



Gayrimenkul Değerleme Raporu

VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

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

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş. Kültür Mahallesi Şehit Nevres Bulvarı No:3/7 Konak / İZMİR Tel: 0232 463 00 03
Sözleşme Tarihi / Sayısı	05.10.2023
Talep Tarihi / Sayısı	14.12.2023 / 011
Değerleme Tarihi	15.12.2023
Rapor Tarihi	18.12.2023
Rapor Numarası	SM-23-SPK-011
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Dubleks Konut - Arsası ve 7 Adet Arsa
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	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
Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı	Mustafa ÖZER İnşaat Mühendisi (Fırat Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK 410092)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK409249)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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
	33
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 değerleme raporunun amacı; VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'nin talebine istinaden, Çelemlı Mahallesi'nde yer alan; 956,61 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 1 parsel, 609,92 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 2 parsel, 593,84 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 4 parsel, 585,80 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 5 parsel, 523,67 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 9 parsel, 523,67 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 10 parsel, 518,06 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 11 parsel, 620,49 m² 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 değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda 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, değerleme 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,
- Raporda 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 değerleme 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 değerleme 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 değerin 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

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

VİŞNE 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

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 (m²)	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 Kanunun 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

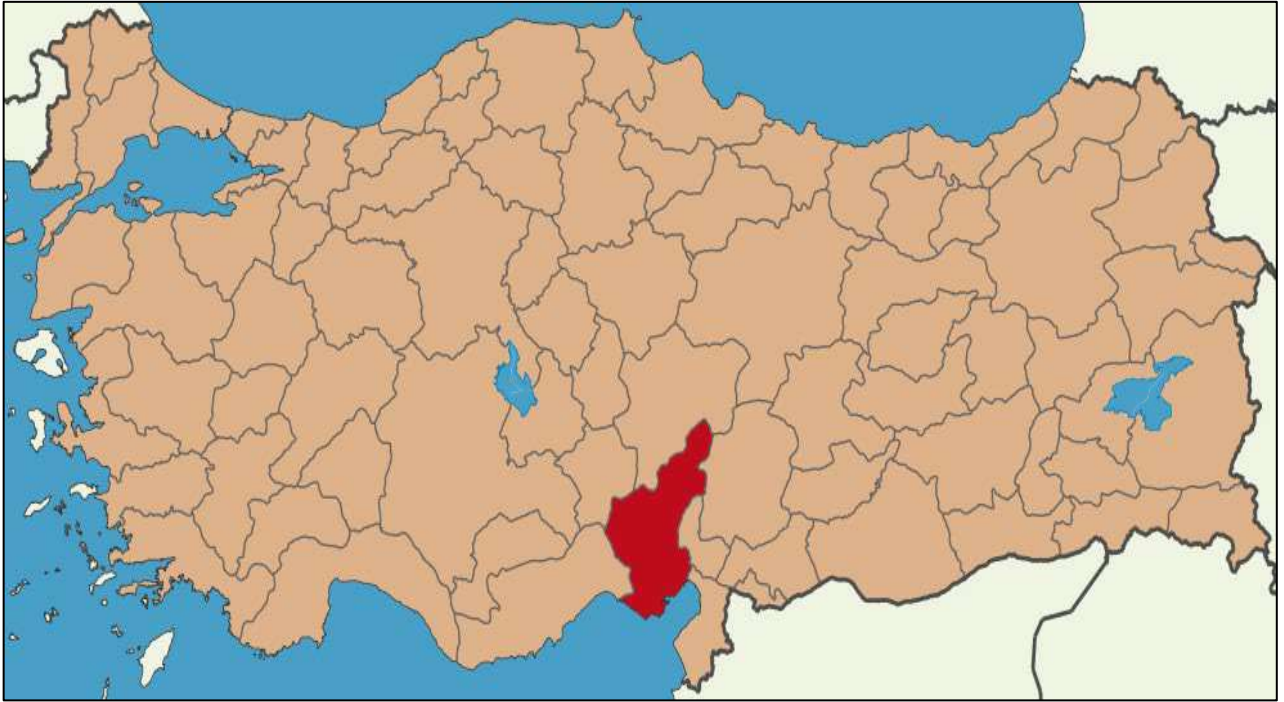
Rapora konu taşınmazlar Çelemlı Mahallesi'nde yer alan; 956,61 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 1 parsel, 609,92 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 2 parsel, 593,84 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 4 parsel, 585,80 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 5 parsel, 523,67 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 9 parsel, 523,67 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 10 parsel, 518,06 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 11 parsel, 620,49 m² 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 km²'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:

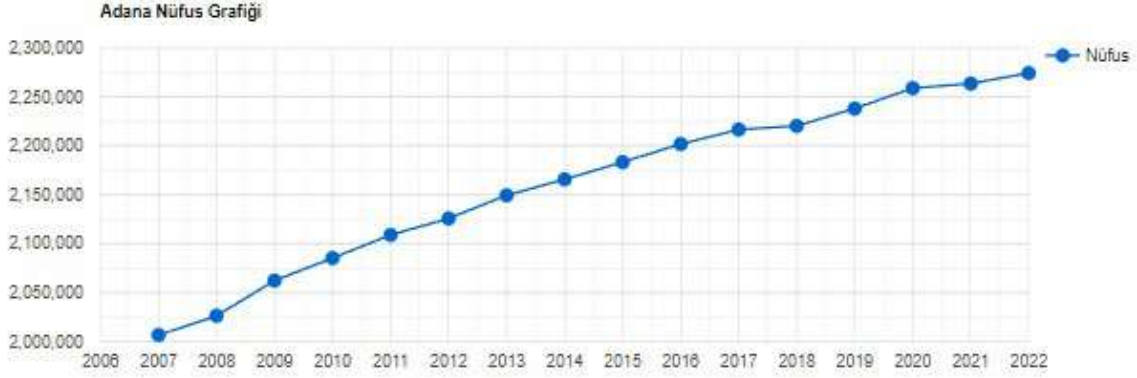
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

Su Kaynakları:

Adana ili, nerede ise bir sular şehri denecek kadar su kaynakları bakımından zengindir. Akdeniz ile 160 km kıyısı olması, kıyı boyunca 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 kaynakların 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 km²'dir. İlde km²'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlde 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, 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 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 hammaddestir. 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.

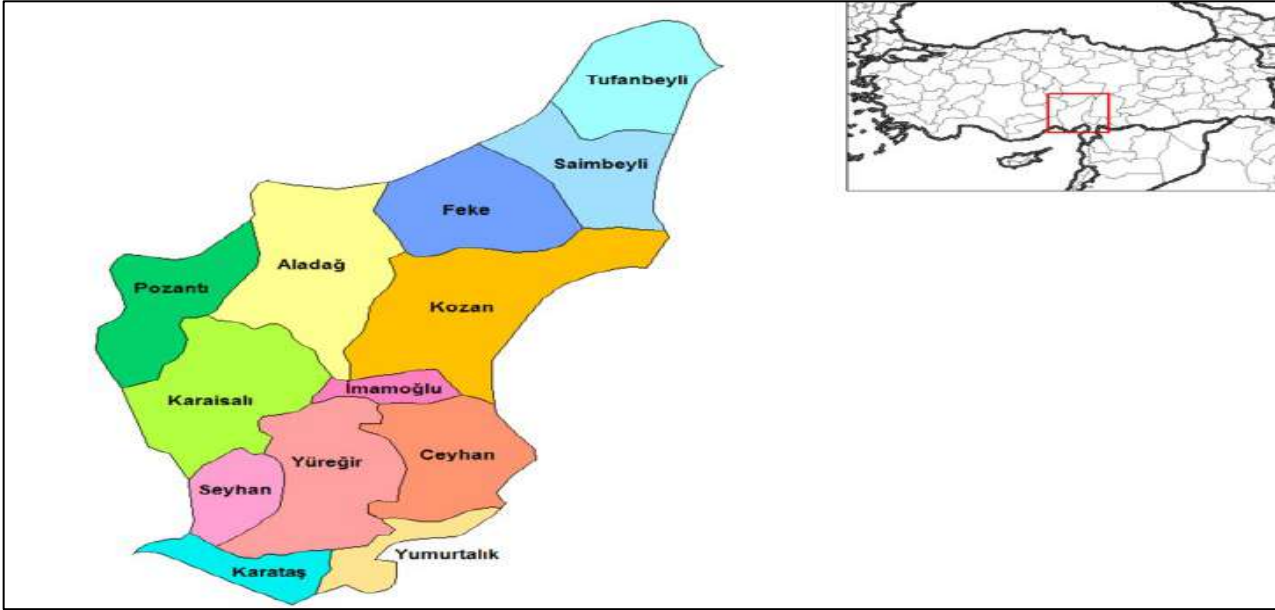
Sanayi: Tekstil ve deri sanayi Adana'nın üretiminin %29'unu oluşturan büyük sanayi kollarıdır ve bitkisel yağ ile işlenmiş yiyecek üreten tesisler de sayıca fazladır. 2008 itibarıyla Adana'da Türkiye'de en üst sıralarda yer alan 500 sanayi firmasının 11'ine ev sahipliği yapar. Otomotiv sanayide Adana'nın 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

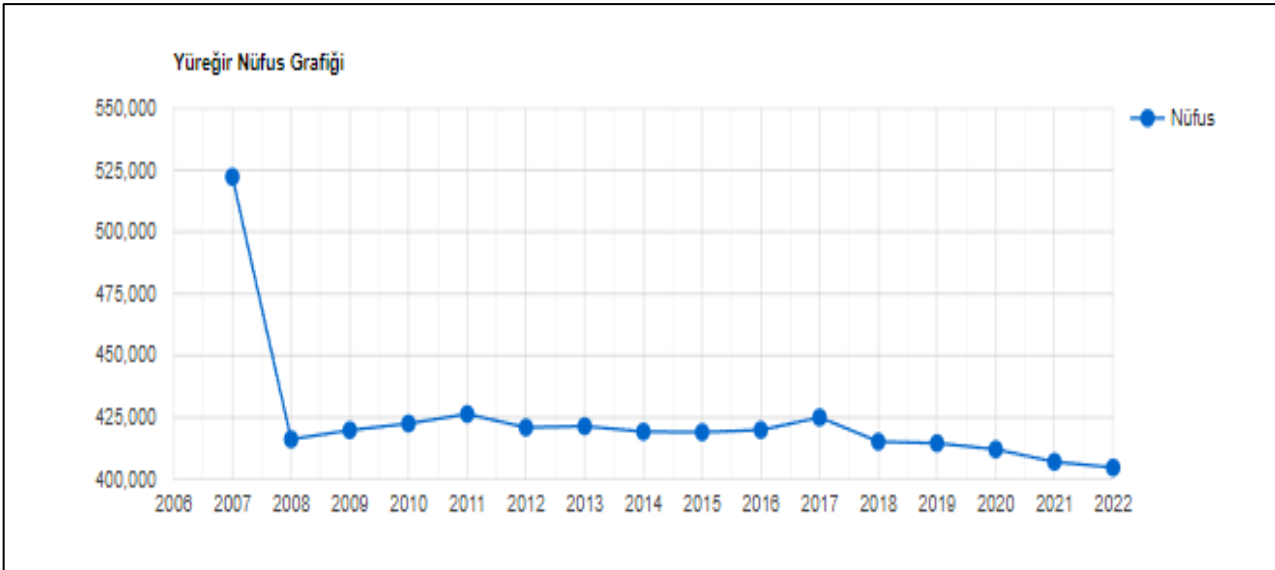
Konum:

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 zone 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.

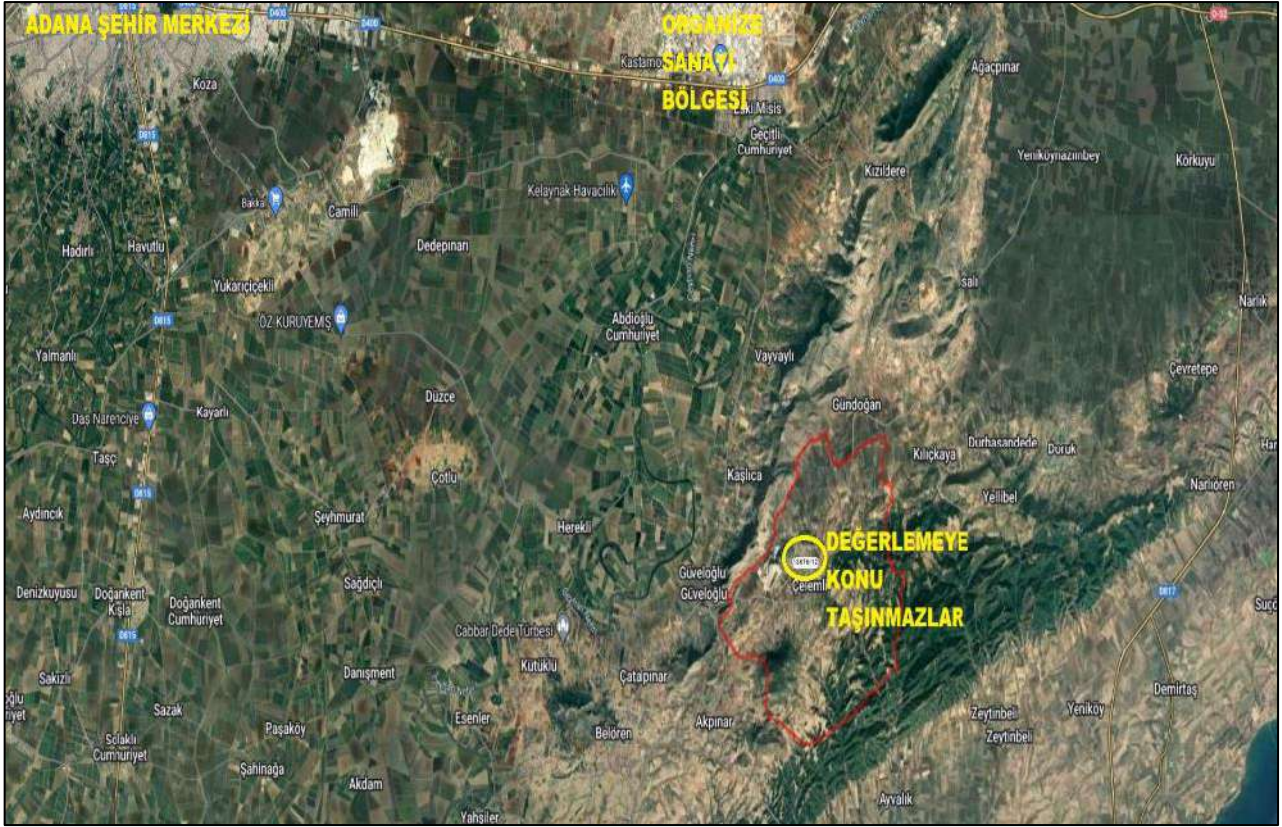


Bu nüfus, 204.028 erkek ve 200.698 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,41 erkek, %49,59 kadındır. Yüreğir'in 106 mahallesinin 39'u merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 360.628 kişi (%83,8) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 40,8 km uzaklıktaki Çelemlidir. Nüfusu en fazla olan mahalle, 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, Çelemlı Mahallesi sınırları dahilinde yer almaktadır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZLARIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

13676 Ada 1 Parsel

BİNA ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/B
Yapım Yılı	2013	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	2 (Z+1)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Yok	Asansör	Yok
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Yok
Deprem Derecesi	2. derece	Deprem Hasar Durumu	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 m² yüz ölçümüne sahip, "İki Huğ Ev ve Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak çokgen formu 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 m² taban alanına sahip olup, simetrik inşa edilmiş, salon, mutfak, WC ve antre alanları mevcuttur. Yapının 1. katı ise toplam brüt 102 m² alanlı olup, 3 oda, banyo, hol alanı mevcuttur. Yapı toplamda yaklaşık brüt 182 m² 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 ulaşılammış 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 m² 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 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 ²
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 m² 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 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 ²
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, 585,80m² 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 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 ²
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, 523,67m² 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 ²
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, 523,67m² 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 ²
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, 518,06m² 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 ²
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, 620,49m² yüz ölçümüne sahip, “İki Huğ Ev ve Arsa” nitelikli taşınmazdır. Parsel geometrik olarak çokgen bir formu 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 ²
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		
GÜÇLÜ YANLAR	13676 Ada 1 Parsel üzerindeki yapının bakımlı durumda olması 13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının yasal evrağının bulunması	ZAYIF YANLAR	13676 ada 1 parsel üzerinde yer alan yapının 11-12 yaşında olması - İl ve ilçe merkezine uzak konumda olmaları	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Ulaşımlarının kolay olması - Bölge altyapısının tamamlanmış olması - İmarlı alan içerisinde kalmaları	TEHDİTLER	Gayrimenkul sektöründe yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZLARA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZLARIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Konut Alanı
İnşaat Nizamı	Ayrık	Yençok	2 Kat (6,50 m)
TAKS	0,30	KAKS (Emsal)	0,60
Çekme Mesafeleri (m)	Ön: 5 m	Yan: 3 m	Arka: -
Diğer	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.		
Plan Notları	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 Çelemlı 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 91m² olmak üzere toplam 182m² 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 Değişikliklerin 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 Bulunulmadığına 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

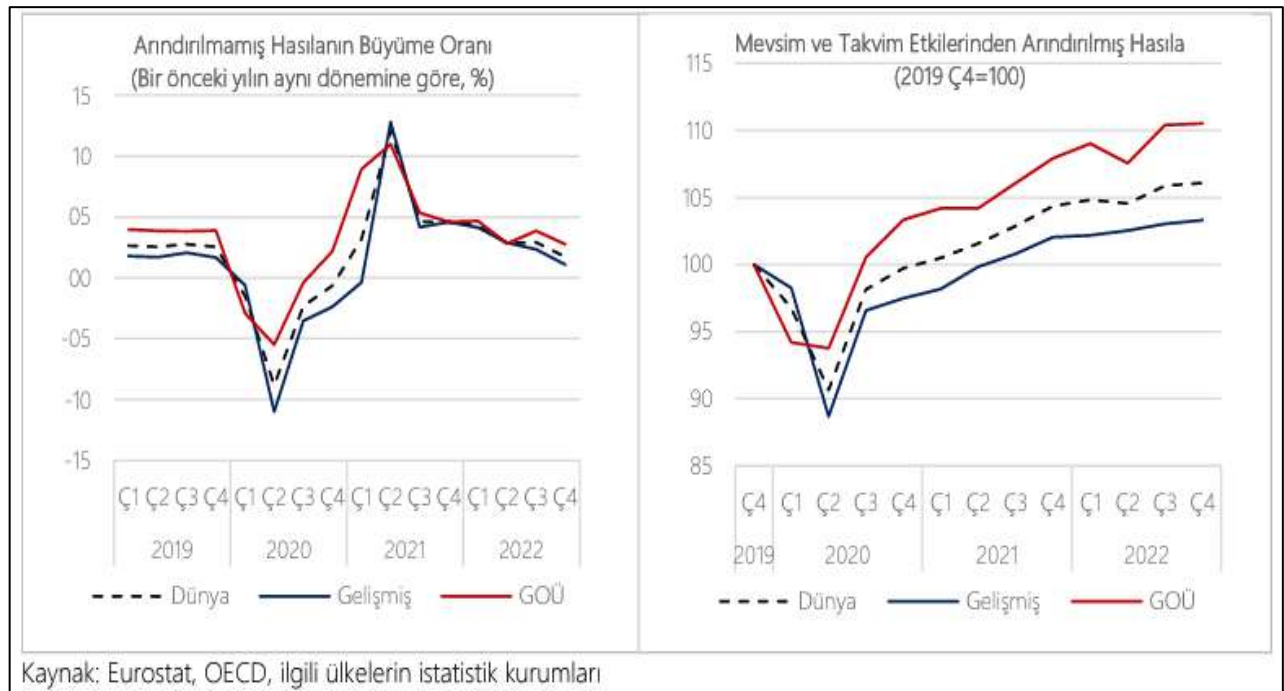
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

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
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)

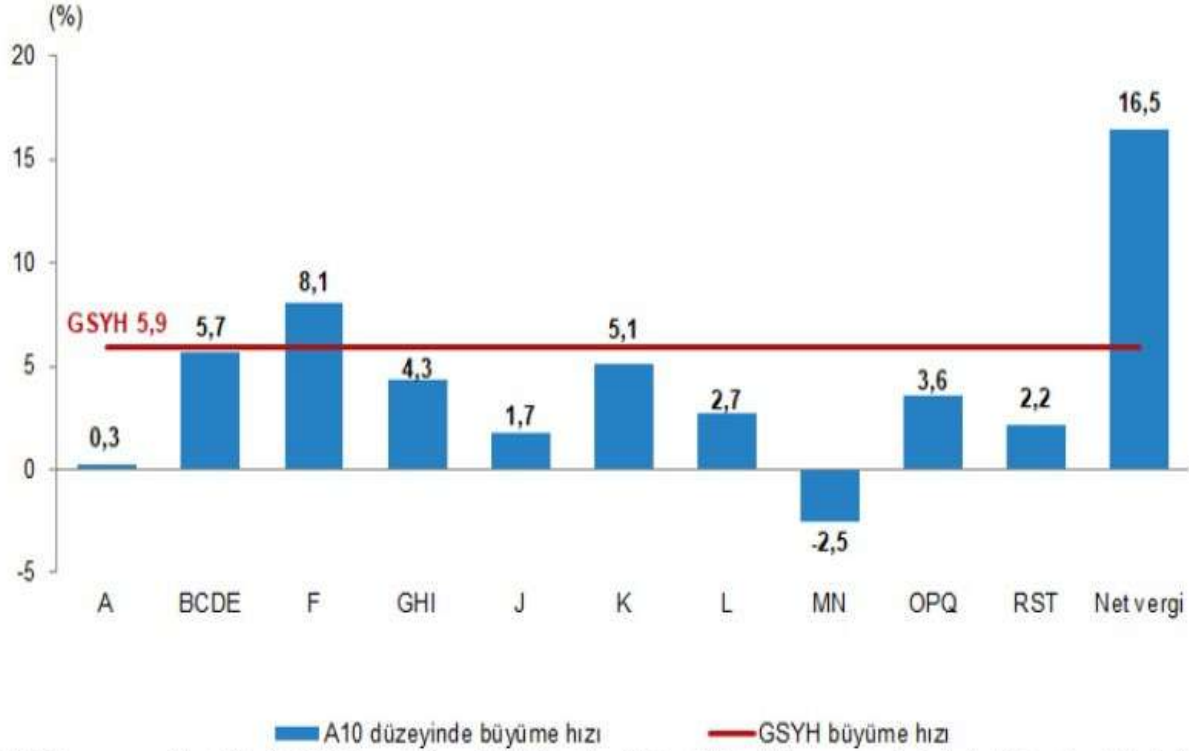
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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, ithalat %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⁽¹⁾ 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 ^(r)	4 642 985	246 058	194,3	4,0
	II ^(r)	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/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

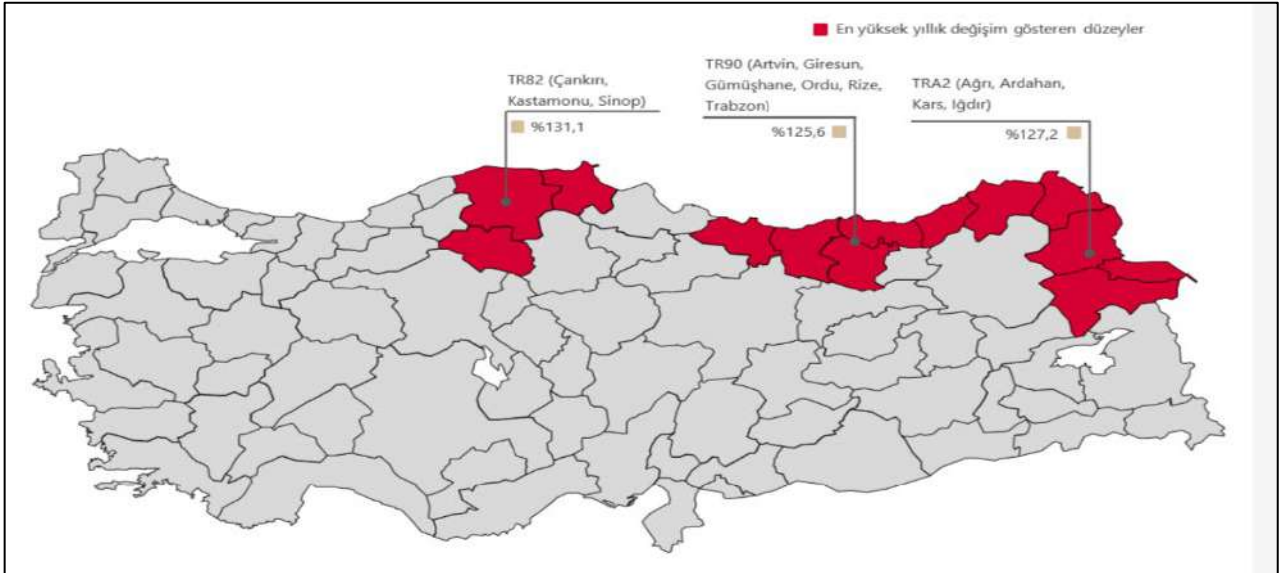


Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 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'te 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 ²)**
	1088,1 (%89,2)	1169,4 (%94,2)	1074,9 (%89,2)	29110,4 ₺
	942,6 (%77,6)	1056,7 (%86,3)	933,6 (%76,0)	43669,2 ₺
	1117,3 (%102,7)	1331,2 (%95,4)	1099,3 (%102,7)	22202,2 ₺
	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

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

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 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 değerlemeye 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 bilmeseye 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-satıma konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabilmesi 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 m² 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 m² 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, 1.470m² 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 m² yüz ölçümlü için, 2 Kat Konut imarlı olduğu beyan edilen arsanın 980 m² 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 m² tek katlı yapı olduğu beyan edilen, 1.000 m² yüz ölçümüne sahip, 2 Kat Konut imarlı olan arsa için 2.950.000 TL bedel istenildiği öğrenilmiştir. (Yapı Değeri: 90 m²x7.500 TL/m² = 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/m² 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 değerlemede dikkate alınmıştır.

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/m²** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

PIYASA DEĞERİ ANALİZİ													
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5	Konu Taşınmazlar							
Mahalle / Konum (m)	Sadiye	Bahçe	Paşaköy	Haylazlı	Çotlu	Çelemler							
	23km	32km	21km	10km	15km								
Ada / Parsel	130/6	356/10	0/44	158/4	-	13676/1	13676/2	13676/4	13676/5	13676/9	13676/10	13676/11	13676/12
Alan (m ²)	1.290,00	1.200,00	1.470,00	980,00	1.000,00	956,61	609,92	593,84	585,80	523,67	523,67	518,06	620,49
Satış Fiyatı-SF (TL)	1.650.000	1.800.000	950.000	4.000.000	2.275.000								
Pazarlık Fiyat (TL)	1.400.000	1.550.000	820.000	3.650.000	1.900.000								
İmar Durumu	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat	Konut, 2 Kat
Birim Değer (TL/m ²)	1.085	1.292	558	3.724	1.900								
Ağaç, Bahçe Şerefiyesi	-25%	-25%	-25%	-15%	-25%								
Altyapı Şerefiyesi	0%	-15%	-25%	0%	5%								
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	0%								
Konum Şerefiyesi	15%	50%	-20%	80%	45%								
Hisseli Olma Şerefiyesi	0%	0%	0%	-10%	0%								
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.153,10	928,39	1.045,92	942,30	1.240,94								
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)			1.062,13			1.062,13	987,78	987,78	987,78	1.019,64	1.019,64	1.019,64	1.062,13
Konu Taşınmaz Değeri (TL)						1.016.041,88	602.465,96	586.582,48	578.640,74	533.956,18	533.956,18	528.235,99	659.039,55
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)						1.015.000	600.000	585.000	580.000	535.000	535.000	530.000	660.000

***Rapora konu taşınmazlara değer takdir edilirken 13676 ada 1 parsel dikkate alınmış olup diğer taşınmazlar için konum, yüz ölçümü, mevcut yol durumu vb. özelliklere göre şerefiye uygulanmıştır.**

****Taşınmazlar üzerinde yer alan ağaçlar için şerefiye işlemi uygulanarak değer takdir edilmiştir.**

Piyasa Değeri (Arsa Değeri):

Taşınmaz	Taşınmazın Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
13676 Ada 1 Parsel	956,61	1.061,04	1.015.000.-
13676 Ada 2 Parsel	609,92	983,74	600.000.-
13676 Ada 4 Parsel	593,84	985,11	585.000.-
13676 Ada 5 Parsel	585,80	990,10	580.000.-
13676 Ada 9 Parsel	523,67	1.021,64	535.000.-
13676 Ada 10 Parsel	523,67	1.021,64	535.000.-
13676 Ada 11 Parsel	518,06	1.023,05	530.000.-
13676 Ada 12 Parsel	620,49	1.063,68	660.000.-
Taşınmazların Piyasa Değeri (Arsa Değeri) (TL)			5.040.000.-

6.9. YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

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

MALİYET YÖNTEMİ			
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	m ² /birim Fiyatı	Arsa Değeri
13676 Ada 1 Parsel	956,61	1.062,13	1.016.042 TL
Bina Değerleri	Birim	m ² birim fiyatı	Değer
Yapı Değeri	182	10.000	1.820.000 TL
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Şerefiye			265.000 TL
Arsa Değeri			1.016.042 TL
Yapı Değeri			2.085.000 TL
Toplam Değer (TL)			3.101.042 TL
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)			3.100.000 TL

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 Çelemlı Mahallesi'nde yer alan; 956,61 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 1 parsel, 609,92 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 2 parsel, 593,84 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 4 parsel, 585,80 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 5 parsel, 523,67 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 9 parsel, 523,67 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 10 parsel, 518,06 m² yüz ölçümlü, 13676 ada 11 parsel, 620,49 m² 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 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)
13676 Ada 1 Parsel	3.100.000.-	3.720.000.-
	Üçmilyonyüzbin Türk Lirası	Üçmilyonyediyüzymibin Türk Lirası
13676 Ada 2 Parsel	600.000.-	720.000.-
	Altıyüzbin Türk Lirası	Yediyüzymibin Türk Lirası
13676 Ada 4 Parsel	585.000.-	702.000.-
	Beşyüzseksenbeşbin Türk Lirası	Yediyüzikibin Türk Lirası
13676 Ada 5 Parsel	580.000.-	696.000.-
	Beşyüzseksenbin Türk Lirası	Altıyüzdoksanalıbtın Türk Lirası
13676 Ada 9 Parsel	535.000.-	642.000.-
	Beşyüzotuzbeşbin Türk Lirası	Altıyüzkırıkibin Türk Lirası
13676 Ada 10 Parsel	535.000.-	642.000.-
	Beşyüzotuzbeşbin Türk Lirası	Altıyüzkırıkibin Türk Lirası
13676 Ada 11 Parsel	530.000.-	636.000.-
	Beşyüzotuzbin Türk Lirası	Altıyüzotuzaltıbtın Türk Lirası
13676 Ada 12 Parsel	660.000.-	792.000.-
	Altıyüzaltmışbin 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

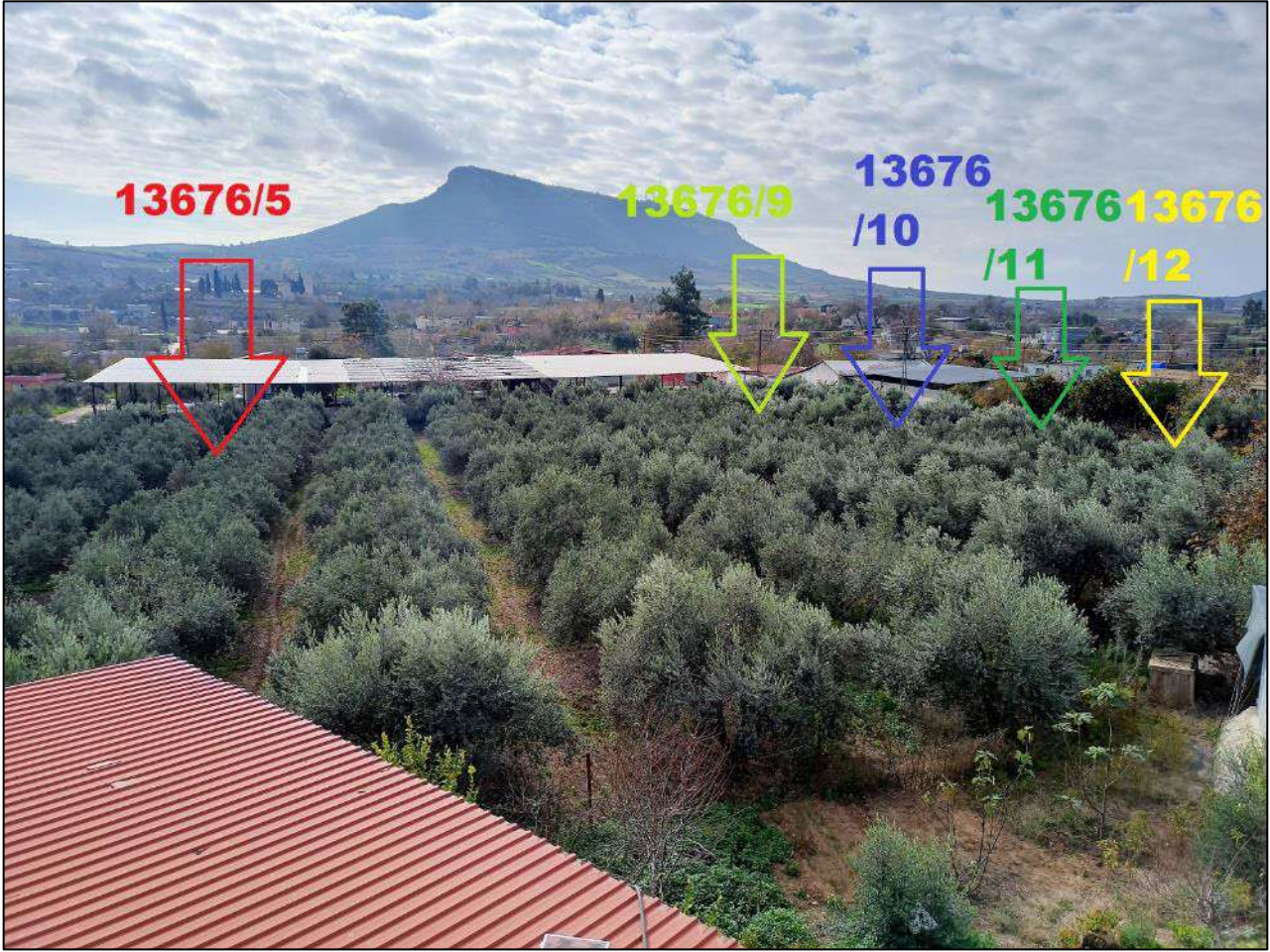
- İşbu rapor, Vişne Madencilik Üretim Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih 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

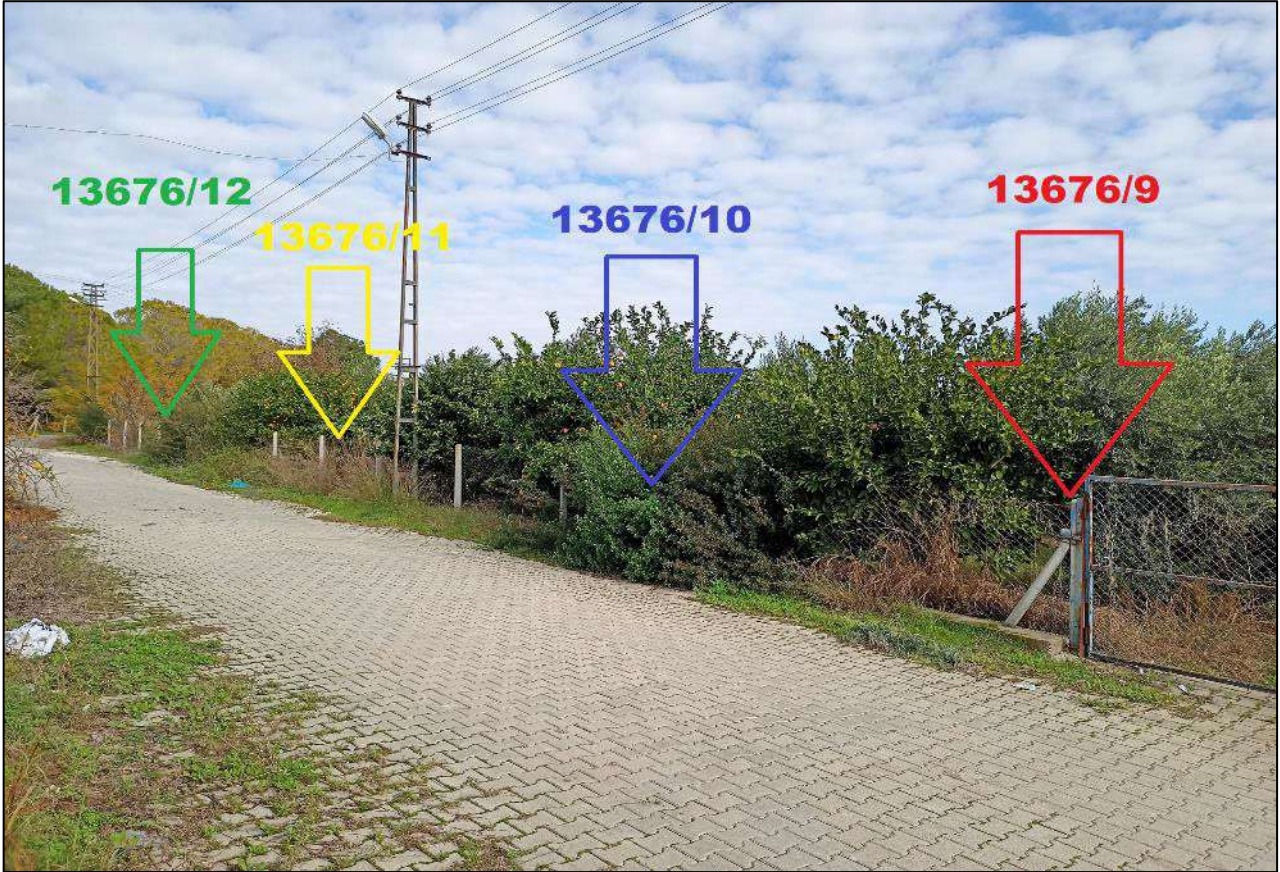
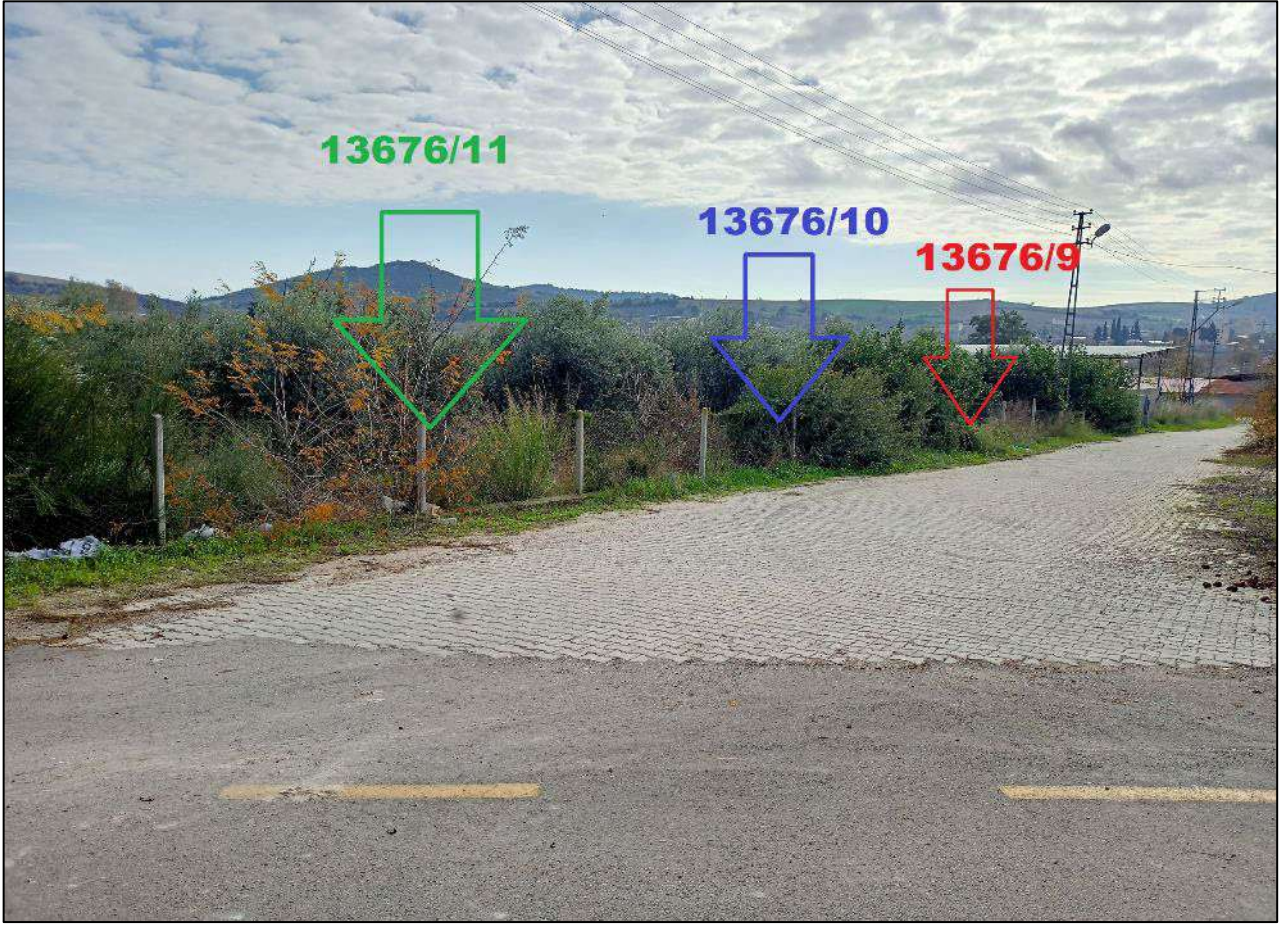
9.1 FOTOĞRAFLAR







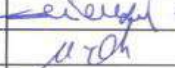
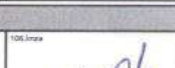
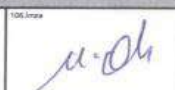






9.2 YAPI RUHSATI

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.Mail : iletisim@smarkurumsal.com.tr

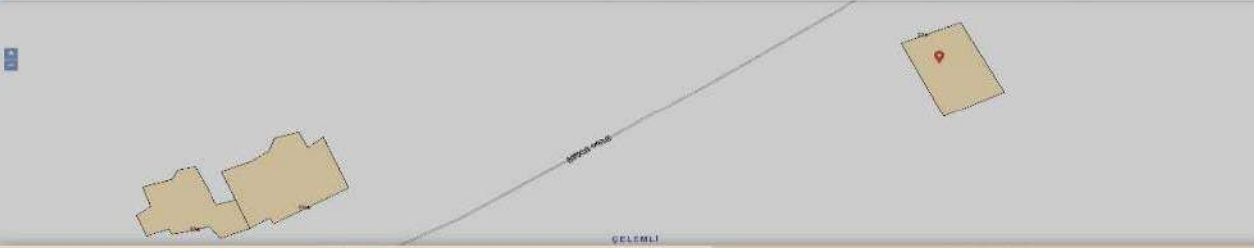
Yapı Denetimi					
Mimar	86 Adı Soyadı ZÜLAL YERLİKANAT	87 TC kimlik no 38281805018	88 Oda sicil numara 87	89 Adres REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	100 İmza 
Statik	DURSUN DAĞ	10140194480	72	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	
Elektik	ALİ ERZİN	13234313112	73	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	
Mekanik Tesisat	MEHMET DUYSAK	10333412456	74	REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	
teknik proje Yapı Denetimi İlg. Şti. REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA TEL: 322 455 1457 - 455 1457 FAX: 322 455 88 97 2 YAPASA V.D. 838 037 1457 - ADANA					
Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı TENİK PROJE YAP. DENT. LTD.ŞTİ		102 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no MEHMET DUYSAK 10333412456	103 Vergi kimlik no 838031457	104 Adres REŞAT MAH. 7.SOK NO=16 ASMAKAT ADANA	105 İmza 
104.Ön belge no ve seri 33					
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107 Gelim Mühürü	108 Makbuz Tarihi	109 Makbuz No	110 Tutar(TL)	111 Değişiklikler	112 Kısıtlamalar
1.Yol-kanal harcı	14.10.2011	023464	144		
2.Bina inşaatı harcı	14.10.2011	023465	459		
3.Çöpçuk bedeli					
4.Cezası					
5.Düğürleri	14.10.2011	023464	100		
6.TOTAM			699		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fennî mes'ullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüdname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla 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 TAHİRİN UZ ŞEF 18127190290 14.10.2011	116.Kontrol edenin adı soyadı, Unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih TAHİRİN UZ ŞEF 18127190290 14.10.2011	117.Çaylaştıranın adı soyadı, Unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür HÜSEYİN ÖZAYDIN BELEDİYE BAŞKANI 20107021300 20.10.2011	118.Çay kodu 1502520		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	122.İnşaat 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.Çaylaştıranın adı, soyadı, imzası
1.Toprak					
2.Zemin uygulama					
3.Temel					
4.Bodrum					
5.Su basması					
6.Kat					
7.Çatı					
8.Su yalıtımı					
9.Hava yalıtımı					
10.Kanalizasyon/Çöplük					
11.Metastik tesisat					
12.Elektrik/İletişim tesisatı					
129. Diğer Hususlar					
ÇEVRE YOLU SOKAĞI 33 DIŞ KAPİ NUMARALI BİNANIN 1 İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOTAM : 1 İÇ KAPİ) YIBF NO=174717 (1 KOLLU BİNA)					

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.Mail : iletisim@smarkurumsal.com.tr

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.Mail : iletisim@smarkurumsal.com.tr

9.5 UAVT KODU VE DEPREM HASAR SORGU

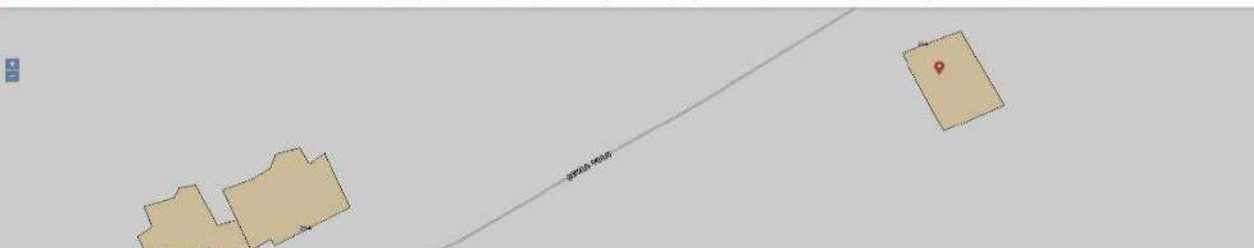
ADANA / YÜREGİR / ÇELEMLİ MAHALLESİ / ÇEVRE YOLU (Sokak) / 33 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan / İç Kapı No : 1 - Kullanım Amacı : Mesken - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	İç Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355989819					Bina Ana Giriş			33	5258408755	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



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	İç Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
355989819					Bina Ana Giriş			33	5353588527	2	Mesken	Özel	Bilinmeyen	

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5353588527

Adres ile Sorgulama

İl: Adana İlçe: Yüreğir Mahalle: Çelemlî

Sokak: Çevre Yolu Sokakı Bina No: 33 Güvenlik Kodu: 8039

Sorgu Sonucu

Akı Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	Notlar
12028	355989819	Adana	Yüreğir	Çelemlî	Çevre Yolu Sokakı	ÇEVRE YOLU SOKAKINDA 33	Bilinmeyen Bina	Hasarlı Bina

1 Kayıttan 1 - 1 Anzamlı Kayıtlar

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	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 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

**Kayıd 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/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:	17/1630	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 Kanunun 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/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:	17/1632	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 Kanunun 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 Yüzölçümü(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 Kanunun 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/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:	17/1637	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 Kanunun 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

**Kayıd 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 Yüzölçümü(m2):	523.67
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:	
Gilt/Sayfa No:	17/1638	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 Kanunun 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/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:	17/1639	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 Kanunun 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/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:	17/1640	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 Kanunun 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.



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


Sarkan 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

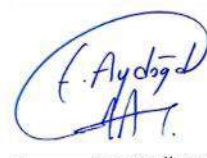
Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
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

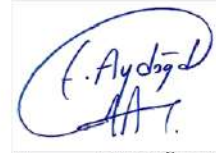
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(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)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: 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)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ: 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)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
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)