



Gayrimenkul Değerleme Raporu

VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ÇELEMLİ MAHALLESİ, 13675 ADA 4 PARSEL
ADANA / YÜREĞİR

15.12.2023
SM-23-SPK-006

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 / 006
Değerleme Tarihi	14.12.2023
Rapor Tarihi	15.12.2023
Rapor Numarası	SM-23-SPK-006
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Fabrika ve Arsası
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Çelemlı Mahallesi, 13675 Ada Parsel, Yüreğir / ADANA
Rapora Yardım Eden Uzman Yardımcısı	Onur ONSEKİZ Makine Mühendisi (Kırıkkale Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 921769)
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 TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	9
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.5. SWOT ANALİZİ	21
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	22
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	22
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	22
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	24
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	24
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	29
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	29
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	30

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

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş.'nin talebine istinaden, Çelemlı Mahallesi'nde, 74.419,00 m² yüz ölçümlü, 13675 ada 4 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmaz için Pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

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

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

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

(e) uygundurma oranının belirlenmesi ve

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

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

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

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

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ A.Ş.

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

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

E-Posta : info@visnemadencilik.com

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

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

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

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

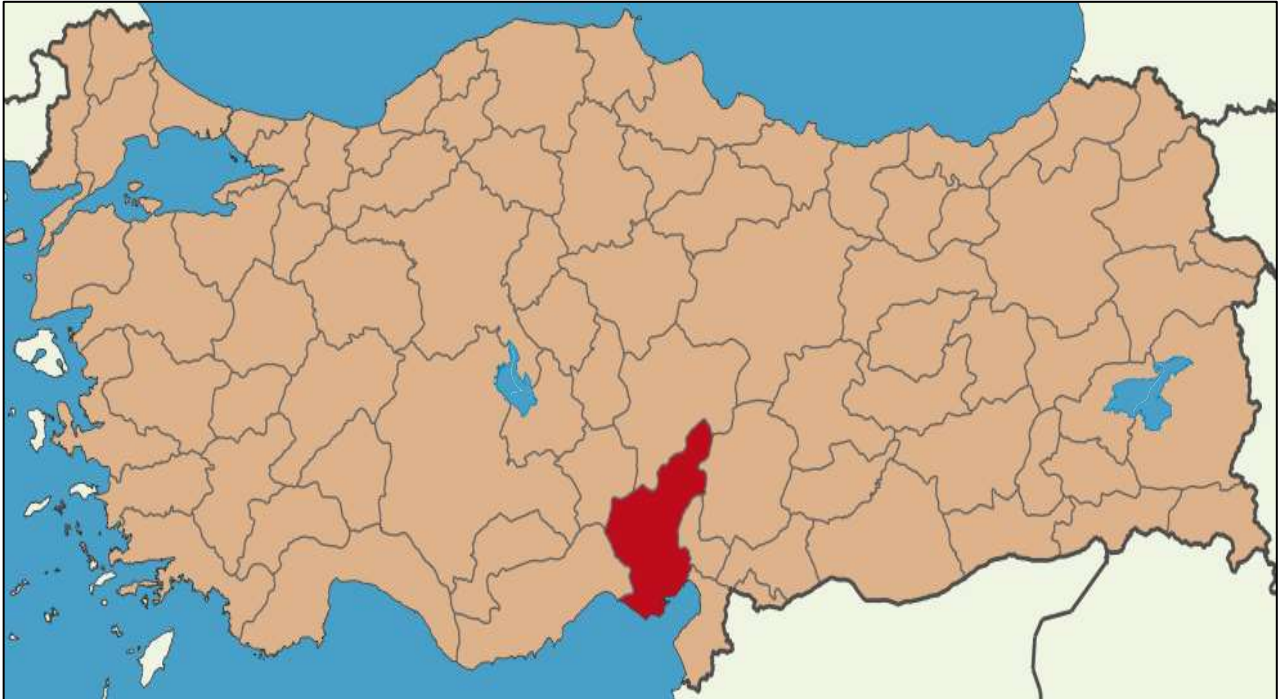
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi'nde bulunan, 74.419,00 m² yüz ölçüme sahip 13675 Ada 4 Parsel numaralı üzerinde yer alan, "Arsa" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Adana İli

Konum:

Adana İli 35-38 enlemleri ile 34- 46 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana Toros dağlarının güneyinde yer alan Çukurova'da Seyhan nehri üzerinde kurulmuştur. Akdeniz'e yaklaşık 160 km'lik kıyısı bulunan Adana Avrupa'ya, 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 dokuzar tren sefer yapmakta ve seyahat süresi 45 dakikaya inmiştir. Anahat trenleri olarak ise; İstanbul Haydarpaşa'ya İç Anadolu Mavi Treni; Ankara'ya Çukurova Mavi Treni, Kayseri'ye Erciyes Ekspresi ve Elazığ'a da Fırat Ekspresi yolcu taşımaktadır.

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

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

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



İklim:

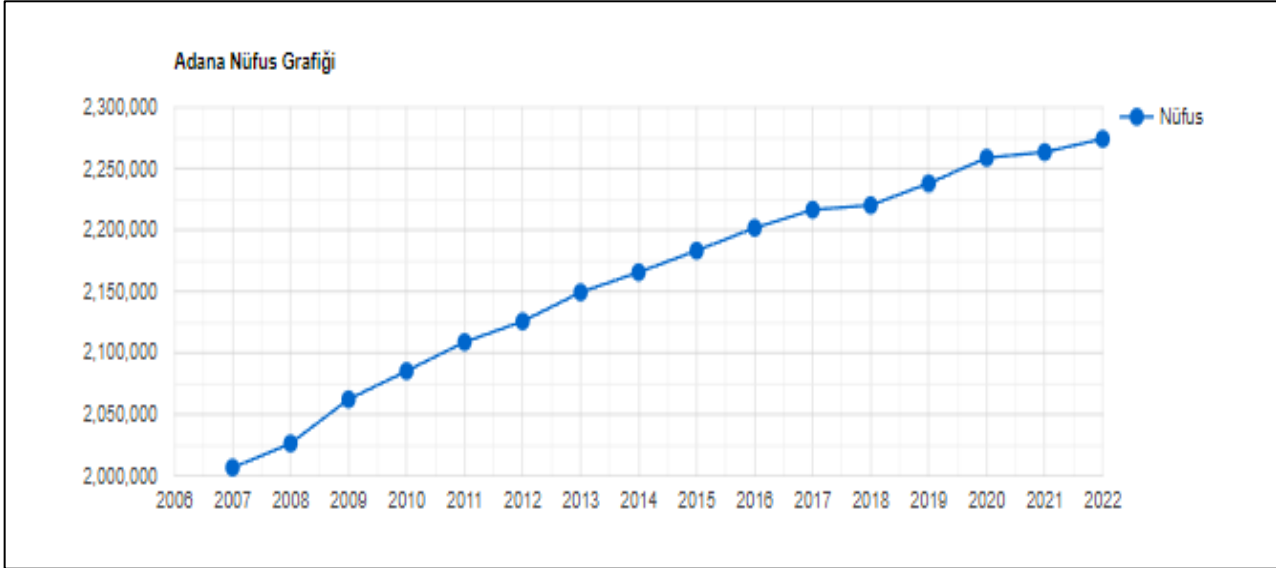
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

Su Kaynakları:

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

Adana İl Nüfusu: 2.274.106'dır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlide km²'ye 164 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 1791 kişi ile Seyhan'dır) İlide yıllık nüfus artış oranı % 0,47 olmuştur. 6 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 15 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 831 mahalle bulunmaktadır. Nüfus en çok artan ilçe: Sarıçam (%6,29) Nüfusu en çok azalan ilçe: Yumurtalık (-%5,50). Bu nüfus, 1.137.455 erkek ve 1.136.651 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,02 erkek, %49,98 kadındır.



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

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

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

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

Ekonomi:

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

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

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

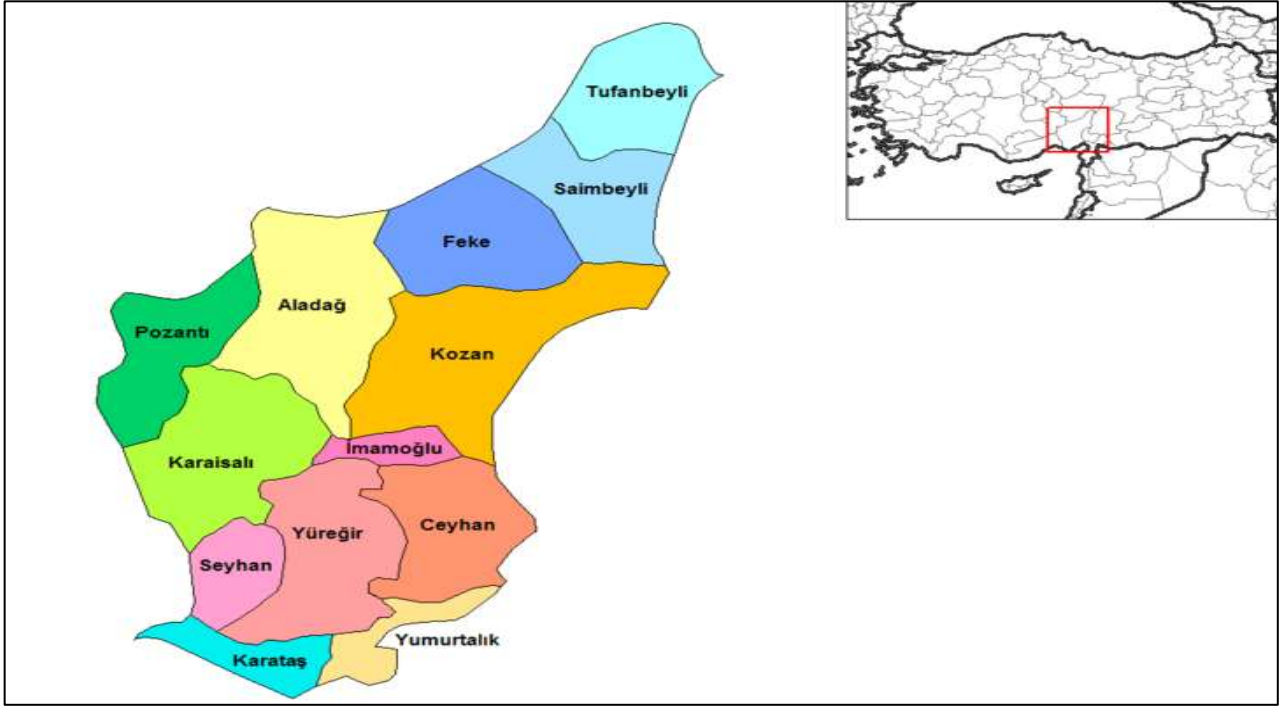
İl içindeki ikinci derecede öneme sahip demir ve manganez de özellikle İsdemir için üretilmektedir. Son yıllarda yanlış politikalar yüzünden ithal cevhere yönelen İsdemir'in yerli cevhere gereken önemi vermesi kaçınılmaz olup, bu sektörde canlanma olacağı beklenmektedir. Tufanbeyli ilçe sınırları içinde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

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

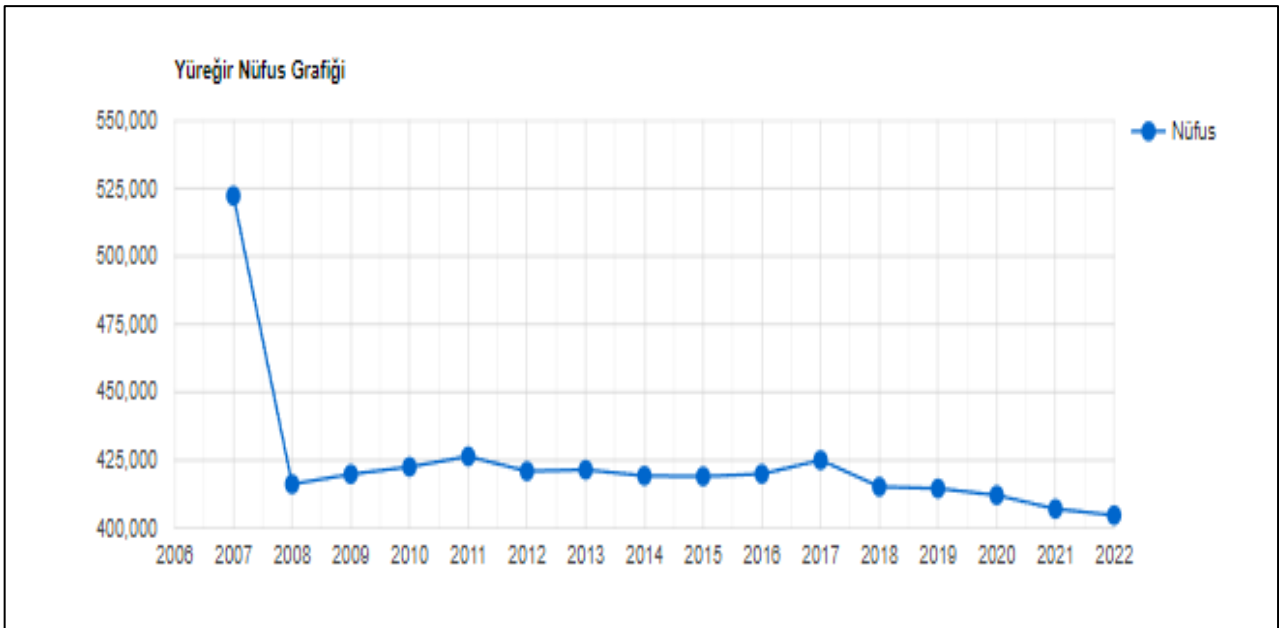
4.2.2 Yüreğir İlçesi

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

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



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



Grafik. Yüreğir İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

Değerleme konusu 13675 ada 4 parsel no.lu, 74.491,00 m² yüz ölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz kireç üretim ve paketleme tesisidir. Parsel geometrik açıdan amorf şeklinde olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Konu taşınmaz herhangi bir yola cepheli olmayıp diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel çevresi ve sınırları duvar ile çevrelenmiş sınırları belirlenmiştir. Parselin üzerinde üretim binaları, idari bina, çelik konstrüksiyon depolar, prefabrik yapılar gibi halihazırda kullanılmakta olan tesisler olduğu gözlemlenmiştir.

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

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



İdari Bina: Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında idari bina, doğu cephede konumludur. Betonarme yapı tarzında zemin + 2 kat şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde zemin kat 120 m² alanlı ortak alanlar ve 2 adet ofis bölümü, 1. normal kat 120 m² alanlı, ortak alanlar ve 3 adet ofis bölümü, 3. normal kat 120 m² yemekhane olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 360 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler kısmen fayans, duvarlar plastik boyalı, kapılar ahşap paneldir, pencereler PVC doğramadır. Taşınmaz ruhsat alanına göre 356 (321+35) m² alanlı olup yasal olarak 360 m² kabul edilmiştir.

Atölye-Depo: Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında atölye ve depo binası doğu cephede konumludur. İdari binanın batısında konumlu olup beton ve çelik konstrüksiyon tarzında tek kat şeklinde inşa edilmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz yaklaşık brüt 400 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Taşınmazın yüksekliği yaklaşık 7.5 m'dir. Taşınmaz ruhsat alanına göre 60 m² alanlı olup yasal olarak 60 m² mevcut olarak 400 m² alanlı kabul edilmiştir.

Kireç Silosu: Yüreğir Belediyesinde yer alan 16.07.2015 tarihli onaylı mimari projeye göre bina, idari bina ile Söndürme ve Paketleme Binasının arasında yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Taşınmaz projesine göre tek katlı 816 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Mimari projesinin bulunması sebebiyle bina yasal kabul edilmiştir.

Söndürme ve Paketleme Binası: Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapıya ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında Kireç Silosu ile Fırınlara arasında yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Paketleme kısmı yaklaşık 800 m², söndürme kısmı yaklaşık 1.700 m² toplam 2.500 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Taşınmaz ruhsat alanına göre 296 m² alanlı olup yasal olarak 296 m² mevcut olarak 2.500 m² alanlı kabul edilmiştir.

Kömür Stokholü: Kireç tesisinin en batısında yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 400 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Taşınmaz ruhsat alanına göre 35 m² alanlı olup yasal olarak 35 m² mevcut olarak 35 m² alanlı kabul edilmiştir.

Fırın ve Blower Binaları: Yüreğir Belediyesinde yapılan incelemelerde söz konusu yapılara ait herhangi bir mimari proje bulunmamakta olup 06.07.2015 tarihli vaziyet planında yer almaktadırlar. Taşınmazlar kireç tesisinin merkezinde yer almakta olup betonarme ve çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Belediye dosyasında yer alan aplikasyon krokisine göre 4 adet fırın ve 4 adet blower bulunmakta olup yerinde yapılan tespitlerde 5 fırın ve 5 blower olduğu tespit edilmiştir. Blowerların her biri yaklaşık brüt 115 m², fırınlar ise 321 m² alanlıdır. Yapılar toplamda yaklaşık brüt 2.180 m² alana sahiptir. Söz konusu yapılardan 4 adet fırın ve 4 adet blowerin vaziyet planında ve aplikasyon krokisinde yer almaları nedeni ile yasal durum değerinde dikkate alınmış olup vaziyet planı ve aplikasyon krokisinde yer almayan, yeni inşa edilen 1 adet blower ve 1 adet fırın ise mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Trafo Binası: Fırın binalarının güneyinde yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Toplam yaklaşık 65 m² kullanım alanına sahiptir. Ruhsat belgesi olmaması sebebiyle mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

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

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

Değerleme konusu tesiste yapı ruhsatı bulunan alanlar yasal alan, mevcut durumdaki alanlar mevcut alan olarak baz alınmıştır. Tesis yasal belgelerine göre yasalda 3.311 m², mevcut durumda 6.721 m² kapalı alanlıdır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

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

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

Yüreğir Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmalarda, taşınmazın bulunduğu ada parsellerde

- Kireç Silosu için 16.07.2015 onay tarihli mimari proje,
- Kireç Silosu için verilmiş 08.09.2015 tarihli 231 sayılı Yapı Ruhsatı ve 19.08.2016 tarihli 147 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Söndürme ve Paketleme Binası, 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı; 296 m² alan için alınan 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Taş Fırın, 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı, 321 m² alan için alınan 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- Blower, 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı ve 115 m² için alınan 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi;
- Atölye Binası, 60 m² alınan 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı ve 60 m² için 17.01.2019 tarihli 10 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi;
- Kömür Silosu, 35 m² için alınan 07.06.2017 tarihli 95 sayılı Yapı Ruhsatı,

-Ofis ve İşyeri, 35 m² için alınan 12.01.2016 tarihli 06 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi, 321 m² için alınan 12.01.2016 tarihli 08 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,

Tarafımıza iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Değerleme konusu tesiste yapı ruhsatı bulunan alanlar yasal alan, mevcut durumdaki alanlar mevcut alan olarak baz alınmıştır. Tesis yasal belgelerine göre yasalda 3.311 m², mevcut durumda 6.721 m² kapalı alanlıdır.

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

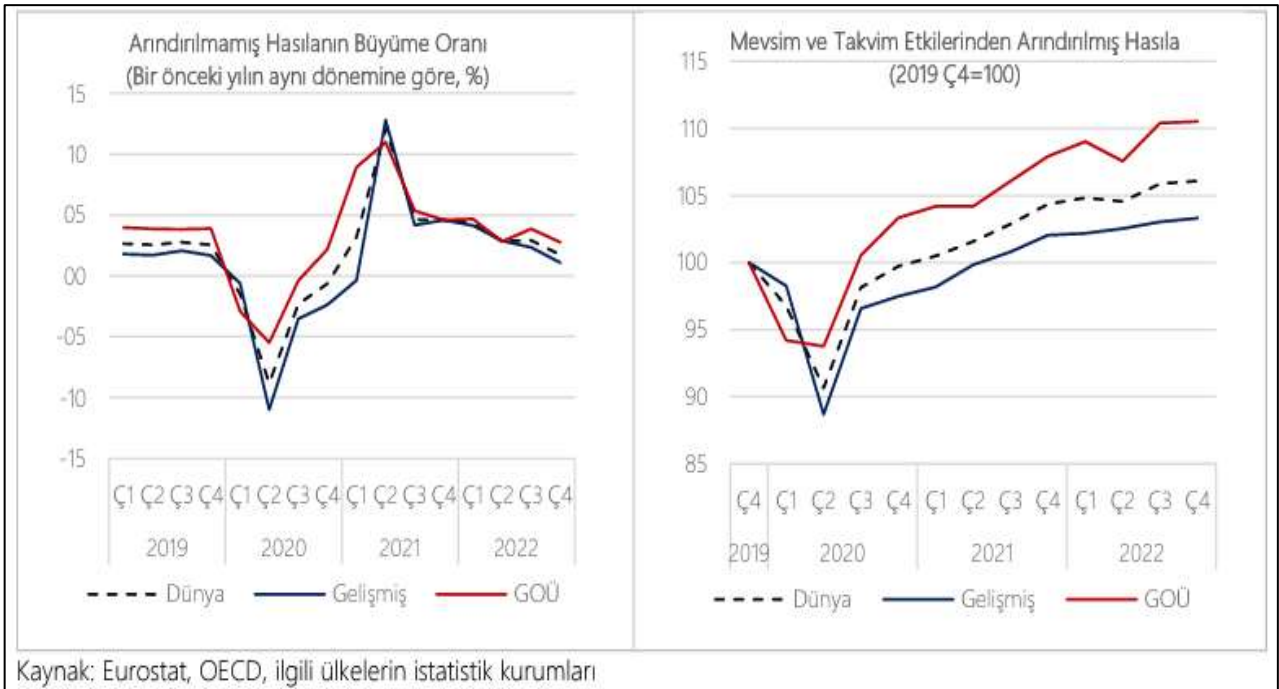
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

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

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

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



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

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

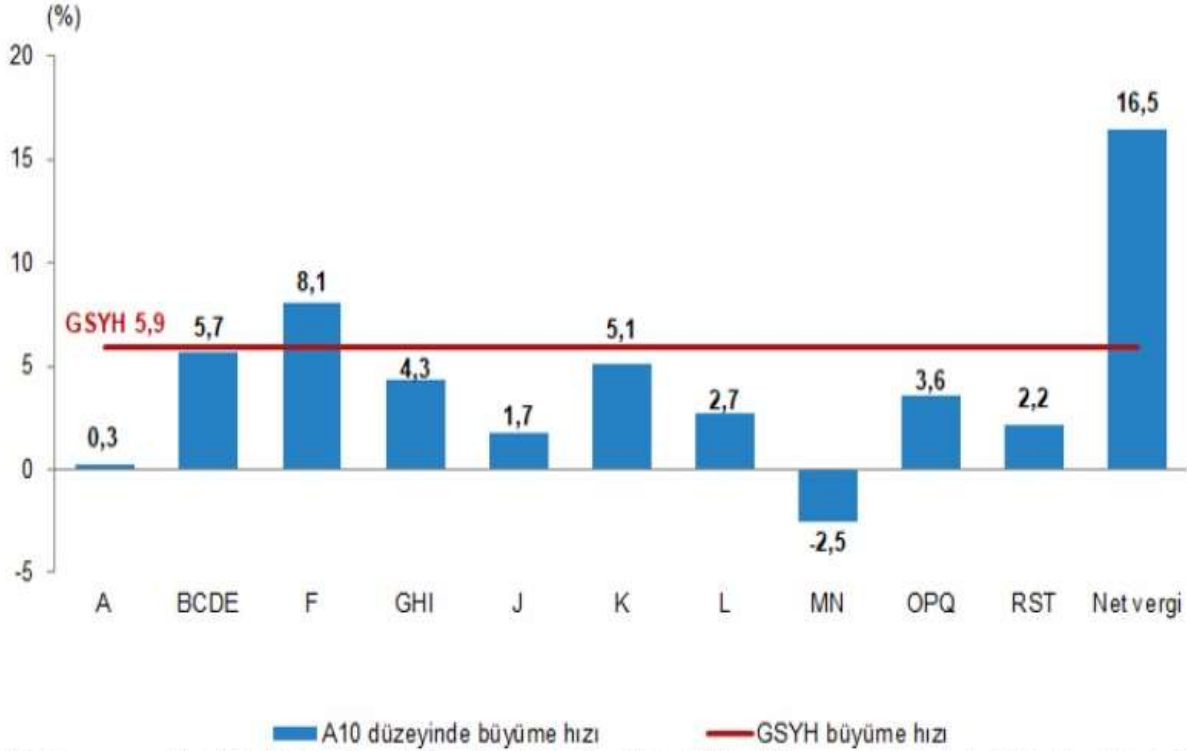
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽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			Değişim oranı (%)
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	
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)

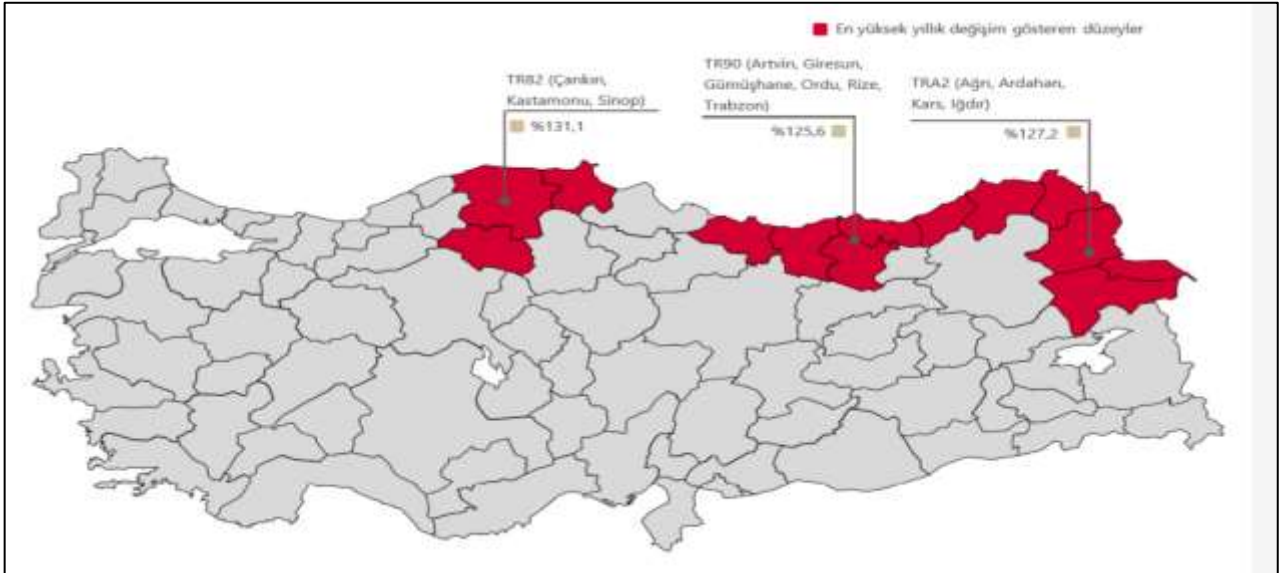







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 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'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

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

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



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

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

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

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 28 km mesafede Solaklı Mahallesinde 230 ada 12 parselde yer alan 8.351 m² yüz ölçümlü sanayi alanı lejantında, yapılaşma koşulları hakkında net bilgi sahibi olunamayan ancak bölgedeki sanayi parselleri baz alındığında E:1,20 yapılaşma koşullarında olacağı düşünülen arsa için 14.196.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Emsal Karataş Yoluna cepheli, müstakil parseldir. Eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 26 km uzaklıkta, Taşçı Mahallesinde 114 ada 12 parselde yer alan 21.782 m² yüz ölçümlü sanayi alanı lejantında, E:1,20 yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen arsa için 33.762.100-TL istenildiği öğrenilmiştir. Emsal, Karataş Yoluna ikinci parsel, eğimsiz ve tam hisseli taşınmazdır.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 30 km uzaklıkta, Gökçeli Mahallesi’nde, 13642 ada 10 parselde yer alan 32.433 m² yüz ölçümlü sanayi alanı lejantında, yapılaşma koşulları hakkında net bilgi sahibi olunamayan ancak bölgedeki sanayi parselleri baz alındığında E:1,20 yapılaşma koşullarında olacağı düşünülen arsa için 48.165.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, Karataş yoluna cepheli, eğimsiz ve tam hisseli taşınmazdır.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza 11 km uzaklıkta, Yakapınar Mahallesi’nde, ada parsel bilgisi verilmeyen 8.000 m² yüzölçümlü sanayi alanı lejantında olduğu beyan edilen, yapılaşma koşulları hakkında

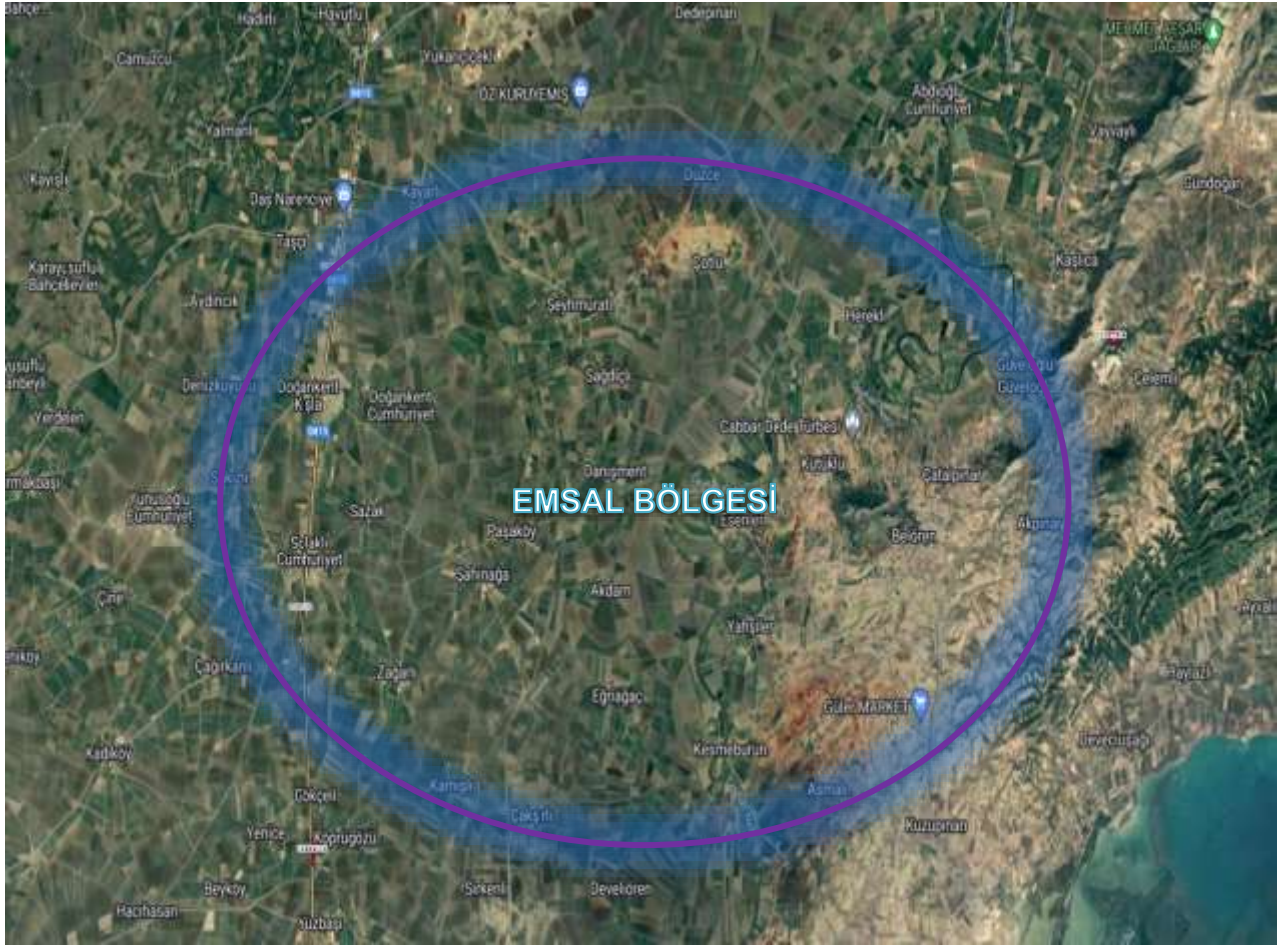
net bilgi sahibi olunamayan ancak bölgedeki sanayi parselleri baz alındığında E:1,20 yapılaşma koşullarında olacağı düşünülen arsa için 24.000.000.-TL talep edilmektedir. Emsal, hafif eğimli ve tam hisseli taşınmazdır.

Beyan: Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ve mahalle/köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde; taşınmazın bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümü, kadastro yoluna cephe vb. kriterlere göre sanayi imarlı arsaların birim değerlerinin 600-700 TL/m² aralığında olabileceği beyan edilmiştir. Bölgede pazarlık paylarının yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

Konu taşınmazın, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, sanayi tesisi bulundurması, hafif eğimli ve engebesiz olması, kıraç arazi olması, yol cephesi olmaması, yerleşim vb. özellikleri dikkate alınarak arsa birim değerinin **600-700 TL/m²** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.



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

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

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

Yasal Durum Piyasa Değeri

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

Mevcut Durum Piyasa Değeri

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

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

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelemlî Mahallesi, 74.419,00 m² yüz ölçümlü, 16375 ada 4 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmaz "VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ TİCARET A.Ş." Şirketine aittir.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

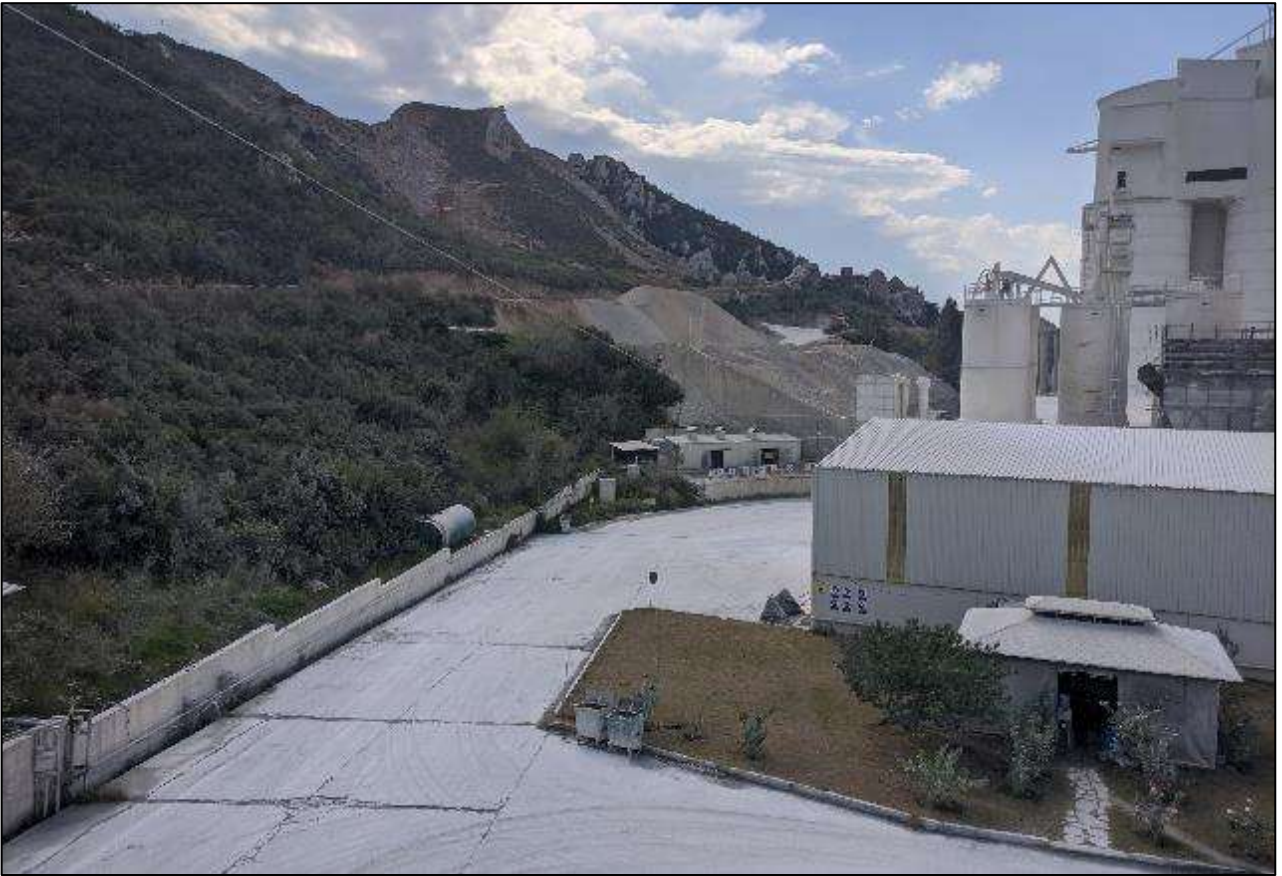
- İşbu rapor, **Vişne Madencilik Üretim Sanayi Ticaret A.Ş'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916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

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR









9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

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

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

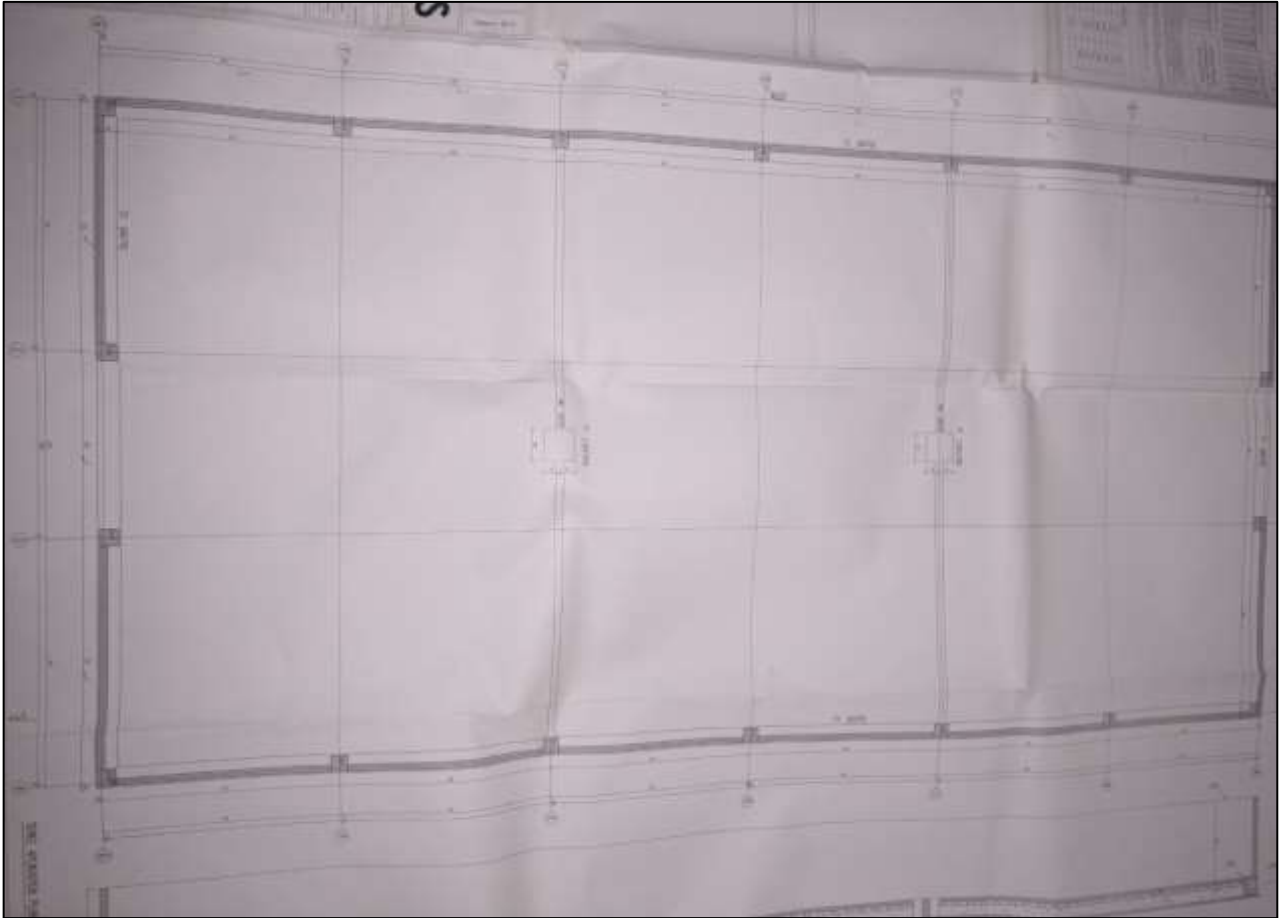
YAPI DENETİM ONAYI
ADONIS YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Toros Mah. 7718 2. Aysu Apt. Altı
No:5 Çukurova ADANA
Tel: 0 322 456 14 29 - Fax: 223 03 08
Tic. Sic. No: 008 078 5453
Tic. Sic. Sicil No: 64448
Nurettin GÜNGÖREN
Mimar
Proje ve Uygulama Sorumlusu
Dok. Sicil No: 1813
Denetçi No: 21703

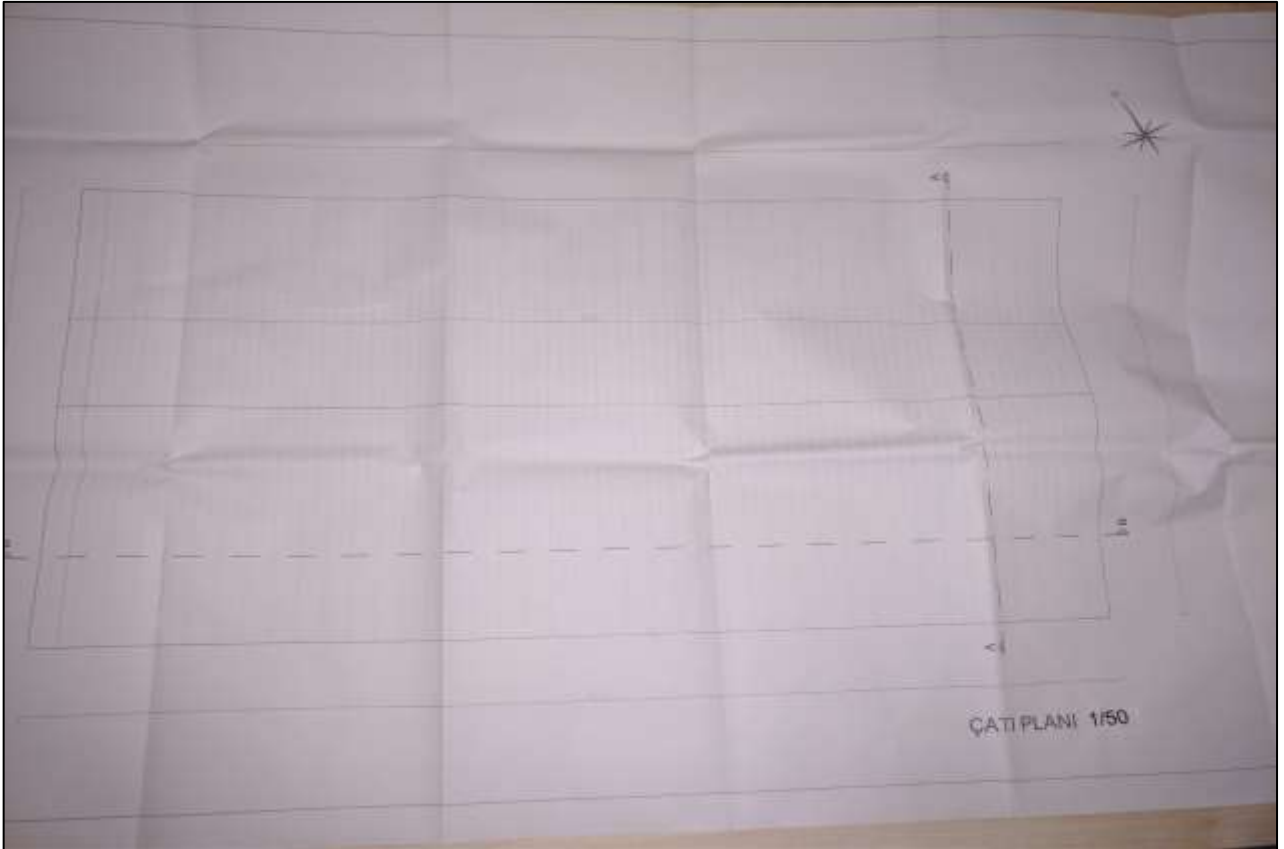
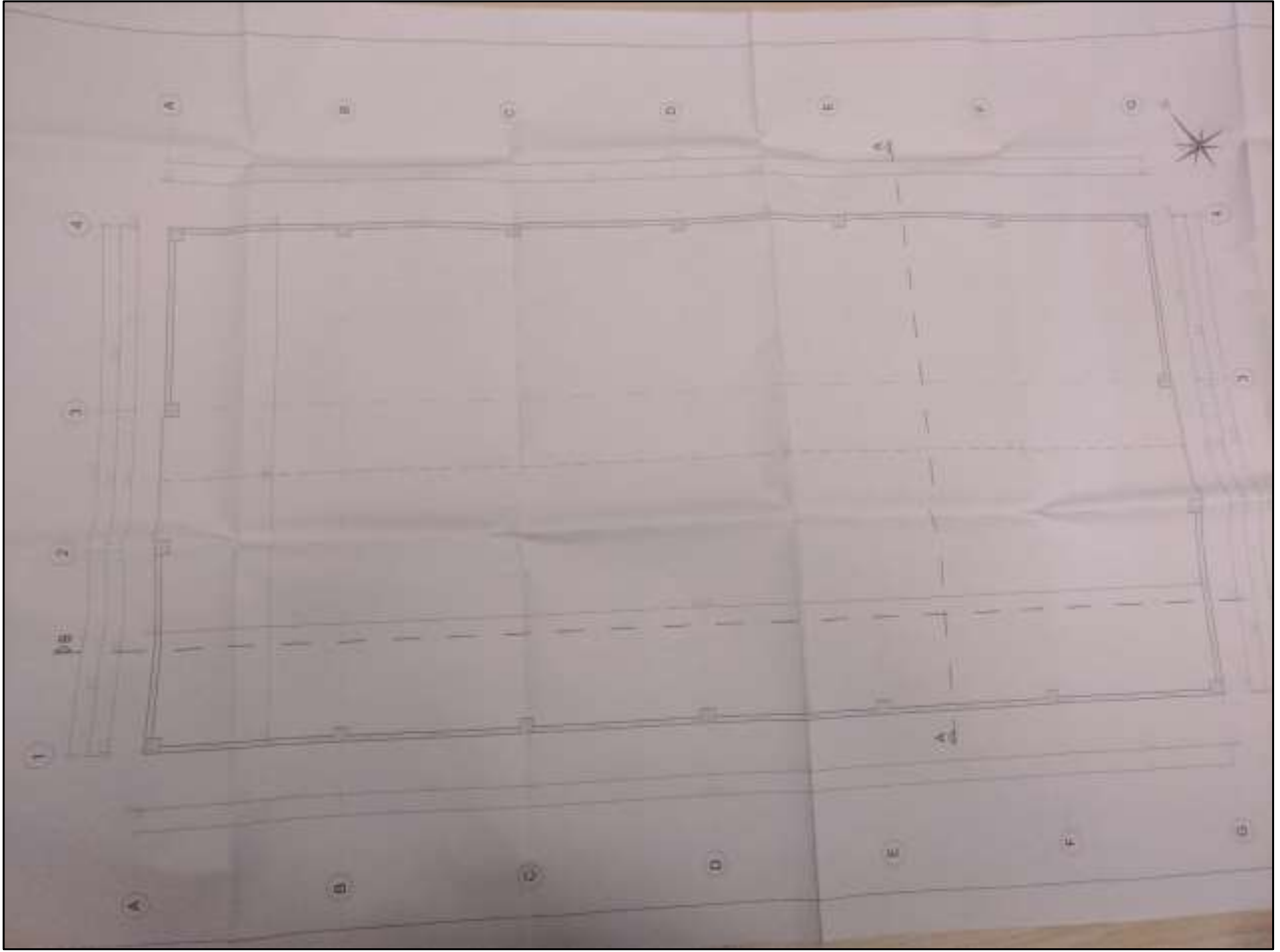
BELEDİYE ONAYI

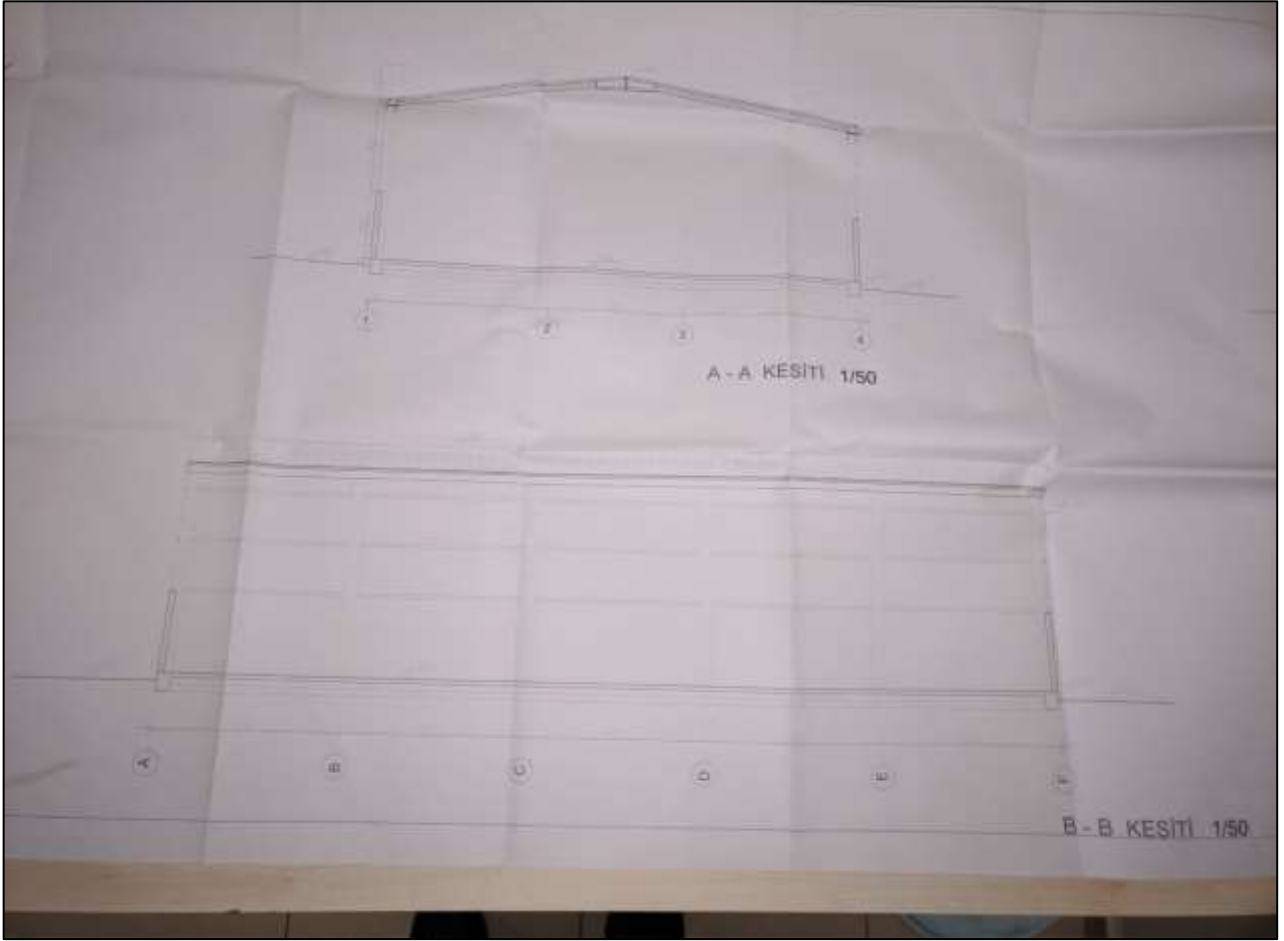
YAPI SAHİBİ **VIŞNE MADENCİLİK SANAYİ**
DEPO BİNASI İNŞAATI
MİMARİ TATBİKAT PROJESİ

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

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














YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Certificate of permission for use of building		141926825	
1. Yapı Kullanma İzin Belgesi No: 141926825		2. Durum: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni Kurulmuş <input type="checkbox"/> Yeniden Yapılan		3. Tarih: 12.01.19	
4. Adres: ...		5. Alan: ...		6. Kat Sayısı: ...	
7. Sahibi: ...		8. Mimar: ...		9. İnşaat Şirketi: ...	
10. ...		11. ...		12. ...	
13. ...		14. ...		15. ...	
16. ...		17. ...		18. ...	
19. ...		20. ...		21. ...	
22. ...		23. ...		24. ...	
25. ...		26. ...		27. ...	
28. ...		29. ...		30. ...	
31. ...		32. ...		33. ...	
34. ...		35. ...		36. ...	
37. ...		38. ...		39. ...	
40. ...		41. ...		42. ...	
43. ...		44. ...		45. ...	
46. ...		47. ...		48. ...	
49. ...		50. ...		51. ...	
52. ...		53. ...		54. ...	
55. ...		56. ...		57. ...	
58. ...		59. ...		60. ...	
61. ...		62. ...		63. ...	
64. ...		65. ...		66. ...	
67. ...		68. ...		69. ...	
70. ...		71. ...		72. ...	
73. ...		74. ...		75. ...	
76. ...		77. ...		78. ...	
79. ...		80. ...		81. ...	
82. ...		83. ...		84. ...	
85. ...		86. ...		87. ...	
88. ...		89. ...		90. ...	
91. ...		92. ...		93. ...	
94. ...		95. ...		96. ...	
97. ...		98. ...		99. ...	
100. ...		101. ...		102. ...	
103. ...		104. ...		105. ...	
106. ...		107. ...		108. ...	
109. ...		110. ...		111. ...	
112. ...		113. ...		114. ...	
115. ...		116. ...		117. ...	
118. ...		119. ...		120. ...	
121. ...		122. ...		123. ...	
124. ...		125. ...		126. ...	
127. ...		128. ...		129. ...	
130. ...		131. ...		132. ...	
133. ...		134. ...		135. ...	
136. ...		137. ...		138. ...	
139. ...		140. ...		141. ...	
142. ...		143. ...		144. ...	
145. ...		146. ...		147. ...	
148. ...		149. ...		150. ...	
151. ...		152. ...		153. ...	
154. ...		155. ...		156. ...	
157. ...		158. ...		159. ...	
160. ...		161. ...		162. ...	
163. ...		164. ...		165. ...	
166. ...		167. ...		168. ...	
169. ...		170. ...		171. ...	
172. ...		173. ...		174. ...	
175. ...		176. ...		177. ...	
178. ...		179. ...		180. ...	
181. ...		182. ...		183. ...	
184. ...		185. ...		186. ...	
187. ...		188. ...		189. ...	
190. ...		191. ...		192. ...	
193. ...		194. ...		195. ...	
196. ...		197. ...		198. ...	
199. ...		200. ...		201. ...	
202. ...		203. ...		204. ...	
205. ...		206. ...		207. ...	
208. ...		209. ...		210. ...	
211. ...		212. ...		213. ...	
214. ...		215. ...		216. ...	
217. ...		218. ...		219. ...	
220. ...		221. ...		222. ...	
223. ...		224. ...		225. ...	
226. ...		227. ...		228. ...	
229. ...		230. ...		231. ...	
232. ...		233. ...		234. ...	
235. ...		236. ...		237. ...	
238. ...		239. ...		240. ...	
241. ...		242. ...		243. ...	
244. ...		245. ...		246. ...	
247. ...		248. ...		249. ...	
250. ...		251. ...		252. ...	
253. ...		254. ...		255. ...	
256. ...		257. ...		258. ...	
259. ...		260. ...		261. ...	
262. ...		263. ...		264. ...	
265. ...		266. ...		267. ...	
268. ...		269. ...		270. ...	
271. ...		272. ...		273. ...	
274. ...		275. ...		276. ...	
277. ...		278. ...		279. ...	
280. ...		281. ...		282. ...	
283. ...		284. ...		285. ...	
286. ...		287. ...		288. ...	
289. ...		290. ...		291. ...	
292. ...		293. ...		294. ...	
295. ...		296. ...		297. ...	
298. ...		299. ...		300. ...	
299. ...		300. ...		301. ...	
300. ...		301. ...		302. ...	

Kireç fabrikası Adana - Gelemlik 56-

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




T.C.
ADANA VALİLİĞİ
İL ÇEVRE VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ

Karar Tarihi : 21/2/2008
Karar No : 450

ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME BELGESİ

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


İlhan ATIS
Vali

Proje Sahibi
Projenin Yeri

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

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BİLGİ GEÇERLİ AM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 17-10-2023-15:16



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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


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


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

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

2 / 2

9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

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

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022 Belge No: 921769


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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


ONUR ONSEKİZ


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



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

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


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

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANCI
BAŞKAN

9.6 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

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

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

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

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.7 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Onur ONSEKİZ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 21646526686		
İKAMETGAH ADRESİ	: Etlik Mah. Yeni Etlik Cad. No:167/3 Keçiören/Ankara		
ÖĞRENİM DURUMU	: Kırıkkale Üniversitesi- Mühendislik Fakültesi- Makine Mühendisliği Bölümü (2009)		
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: Makine Mühendisi- Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI:			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	St Grup Dizayn Müş Proj Müh Ltd Şti	Haziran 2012 – Ocak 2020	Makine Mühendisi
2-	Alfa-Tek Elk. Mak. Gıd. Tic. San A.Ş.	Ağustos 2007 - Temmuz 2008	Makine Mühendisi
3-			
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
	DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(21.01.2022 - 921769)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (21.01.2022 - 921769)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
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 Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %50			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)