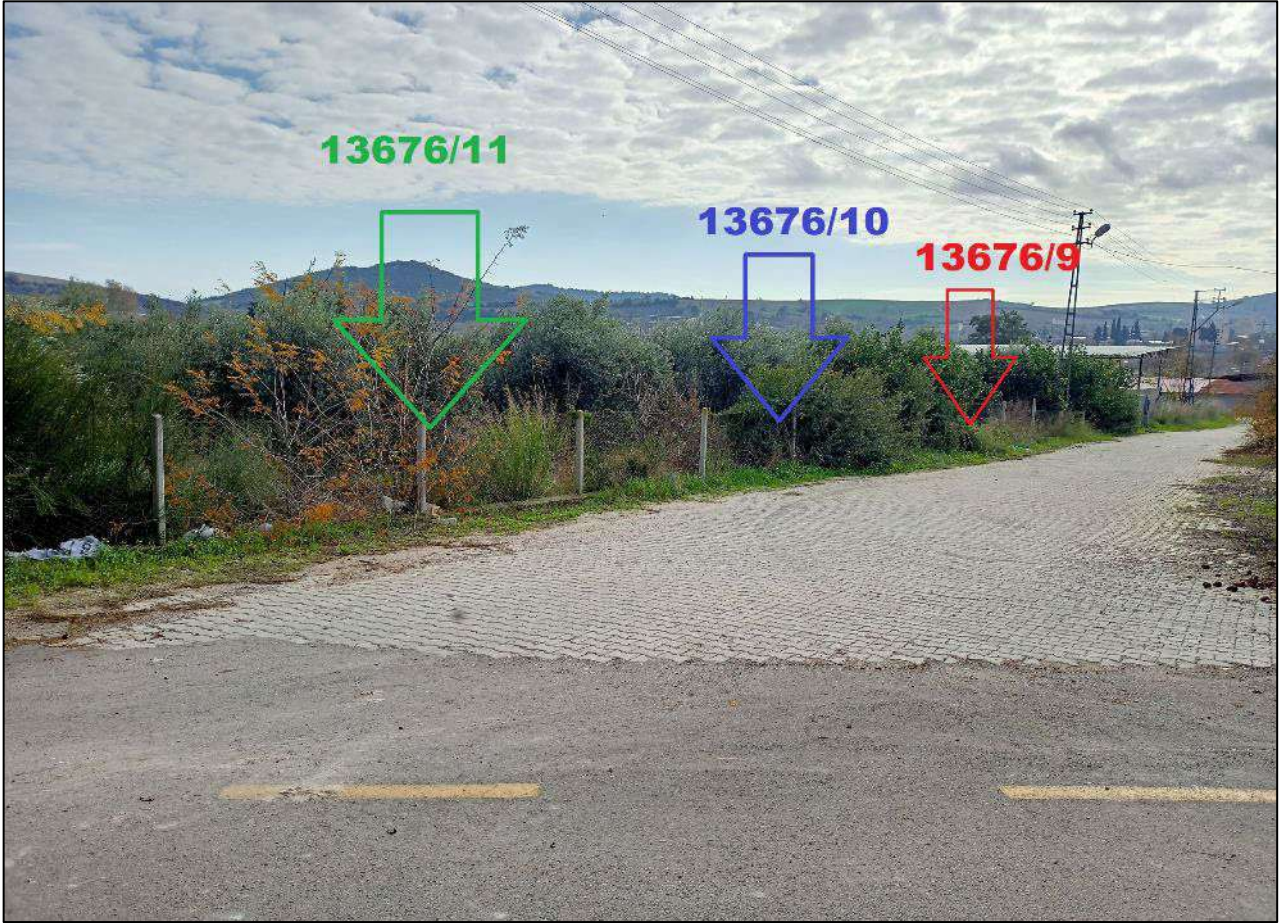
### 9.1 FOTOĞRAFLAR










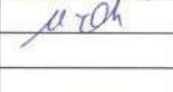
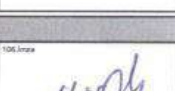


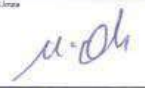


## **9.2 YAPI RUHSATI**





Yapı Denetimi					
56 Adı Soyadı	57 TC kimlik no	58 Oda ve/veya diğer belge no	59 Adres	100 İmza	
Mesai	ZÜLAL YEĞİRKANAT	38281805018	87	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	  
Şantiye	DURSUN DAG	10140184480	72	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	
İnşaat	ALİ ERZİN	13234313112	73	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	
Mekânî Tesker	MEHMET DUYBAK	10333412456	74	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	
<b>teknik proje</b> <b>ve yapı denetim ltd. sti.</b> <b>REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT D.NO:1</b> <b>ADANA</b> <b>TEL: 322 455 41 42 - 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57</b> <b>2 YAPASA V.D. 836 937 1457 - ADANA</b>					

Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı	102 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	103 Vergi kimlik no	104 Adres	105 İmza	
TENK PROJELER DENT. LTD.ŞTİ	MEHMET DUYBAK 10333412456	838031457	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA		
		104.Öm belge no ve seri 33			

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Götürler				Toprak Bilgileri	
107 Götürim Mantiyeti	108 Makbuz Tarihi	109 Makbuz No	110 Tutarı(TL)	111 Dağıtım alanı(m <sup>2</sup> )	112 Kazan alanı(m <sup>2</sup> )
1.Yük-konut hariç	14.10.2011	023464	144		
2.Bina inşaatı hariç	14.10.2011	023465	458		
3.Çöpçukuru bedeli					
4.Cezası					
5.Diğerleri	14.10.2011	023464	100		
6.TOPLAM			699		
				113.Kübler/meydan kazı alanı(m <sup>2</sup> )	
				114.Kübler/meydan kazı alanı(m <sup>2</sup> )	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müfettişlerinin, fennî mes'ullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından baki/bütümlenme ihtiyacı taşımamaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

115.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, Unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih TAHSİN LİZ ŞEF 18127190290 14.10.2011	116.Kontrol edenin adı soyadı, Unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih TAHSİN LİZ ŞEF 18127190290 14.10.2011	117.Oranlayıcının adı soyadı,Unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mühür HÜSEYİN ÖZAYDIN BELEDİYE BAŞKANI 20107021500 20.10.2011	118.Çizim kodu 1502520
--	--	--	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
119. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122. İnşaatı başlama tarihi

Vizeler					
123. Vize adı	124. Kontrol tarihi	125. Fennî Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	126. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	127. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	128. Oranlayıcının adı, soyadı, imzası
1. Toprak					
2. Zemin aplikasyon					
3. Temel					
4. Bodrum					
5. Subasman					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. İki yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Fosseptik					
11. Metanik tesisat					
12. Elektrik/İletişim tesisatı					

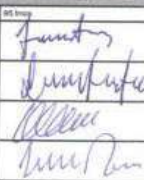


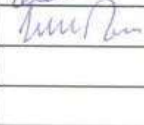
**129. Diğer Hususlar**  
 ÇEVRE YOLU SOKAĞI 33 DİŞ KAPLI NUMARALI BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.  
 (TOPLAM : 1 İÇ KAPLI)  
 YIBF NO=114717 (1 300LU BİNA)

YAPI RUHSATI										1391888						
1. Ruhsatın Türü: ÇELEMLİ BELEDİYESİ					6. Ruhsatın Verildiği Amaç:					9. Ruhsatın İmza Tarihi: 20.10.2011	10. Ruhsatın No: 2011/12	11. Ruhsatın Tarihi: 2011-2	12. Ruhsatın No:			
2. Ruhsatın verildiği yerleşim adresi: ADANA İLİ, YÜREĞİR İLÇESİ, ÇELEMLİ KÖYÜ, MERKEZ MAHALLESİ					1. Yeni Yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek İmar 5. Ek İmar 6. Ek İmar 7. Ek İmar 8. Ek İmar 9. Ek İmar 10. Restorasyon 11. Oluşturma 12. Kullanim Değişikliği 13. Fesat 14. Mevcut Tezahür 15. Ekimlik Tezahür 16. İmar Değişikliği 17. İmar Düzeltme					13. İmar planı imza tarihi: 20.05.1995	14. İmar durumu tarihi: 04.08.2011	15. İmar durumu no: 2011-2	16. Zemin etütü imza tarihi: 05.08.2011	17. Planlaşılacak alanın imza tarihi:	18. Planlaşılacak alanın türü: KONUT	19. Planlaşılacak alanın no: 056/01
3. Pafta No: 4 Ada No: 1 Parsel No: 1 Blok No: 2					7. Başvuru tarihi: 2011-2					20. Tapu ve/veya diğer belge türü: YÜREĞİR	21. Tapu ve/veya diğer belge tarihi: 27.01.2010	22. Tapu ve/veya diğer belge no: 1055	23. CBS raporun imza tarihi:	24. Planlaşılacak alanın imza tarihi: 25.10.2011	25. Planlaşılacak alanın türü: 25.10.2012	26. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 25.10.2016

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
27. Adı Soyadı: VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SAN.VE TİC. A.Ş. 41521484504	33. Adı Soyadı: AYAN YAPI DEK.TUR.TEKSTAR.GIDA TİC.VE PAZ.LTD.ŞTİ. 20364048916	43. Adı Soyadı: İSMET ÇAVUŞOĞLU
28. Başlıca inşaat vergi dairesi adı: KORDON	34. Oda sicil numarası: 10711	44. TC kimlik no: 11987869812
29. İnşaat ruhsatı no: 41521484504	35. Başlıca inşaat vergi dairesi adı: ZYAPAŞA	45. Oda sicil numarası: 01.03907
30. Adres: BEHT NEVREZ BUL. KIZILAY IĞ. MERKEZ. NO=3/A ALBANCAKİZMİR	36. Başlangıç tarihi: 04.10.2011	46. Başlangıç tarihi: 29.09.2011
31. İmza: 	37. Başlangıç tarihi: 1111	47. Başlangıç tarihi: 1111
38. Adres: ELİRTULLUŞ MH.84003 SK. KÖŞEM APT.NO:1/3 ADANA	39. Başlangıç tarihi: 1	48. Adres: TOROS MAH. 78153 SK. 4/2 NO=3 ÇUKUROVA / ADANA
40. İmza: 	41. İmza: 	42. İmza: 

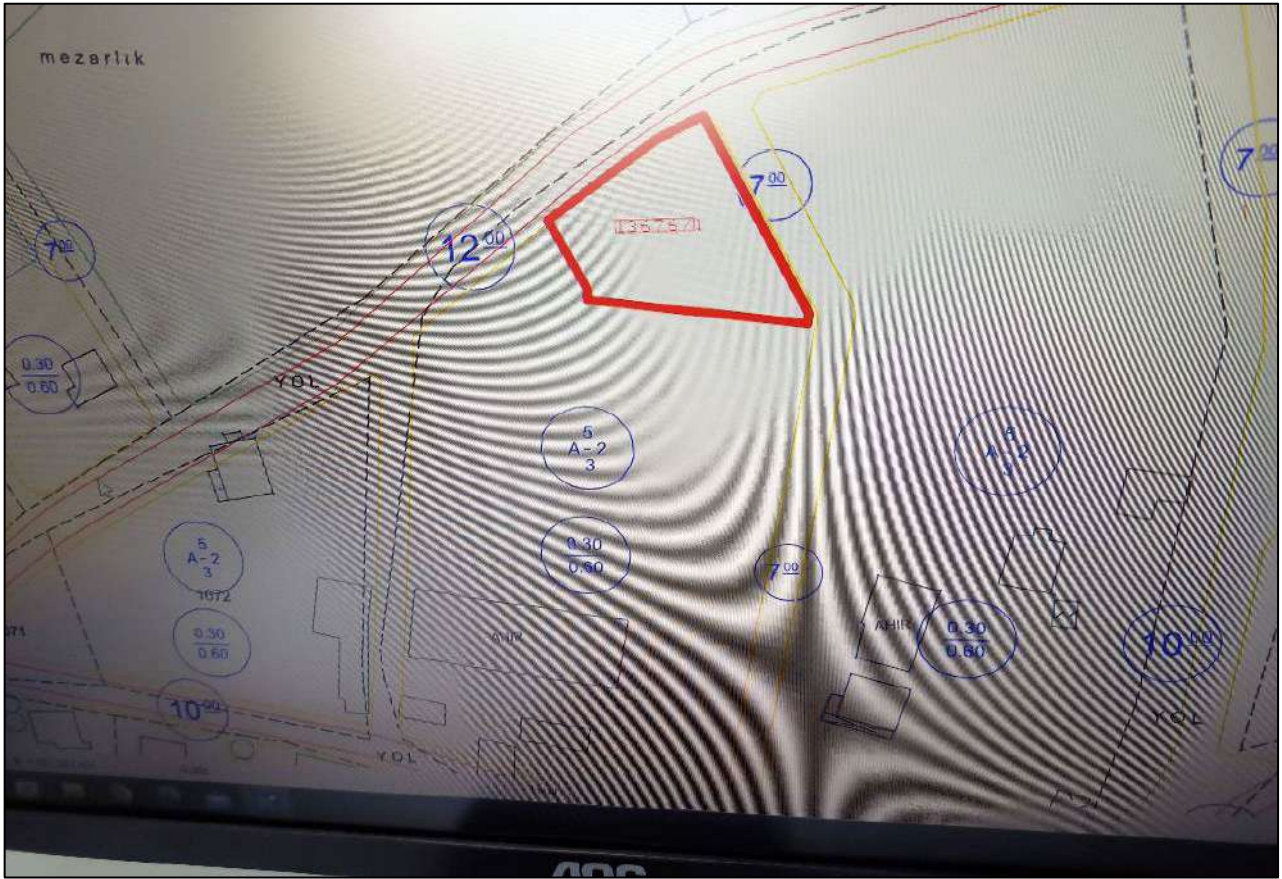
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
31. Kullandığı inşaat ruhsatı no: (11101) Dubleks konut	32. Değişim tarihi: 1	33. Yayıncı no: B1	34. Başlangıç tarihi: 1	35. Yayıncı no: 1	36. Yayıncı no: 1	37. Yayıncı no: 45,5	38. Yayıncı no: B1	
39. Başlangıç tarihi: 1	40. Başlangıç tarihi: 1	41. Başlangıç tarihi: 1	42. Başlangıç tarihi: 1	43. Başlangıç tarihi: 1	44. Başlangıç tarihi: 1	45. Başlangıç tarihi: 45,5	46. Başlangıç tarihi: B1	
47. Toplam (11101) Dubleks konut	1	91	48. Yayıncı no: B	49. Yayıncı no: 701	50. Yayıncı no: 63791	51. Yayıncı no: 47000	52. Yayıncı no: 110791	
53. Yayıncı no: 63791	54. Yayıncı no: 47000	55. Yayıncı no: 110791	56. Yayıncı no: 63791	57. Yayıncı no: 47000	58. Yayıncı no: 110791	59. Yayıncı no: 63791	60. Yayıncı no: 47000	

Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
79. Katmanlar: 1. Merdiven, 2. Döşeme, 3. Döşeme, 4. Döşeme	80. Temeller: 1. Anahat, 2. Döşeme, 3. Döşeme, 4. Döşeme	81. Duvarlar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	82. Çatılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	83. Zeminler: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	84. Diğer: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme
85. Yırtıcılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	86. Yırtıcılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	87. Yırtıcılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	88. Yırtıcılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	89. Yırtıcılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme	90. Yırtıcılar: 1. Betonarme, 2. Betonarme, 3. Betonarme, 4. Betonarme

Yapı Projeleri				
91. Adı Soyadı: MURAT ORAN	92. TC kimlik no: 15407300666	93. Oda sicil numarası: P.011599	94. Adres: 1402 BOKAK NO=1/10 ALBANCAK İZMİR	95. İmza: 
96. Adı Soyadı: TANER KURTULLUŞ	97. TC kimlik no: 14510453382	98. Oda sicil numarası: D1.2594	99. Adres: 1402 BOKAK NO=1/10 ALBANCAK İZMİR	100. İmza: 
101. Adı Soyadı: CEMAL ÖZGÜ	102. TC kimlik no: 34058368100	103. Oda sicil numarası: 183C	104. Adres: GAZİ BULLARI NO=102 ÇANKAYA İZMİR	105. İmza: 
106. Adı Soyadı: NECDET TUNALI	107. TC kimlik no: 44269451400	108. Oda sicil numarası: 1294	109. Adres: 1486 BOKAK NO=1/504 ALBANCAK İZMİR	110. İmza: 



### **9.3 İMAR DURUMU**



## 9.5 UAVT KODU VE DEPREM HASAR SORGU

ADANA / YÜREGİR / ÇELEMLİ MAHALLESİ / ÇEVRE YOLU (Sokak) / 33 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Mesken - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

ÇELEMLİ

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
35598810					Bina Ana Giriş			33	028408755	1	Mesken	Özel	Bilinmeyen	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5258408755

ADANA / YÜREGİR / ÇELEMLİ MAHALLESİ / ÇEVRE YOLU (Sokak) / 33 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 2 - Kullanım Amacı : Mesken - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

ÇELEMLİ

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parcel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
35598815					Bina Ana Giriş			33	518358827	2	Mesken	Özel	Bilinmeyen	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5353588527

Adres ile Sorgulama

İl: Adana | İlçe: Yüreğir | Mahalle: Çelemlİ

Sokak: ÇEVRE | Bina No: 33 | Gözetim Kodu: 8039

Sorgula

Sorgu Sonucu

Akı Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	Hariz Sonucu
100-28	35598815	Adana	Yüreğir	Çelemlİ	Çevre Yolu Sokakı	ÇEVRE YOLU SOKAKI/33	Bilinmeyen İfina	Hasarsız İfina

1 Kayıtlar 1 - 1 Arama Sırala

**9.5 TAPU KAYIT BELGELERİ (TAKBİS BELGELERİ)**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:10

Kaydı Oluşturan: **CAN ÖZTÜRE ( VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/1
Taşınmaz Kimlik No:	40824000	AT Yüzölçüm(m2):	956.61
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1629	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370644	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	956.61	956.61	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qpz9Y8gSl6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:12



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/2
Taşınmaz Kimlik No:	40824001	AT Yüzölçümü(m2):	609.92
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1630	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370648	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	609.92	609.92	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AVJU8F0wye kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:13



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/4
Taşınmaz Kimlik No:	40824003	AT Yüzölçümü(m2):	593.84
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1632	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2



(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370650	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	593.84	593.84	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vdJhTSpA3g kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:13



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/5
Taşınmaz Kimlik No:	40824004	AT Yüzölçüm(m2):	585.80
İl/ilçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1633	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370651	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	585.80	585.80	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Ze4eX00h6B** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:14



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/9
Taşınmaz Kimlik No:	40824007	AT Yüzölçümü(m2):	523.67
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1637	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370652	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	523.67	523.67	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4VOS5XkGts kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:10



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/10
Taşınmaz Kimlik No:	40824008	AT Yüzölçüm(m2):	523.67
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	17/1638	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUÇ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370645	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	523.67	523.67	Satış 22-06-2010 8527	-

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:11



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/11
Taşınmaz Kimlik No:	40824009	AT Yüzölçümü(m2):	518.06
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1639	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370646	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	518.06	518.06	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JFF\_qfXmV5 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-11-2023-16:11



Kaydı Oluşturan: CAN ÖZTÜRE ( VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	13676/12
Taşınmaz Kimlik No:	40824010	AT Yüzölçümü(m2):	620.49
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇELEMLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1640	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ HUĞ EV ve ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.( Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Yüreğir - 18-11-2020 10:15 - 34584	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
111370647	(SN:6544966) VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	620.49	620.49	Satış 22-06-2010 8527	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) A5kaQAG4j9N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

## 9.6 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sınav ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 06.07.2018 No : 410092

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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


**Mustafa ÖZER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sınav ve Eğitim Kuruluşu


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


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

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Sarhan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANCI  
BAŞKAN





## 9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.11.2019 Belge No: 2019-02.6003

**Sayın Mustafa ÖZER**  
(T.C. Kimlik No: 27877314818 - Lisans No: 410092 )


Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan




**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ


Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

**Sayın Merve GÜNEŞ**  
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

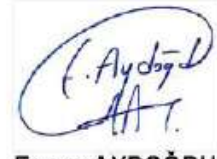
**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187 )

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

## 9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Mustafa ÖZER		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 27877314818		
İKAMETGAH ADRESİ	: Pınar Mah. 74187. Sok. No:13 Selamoğlu Sitesi A Blok Daire:12 Seyhan/ADANA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Fırat Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – İnşaat Mühendisliği (2017)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mah. Mevlana Bul. Yelken Plaza No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Zen Grup Mühendislik Enerji İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	Ekim 2017 – Aralık 2017	İnşaat Mühendisi
2-	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Ocak 2019 – Ağustos 2020	Değerleme Uzmanı
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.07.2018- 410092)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.07.2018- 410092)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b> Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI:			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. - Uygulamalı Bilimler Fakültesi - Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mah. Mevlana Bul. Yelken Plaza No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)