



Gayrimenkul Değerleme Raporu

VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ő.

KARABIYIKLI MAHALLESİ, 114 ADA 8 PARSEL
PAZARCIK / KAHRAMANMARAŞ

15.12.2023
SM-23-SPK-007

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 / 007
Değerleme Tarihi	14.12.2023
Rapor Tarihi	15.12.2023
Rapor Numarası	SM-23-SPK-007
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Fabrika ve Arsası
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Karabıyıklı Mahallesi, 114 Ada 8 Parsel Pazarcık / KAHRAMANMARAŞ
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 Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

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

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

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; Vişne Madencilik Üretim Sanayi A.Ş.'nin talebine istinaden, Karabıyıklı Mahallesi'nde, 64.352,92 m² yüz ölçümlü, 114 ada 8 parsel numaralı "Tarla" nitelikli taşınmaz için Pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

b) Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

(e) 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 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

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

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Beyanlar Hanesinde:

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi'nde bulunan, 64.352,92 m² yüz ölçümüne sahip 114 Ada 8 Parsel numaralı üzerinde yer alan, "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Kahramanmaraş İli

Konum:

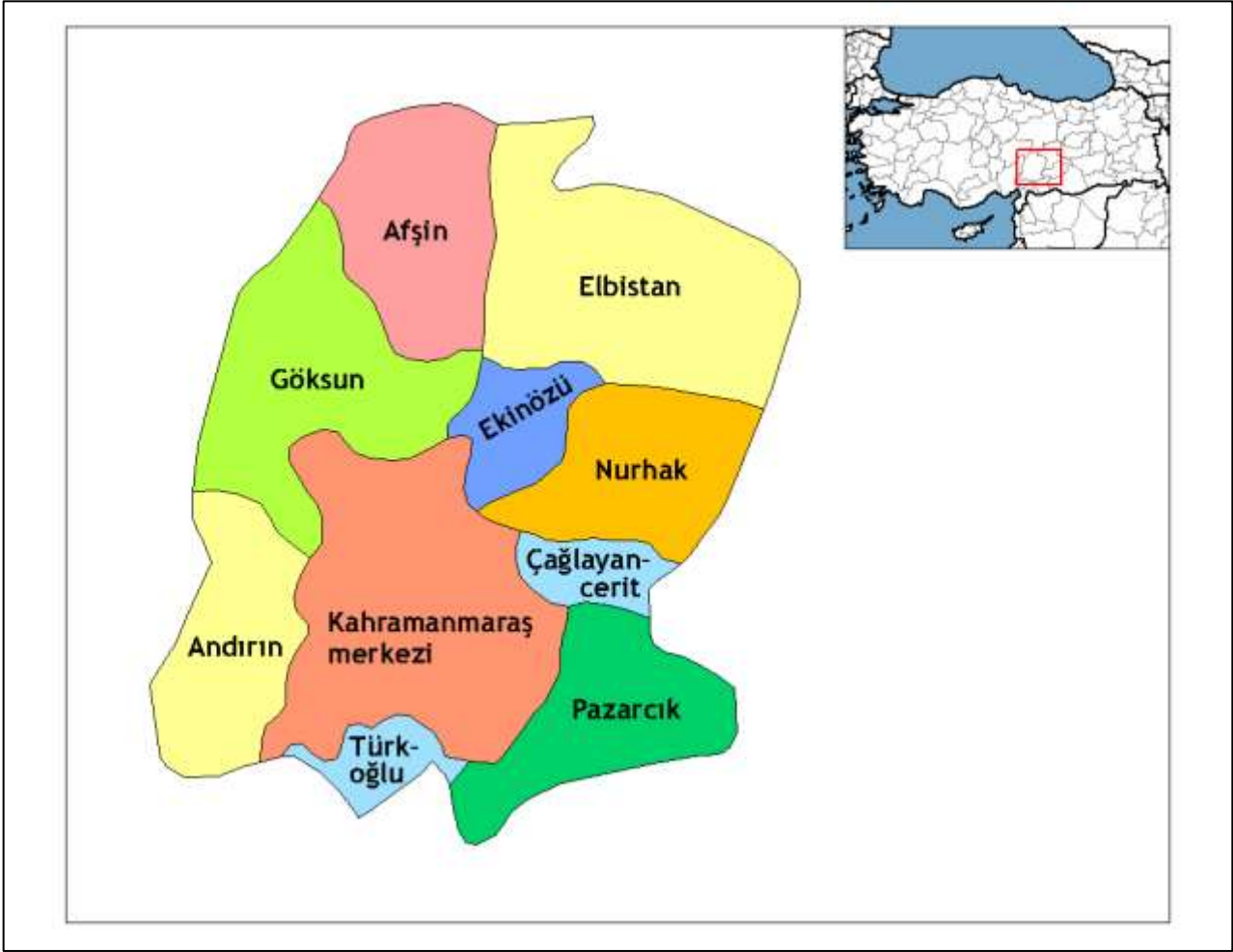
Bir bölümü Akdeniz, bir bölümü ise Doğu Anadolu Bölgesi'nde kalan Kahramanmaraş il toprakları, 37- 11' ve 38- 36' kuzey enlemleriyle 36- 15' ve 37- 42' doğu boylamları arasında yer almaktadır.



İdari Sınırlar:

Kahramanmaraş ili, 14.327 km² lik yüzölçümüyle ülke topraklarının % 1,8'ini kaplar. Kahramanmaraş yönetsel bakımdan, doğudan Malatya'nın Darende, Akçadağ ve Doğanşehir; Adıyaman'ın Besni; Gaziantep'in Yavuzeli ve Araban; Güneyden yine Gaziantep'in Merkez ve İslahiye; Adana'nın Bahçe; batıdan yine Adana'nın Kozan, Saimbeyli, ve Tufanbeyli; Osmaniye'nin Kadirli; Kayseri'nin Sarız; kuzeyden ise Sivas'ın Gürün ilçeleriyle çevrilidir.

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



Ulaşım:

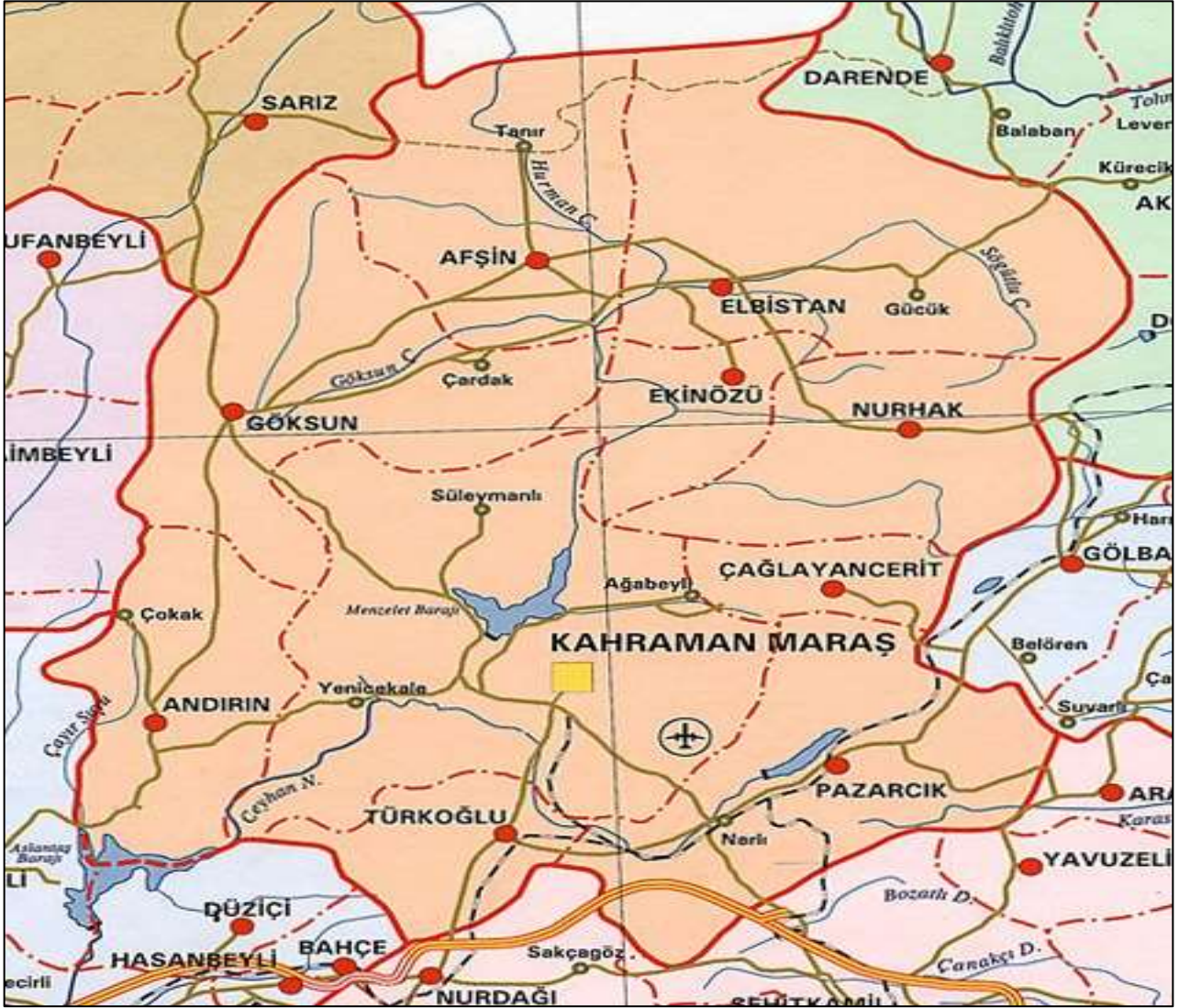
İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca Kahramanmaraş'ta gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

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

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

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

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



İklim:

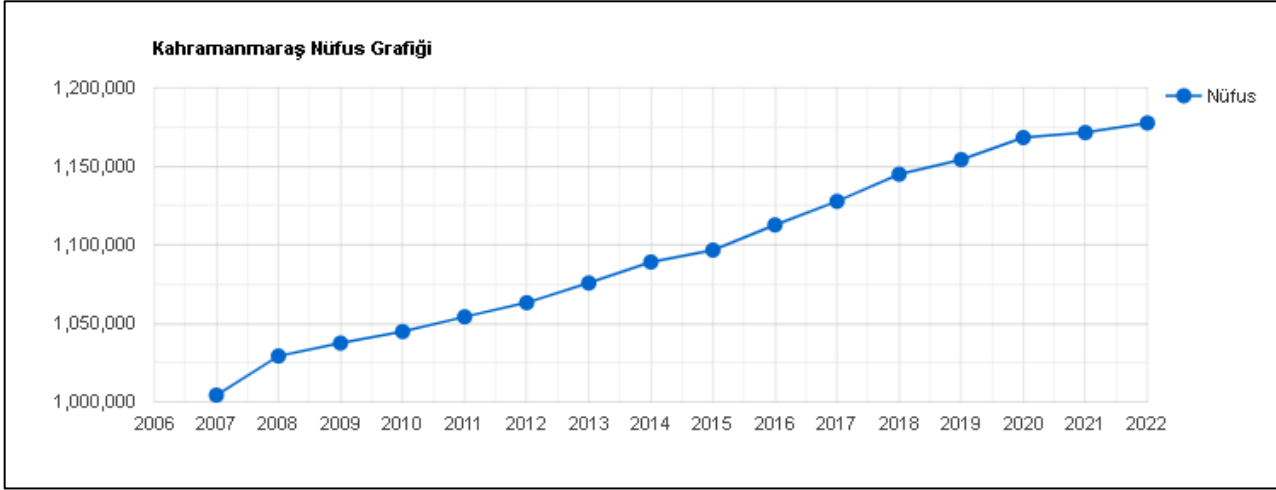
Kahramanmaraş, iklim yönünden Akdeniz iklimi kuşağında yer alır. Akdeniz İklimi'nin tam tanımına uymaktadır, kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır.

Su Kaynakları:

Kahramanmaraş ili, su kaynakları bakımından zengindir. Kahramanmaraş ana su kaynakları Ceyhan ırmağı ve kolları üzerinde yapılmış olan barajlar Kartalkaya (10,20 km²), Menzelet (42 km²), Sır (47,50 km²), Ayvalı (2,73 km²) ve Kılavuzlu (2,88 km²) Barajlarıdır.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Kahramanmaraş İl Nüfusu: 1.777.436'dır (2022 sonu). İlin yüz ölçümü 14.525 km² olan Kahramanmaraş ilinde kilometrekareye 81 insan düşmektedir. Kahramanmaraş nüfus yoğunluğu 81/km²'dir. Kahramanmaraş nüfusu bir önceki yıla göre 6.138 artmıştır. Kahramanmaraş nüfusu 2022 yılına göre 1.777.436'dır. Bu nüfus, 598.004 erkek ve 579.432 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,79 erkek, %49,21 kadındır.



Grafik. Kahramanmaraş İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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

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

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

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

Ekonomi:

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

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

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

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

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

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

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

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

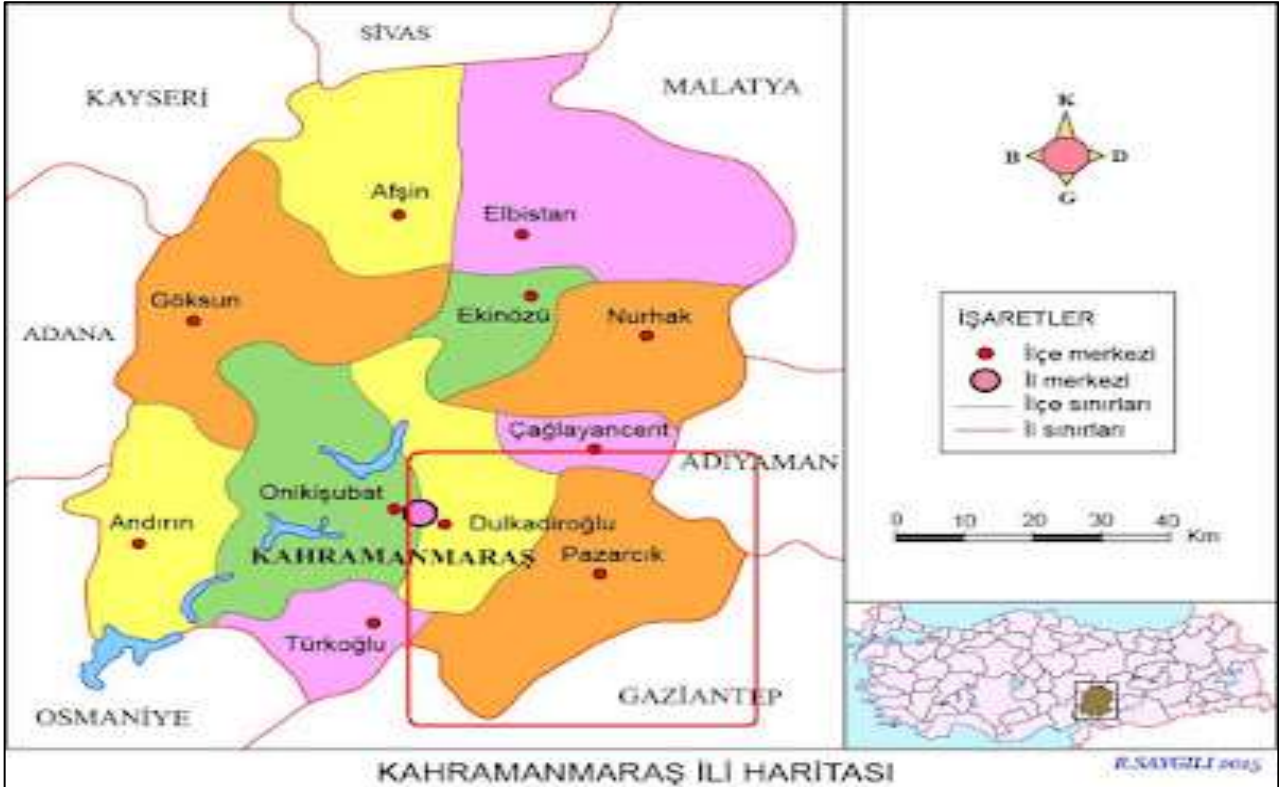
4.2.2 Pazarcık İlçesi

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

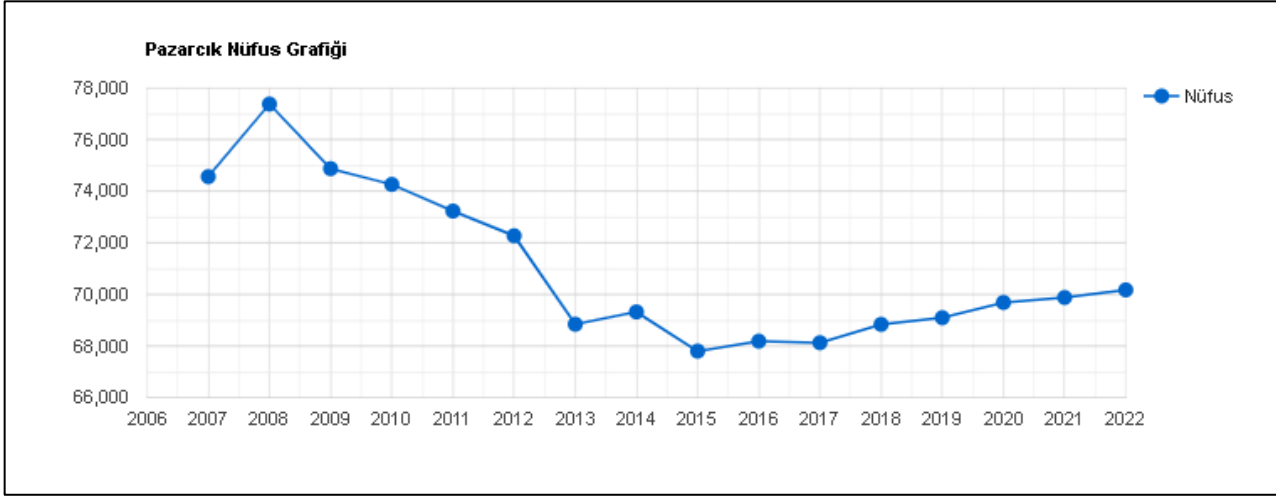
İlçenin yüzölçümü 1551 kilometrekare olarak ölçülmüştür. Denizden yüksekliği ise 731 metreyi bulmaktadır. Kuzeyinde Kandil tepesi 1704 m ve doğusunda yer alan Ganıdağı ise 1230 m ile en yüksek noktalardır. Pazarcık, düz ve yer yer engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Merkezde bulunan Kartalkaya Barajının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

2023 Kahramanmaraş Depremlerinde ilçe ağır hasar görmüştür.

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



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



Grafik. Pazarcık İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

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

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

Değerleme konusu 114 ada 8 parsel no.lu, 64.352,92 m² yüz ölçümlü "Tarla" nitelikli taşınmaz kireç üretim ve paketlenme tesisidir. Parsel geometrik açıdan amorf şeklinde olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Konu taşınmaz herhangi bir yola cepheli olmayıp diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. Parsel çevresi ve sınırları duvar ile çevrelenmiş sınırları belirlenmiştir. Parselin üzerinde üretim binaları, idari bina, çelik konstrüksiyon depolar, prefabrik yapılar gibi halihazırda kullanılmakta olan tesisler olduğu gözlemlenmiştir.

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme, Prefabrik, Çelik Konstrüksiyon	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A, 2/C
Yapım Yılı	2022	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	Fırın Blower: 4 (5 Çelik Kat) Kireç Silosu : 1 (Zemin Kat) Atölye/Ambar: 1 (Zemin Kat) Kömür Stokholü: 1 (Zemin) İdare Binası: 2 (Zemin + 2 Normal Kat) Sosyal Tesis: 1 (Zemin) Kantar Binası: 2 (Zemin + 1 Normal Kat) Kazan Dairesi: 1 (Zemin) Trafo Binası: 1 (Zemin)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Yok
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. 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.			



İdari Bina: Betonarme yapı tarzında zemin, bodrum ve 1 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Onaylı mimari projeye göre; bodrum kat 200 m² ortak alanlar ve 2 depo bölümü 1 server odası, zemin kat 160 m² alanlı ortak alanlar ve 3 adet ofis bölümü ve 40 m² teras bölümü, 1. normal kat 160 m² alanlı ortak alanlar ve 6 adet ofis bölümü olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 520 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler kısmen fayans, duvarlar plastik boyalı, kapılar ahşap paneldir, pencereler PVC doğramadır.

Sosyal Tesis Binası: İdari binanın doğusunda yer almakta olup betonarme tarzında 1 kat olacak yapıda inşa edilmiştir. Zemin kat yaklaşık 318 m² ortak alanlar ve mutfak, yemekhane, mescit, soyunma odaları, arşiv, oda bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler fayans, duvarlar plastik boyalı, kapılar ahşap paneldir, pencereler PVC doğramadır.

Kazan Dairesi: Sosyal tesis binasının doğusuna bitişiktir. Betonarme tarzında inşa edilmiş olup çatısı sandviç paneldir. Yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahiptir. Zemini saha betonu, kapısı çeliktir.

Atölye-Ambar: İdari binanın güneydoğusunda konumlu olup beton ve çelik konstrüksiyon tarzında zemin kat şeklinde inşa edilmiştir. Onaylı mimari projeye göre; zemin kat 540 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir.

Kireç Silosu: İdari binanın güneyinde yer almakta olup çoğunlukla beton kısmen de çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 850 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonudur, duvarları ve çatısı bulunmamaktadır. Üstü çelik konstrüksiyon ile kapalıdır. Dairesel şekilde 9 kuleden oluşmaktadır.

Fırın ve Blower Binaları: Kireç tesisinin en güneyinde yer almakta olup kireç silolarının bitişindedir. Betonarme ve çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Dört fırın ve blower birbirinden bağımsız olarak toplam yaklaşık 3.200 m² alana sahiptir.

Kömür Stokholü: Kireç silolarının doğusunda yer almakta olup çelik konstrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Yaklaşık 600 m² kullanım alanına sahiptir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir.

Trafo Binası: Ambar atölye binası ve Kömür Stokholünün arasında yer almakta olup çelik kontrüksiyon tarzında inşa edilmiştir. Zeminler saha betonu, duvarları ve çatısı sandviç paneldir. Toplam yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahiptir.

Kantar Binası: Taşınmazın en kuzeyinde yer almakta olup betonarme tarzında bodrum, merdiven holü ve 1 kat şeklinde inşa edilmiştir. Binaya giriş zeminden merdiven holü ile olmaktadır. Bodrum 67 m² ortak alanlar ve 2 oda, merdiven holü; 1.kat 67 m² ortak alanlar ve 3 oda olmak üzere bina toplam 135 m²'dir. Zeminler fayans, duvarları plastik boyalı, kapılar ahşap panel, pencereler PVC doğramadır.

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

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none">Asfalt yola cephesi olmasıAltyapı imkanlarının iyi olmasıÜzerindeki yapıların yeni olmasıÜzerinde kireç fabrikası yatırımı olması	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none">Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olmasıParsel üzerinde yer alan yapılara ait belediyesinde herhangi bir yasal evrak bulunmaması	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	1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	Lejant	Tarım Alanı
İnşaat Nizamı	-	H max	-
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: - m	Yan: -	Arka: -
Diğer	Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Resmi WEB sitesinde yapılan araştırmalarda Raporu konu taşınmazların 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" lejantında kaldığı gözlemlenmiştir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

Tesis içerisinde tarafımıza yapıların kat planları iletilmiştir.

Tarafımıza iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

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

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

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

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

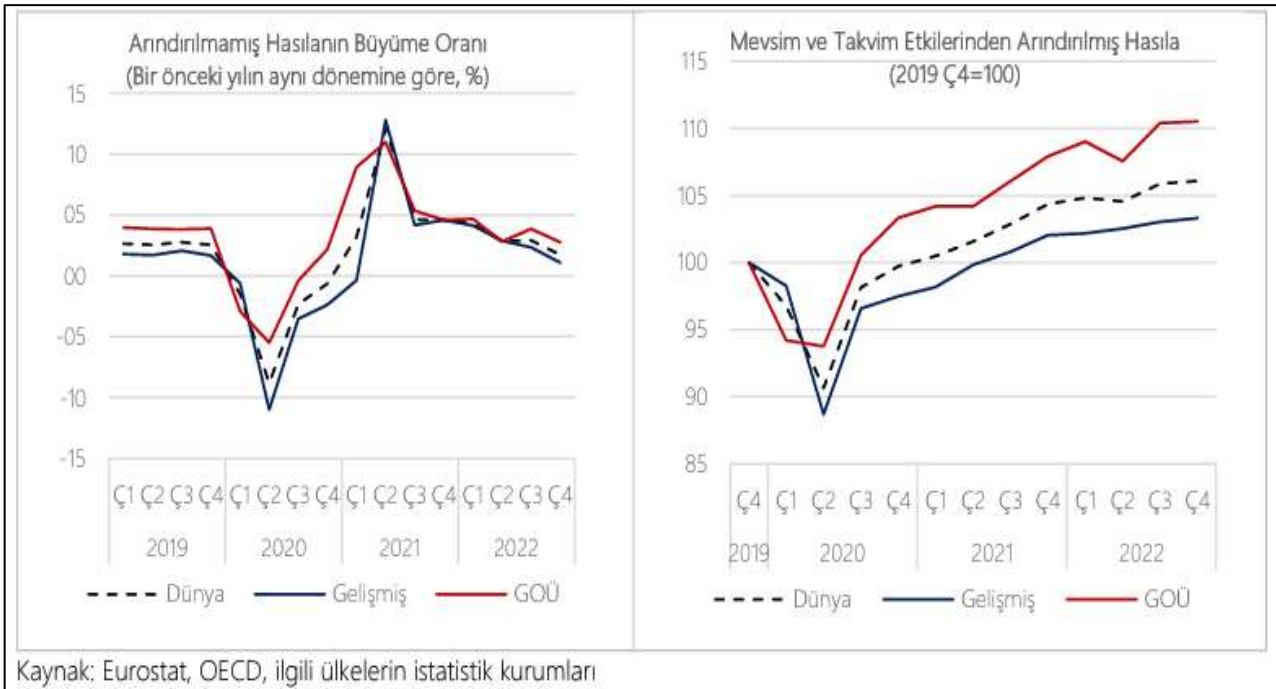
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

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

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

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



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

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

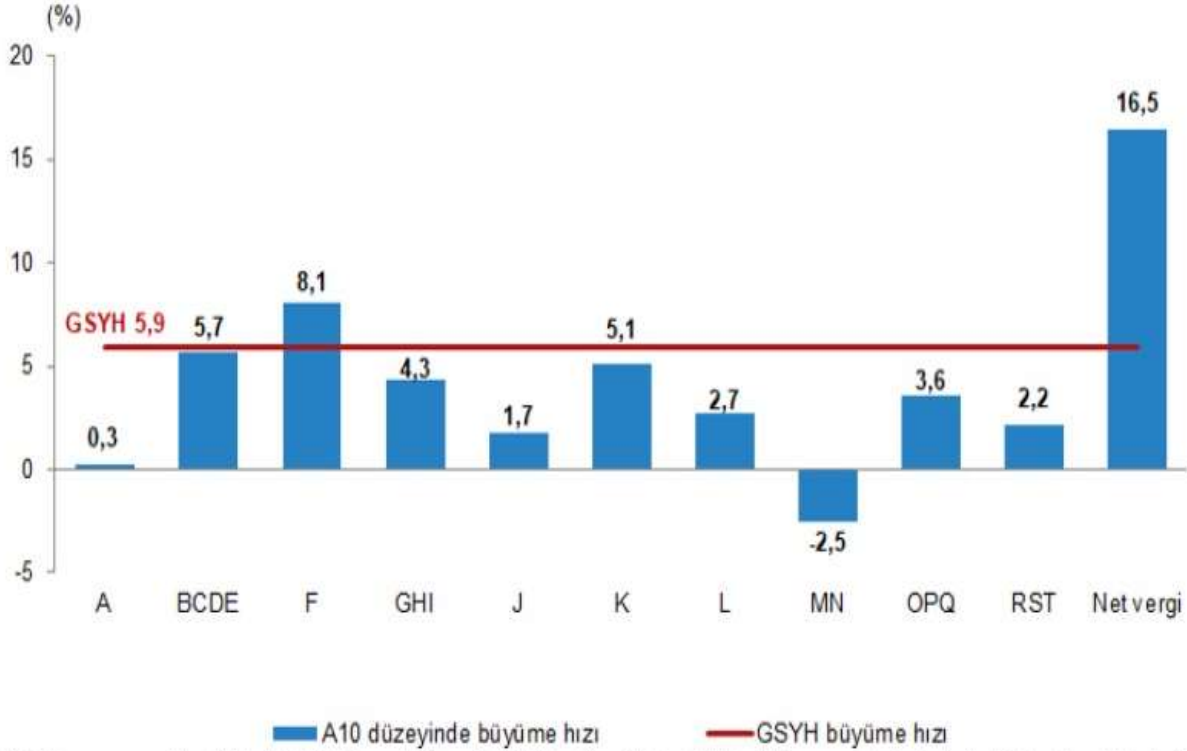
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

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

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

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

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

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽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)

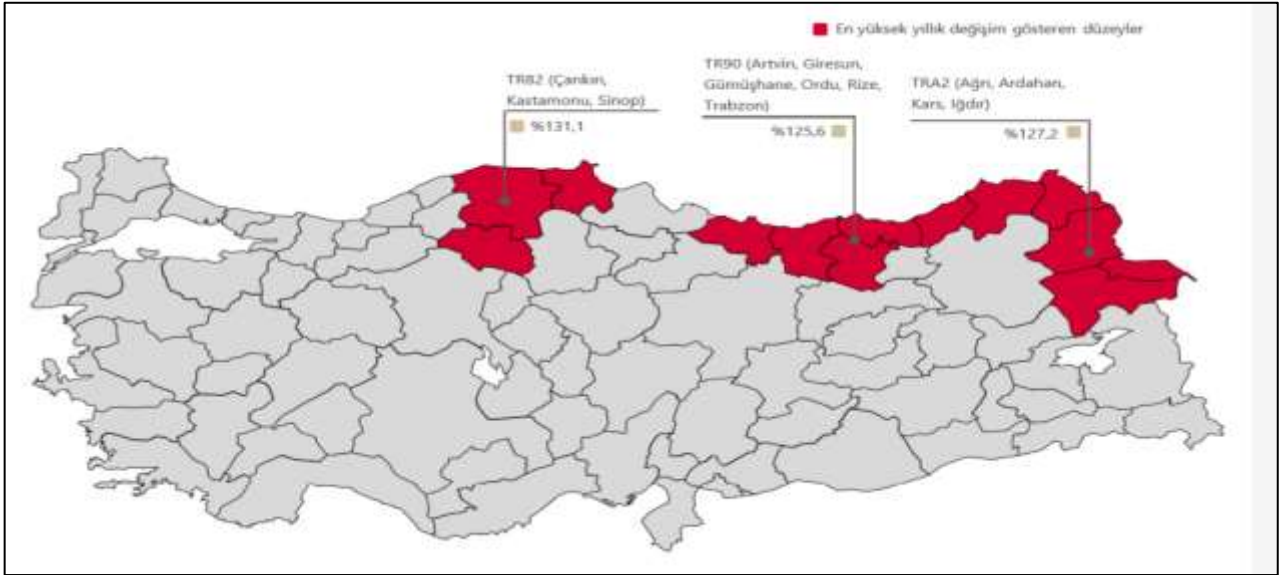







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılar bulunmamaktadır.

6.4 TAŞINMAZIN 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 taşınmazın üzerinde yer alan, ve herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapıların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

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

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken

etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

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

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

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arazi birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazın değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” ve üzerinde yer alan, herhangi bir yasal evrağı bulunmayan yapılar için “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 6,5 km mesafede Emiroğlu Mahallesinde 160 ada 1 parselde yer alan 16.486 m² yüz ölçümlü tarla için 7.350.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Osmaniye-Adıyaman Yoluna bitişik, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, avantajlı konumda yer almaktadır.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 11 km mesafede Karabıyıklı Mahallesinde 161 ada 1 parselde yer alan 15.226,15 m² yüz ölçümlü tarla için 22.000.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Gaziantep-Kahramanmaraş Yoluna ve Adana-Şanlıurfa Otoyolu kesişiminde, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, çok daha avantajlı konumda yer almaktadır.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 11,50 km mesafede Türkoğlu ilçesi, Kelibişler Mahallesinde 132 ada 1 parselde yer alan 12.864 m² yüz ölçümlü tarla için 6.000.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, avantajlı konumda yer almaktadır.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 14 km mesafede Yolboyu Mahallesinde 146 ada 1ve 3 parselde toplam 15.205 m² yüz ölçümlü tarla için 15.205.000-TL istenildiği bilgisi alınmıştır. Malatya-Kahramanmaraş Yoluna bitişik, eğimsiz ve engebesiz topografyaya sahiptir. Emsal, çok daha avantajlı konumda yer almaktadır.

Beyan: Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileri ve mahalle/köy muhtarları ile yapılan görüşmelerde; taşınmazın bulunduğu bölgede konum, yüz ölçümü, kadastro yoluna cephe vb. kriterlere göre tarla birim değerlerinin 200-250 TL/m²; maden sahasında kalan arazilerin ise 300-350 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 değerlendirilmiştir.

Konu taşınmazın, büyüklüğü, konumu, cephesi, niteliği, sanayi tesisi bulundurması, hafif eğimli ve engebesiz olması, tarla olarak kullanıma uygun olmaması, kıraç arazi olması, yol cephesi olmaması, maden sahasında konumlu olması vb. özellikleri dikkate alınarak arsa birim değerinin **300-360 TL/m²** aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Emiroğlu	Karabıyıklı	Kelibişler	Yolboyu	Karabıyıklı
	6,5 km	11 km	11,50 km	14 km	
Parsel	160/1	161/1	132/1	146/1-3	114 Ada 8 Parsel
Alan (m ²)	16.486	15.226	12.864	15.205	64.352,92
Satış Fiyatı-SF (TL)	7.350.000	22.000.000	6.000.000	15.205.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.760.000	19.800.000	5.400.000	13.680.000	
İmar Durumu	Tarla	Tarla	Ticari	Tarla	Tarla
Birim Değer (TL/m ²)	410	1.300	420	900	
Konum Şerefiyesi	20%	75%	15%	60%	
Büyükük Şerefiyesi	20%	20%	20%	20%	
Maden Sahası Şerefiyesi	-30%	-30%	-30%	-30%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	341,16	338,10	371,09	374,28	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	356,16				356,16
Arsa Değeri (TL)					22.919.731,00
Arsa Yuvarlanmış Değeri (TL)					22.900.000

**Değerleme konusu taşınmaz imar planı sınırları dışında maden sahası içerisinde konumlu olması sebebiyle taşınmaza %30 şerefiye uygulanmıştır.*

Piyasa Değeri

Taşınmaz	Taşınmazın Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
114 Ada 8 Parsel	64.352,92	355,85	22.900.000.-
Piyasa Değeri (TL)			22.900.000.-

**Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapılara ait ilgili belediye arşivinde herhangi bir yasal evrak bulunmamakta olup konu taşınmaza yasal durumda arazi değeri, mevcut durumda yapılara değer takdir edilmiştir.*

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

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

Mevcut Durum Piyasa Değeri

MALİYET YÖNTEMİ (MEVCUT DURUM)			
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)	m ² birim değeri	Arsa Değeri
114 Ada 8 Parsel	64.352,92	355,85	22.900.000 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	m ² birim değeri	Değer
İdari Bina	520	10.000	5.200.000,00
Atölye Binası	540	7.000	3.780.000,00
Kireç Silosu	850	4.000	3.400.000,00
Fırın ve Blower Binası	3.200	7.000	22.400.000,00
Sosyal Tesis ve Yemekhane	318	10.000	3.180.000,00
Kömür Holü	600	4.000	2.400.000,00
Trafo Binası	90	6.500	585.000,00
Kazan Dairesi	90	10.000	900.000,00
Kantar Binası	92	10.000	920.000,00
Yapı Değeri Toplam			42.765.000,00
Harici ve Müteferrik İşler			
Çevre Düzenlemesi, Şerefiye			8.500.000,00
Arsa Değeri			22.900.000,00
Yapı Değeri			42.765.000,00
Harici ve Müteferrik İşler			8.500.000,00
Toplam Değer			74.150.000,00

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Karabıyıklı Mahallesi, 64.352,92 m² yüz ölçümüne sahip 114 ada 8 parsel numaralı Tarla VİŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş' ye aittir.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Yasal Durum Pazar Değeri (TL)	Yasal Durum Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
114 Ada 8 Parsel	22.900.000.-	27.480.000.-
	Yirmiikimilyondokuzyüzbin Türk Lirası	Yirmiyedimilyondört yüzseksenbin Türk Lirası

MEVCUT DURUM PAZAR DEĞERİ		
Taşınmaz	Mevcut Durum Pazar Değeri (TL)	Mevcut Durum Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
114 Ada 8 Parsel	74.150.000.-	88.980.000.-
	Yetmişdörtmilyonyüzeğellibin Türk Lirası	Seksensekizmilyondokuz yüzseksenbin 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, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

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

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR















9.2 RUHSATLAR, PROJELER VE BELGELER

T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
MADEN VE PETROL İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
II-A Grup İŞLETME RUHSATI

Şİ: KAHRAMANMARAŞ
İLÇEM: PAZARCİK
KÖYÜ: AKÇAKOYUNLU
RUHSAT NUMARASI: 65558
RUHSAT GRUBU: İ.A. GRUP
YERLİK İZİN GİRİŞ TARİHİ: 11.04.2016
RUHSATIN ÖZÜNE TAHSİS: 11.04.2016
KURULUM NUMARASI: 2829761
RUHSAT ALANI: 6370 İmarat
RUHSAT SAHAĞI: İlyas
RUHSAT SAHAĞI: VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
T.C. KİMLİK NO:
YERLİK DANIŞ VE NO: Kurum V.D.Ş.Ş. 633641000
ADRESİ: ALANCAK S. MEYDAN BULV. NO: 1 ÇOKAK - ÜZME



KATILIMLI		YER	YER	YER	YER	YER	YER	YER	YER	YER	YER	YER
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

MADEN VE PETROL İŞLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Uğur Sait UÇAR
Genel Müdür Yard.

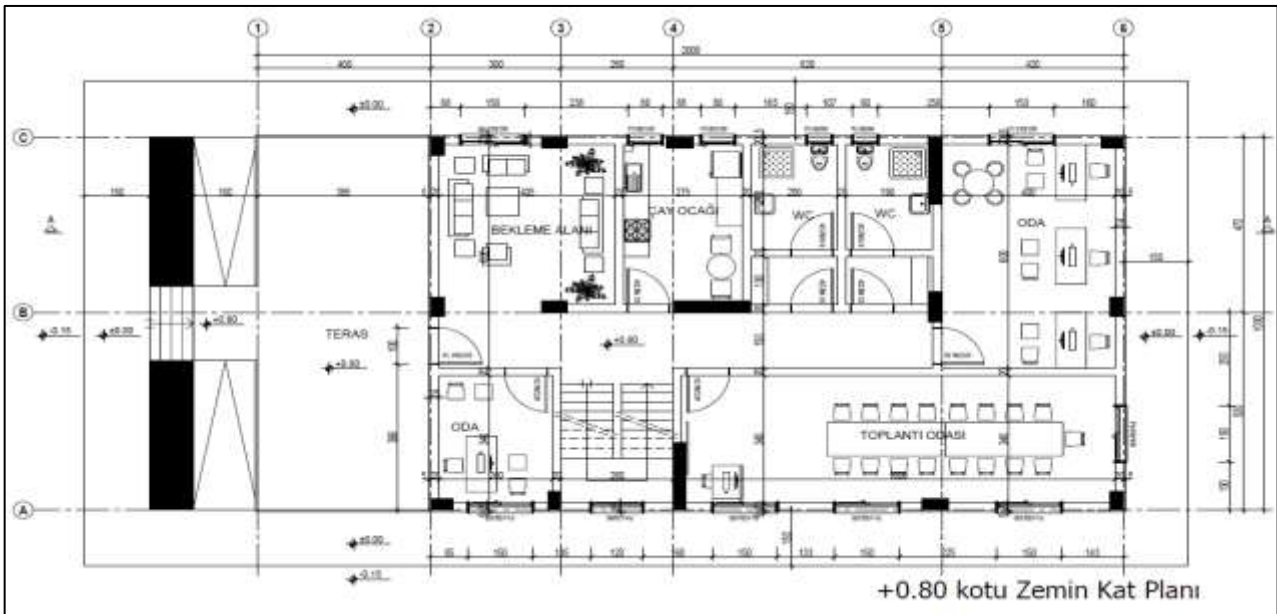
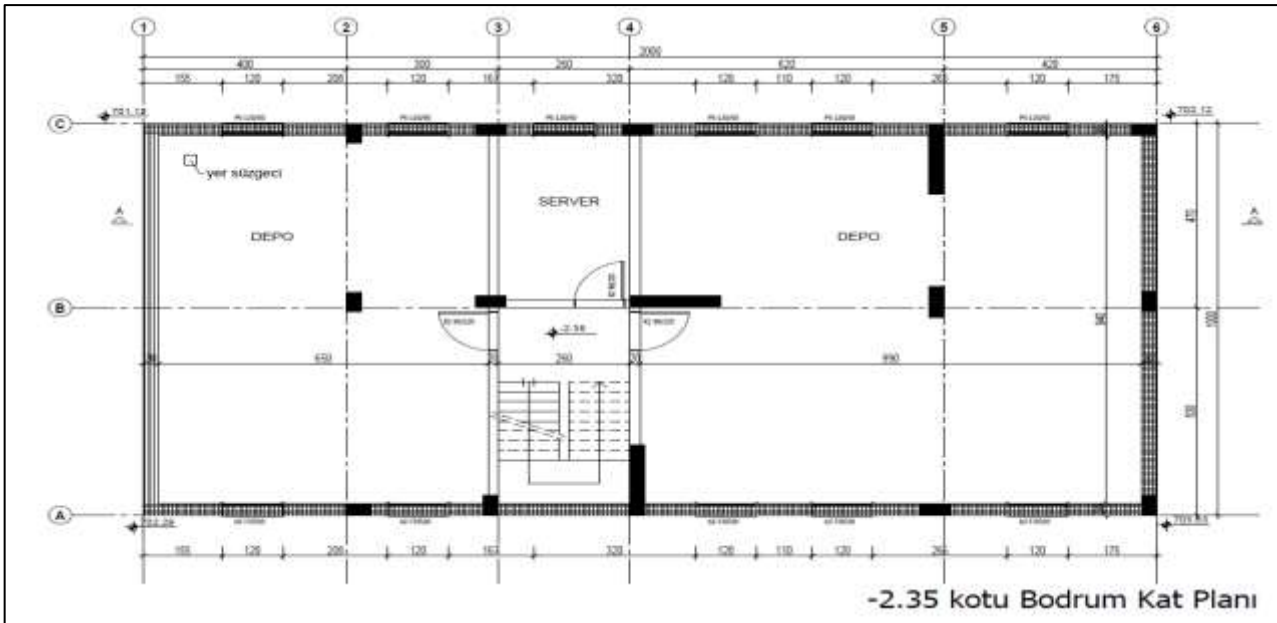
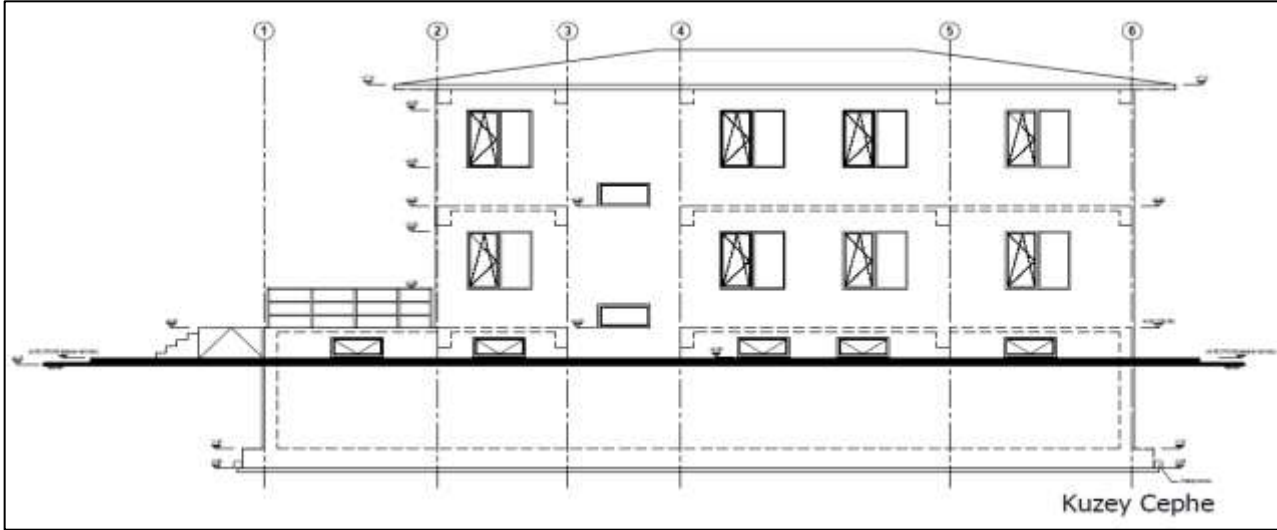
T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzin ve Denetim Genel Müdürlüğü

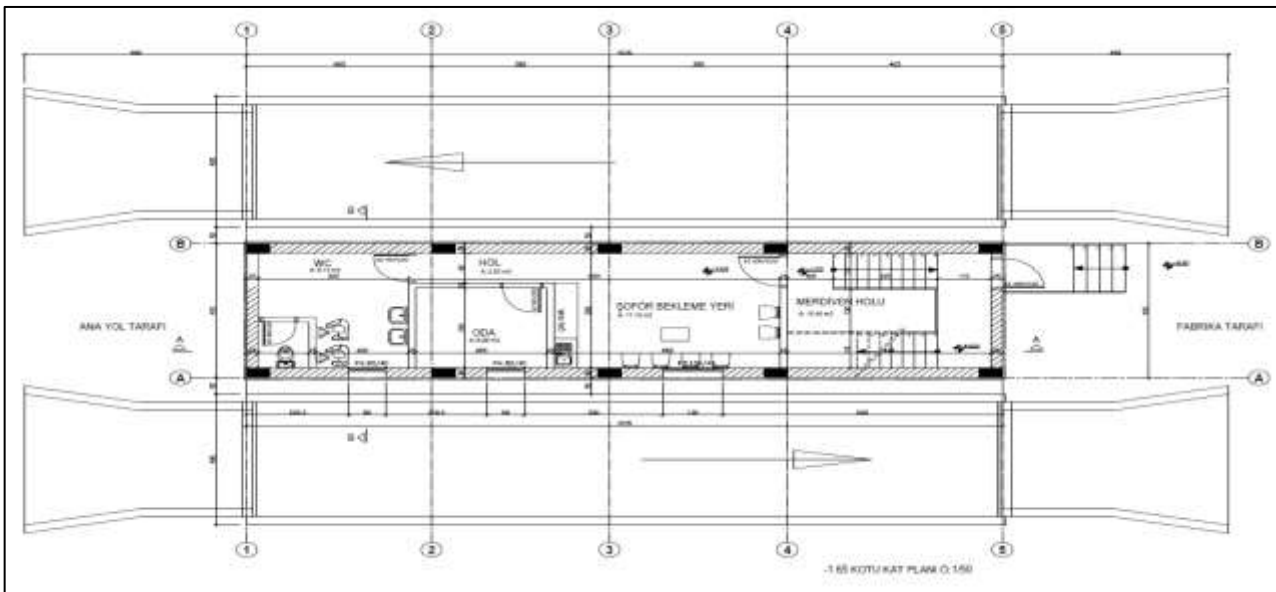
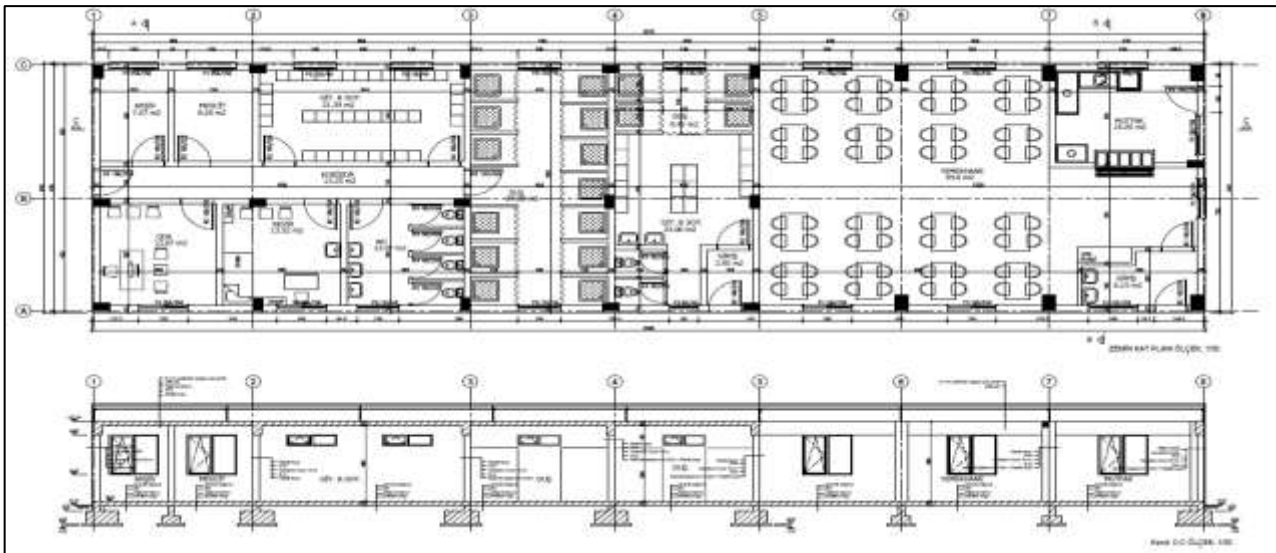
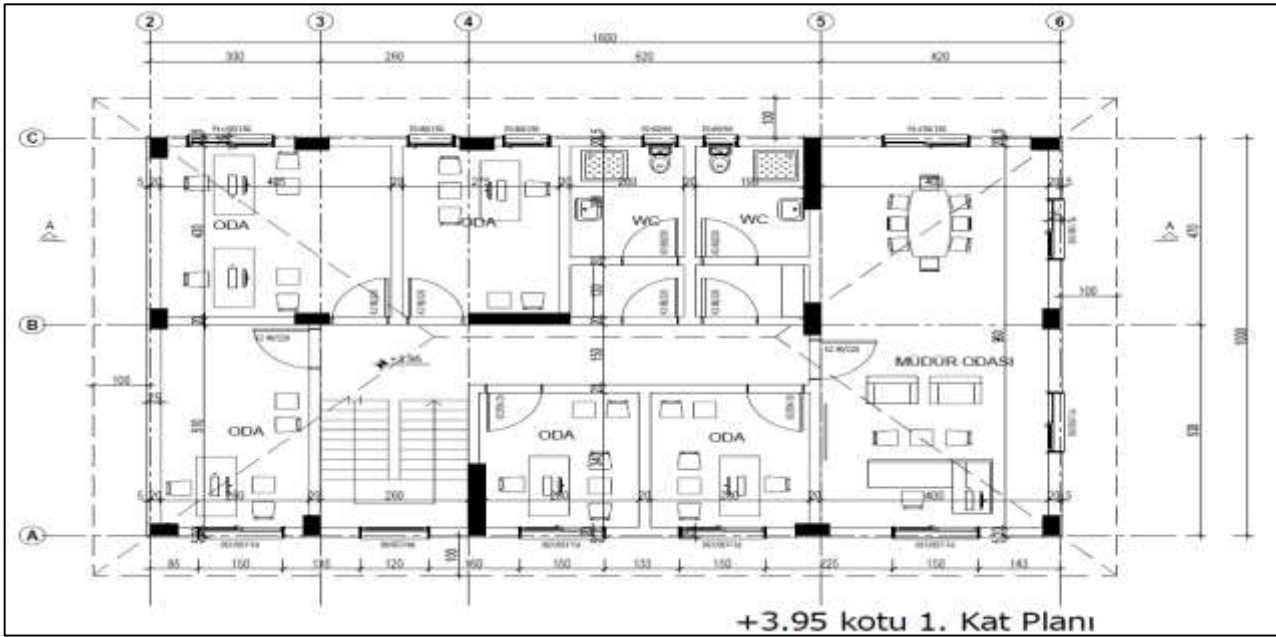
ÇED OLUMLU BELGESİ

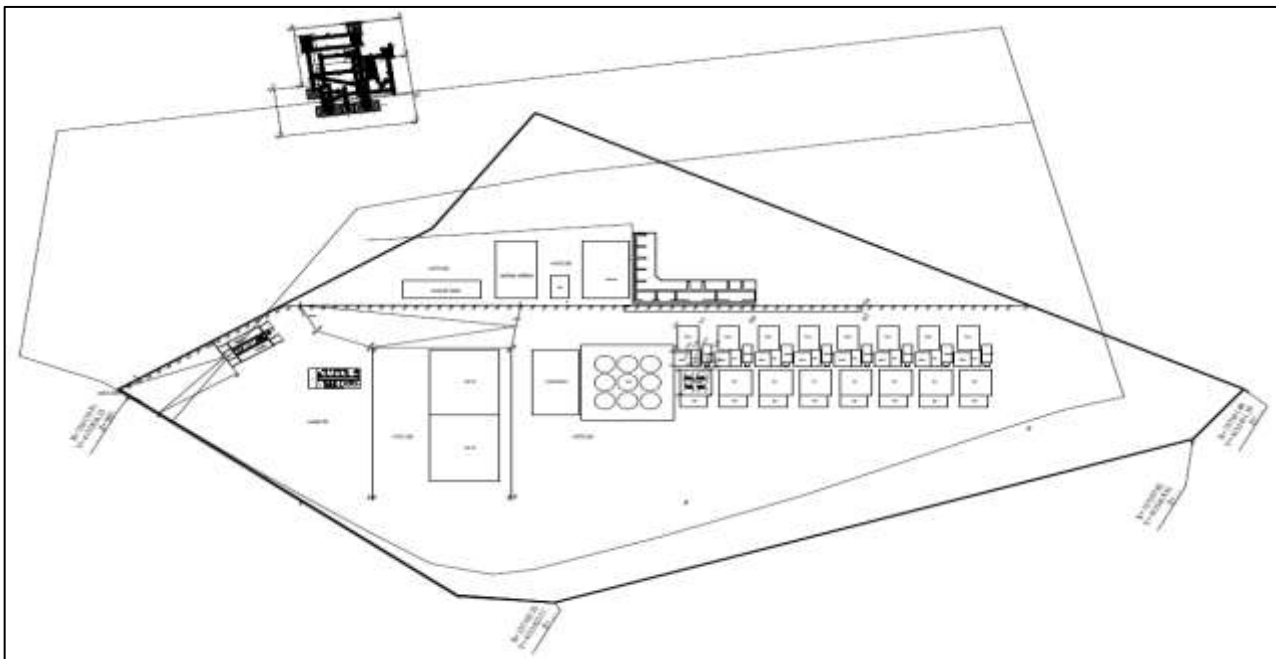
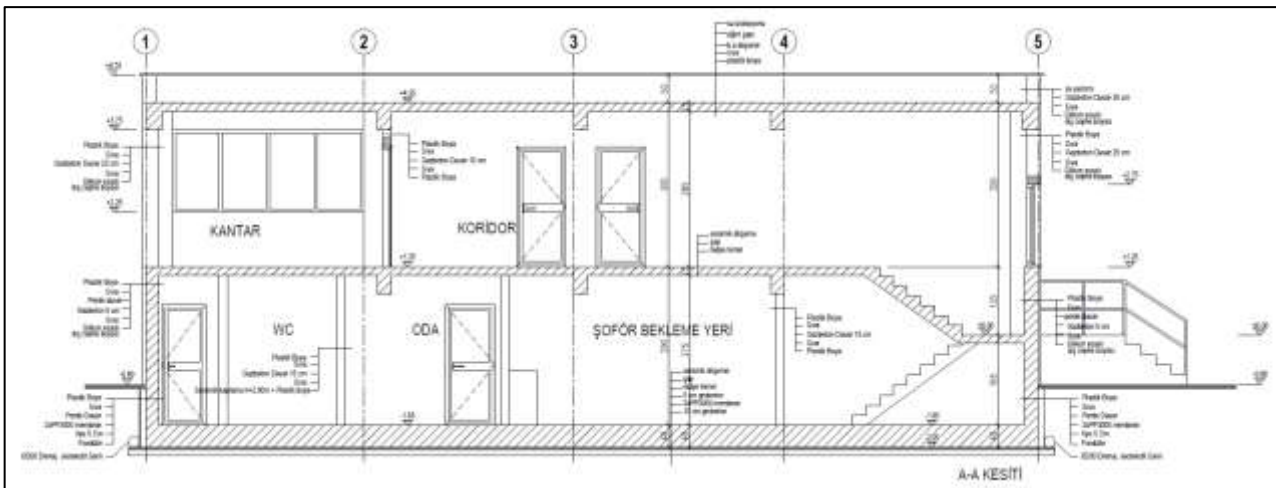
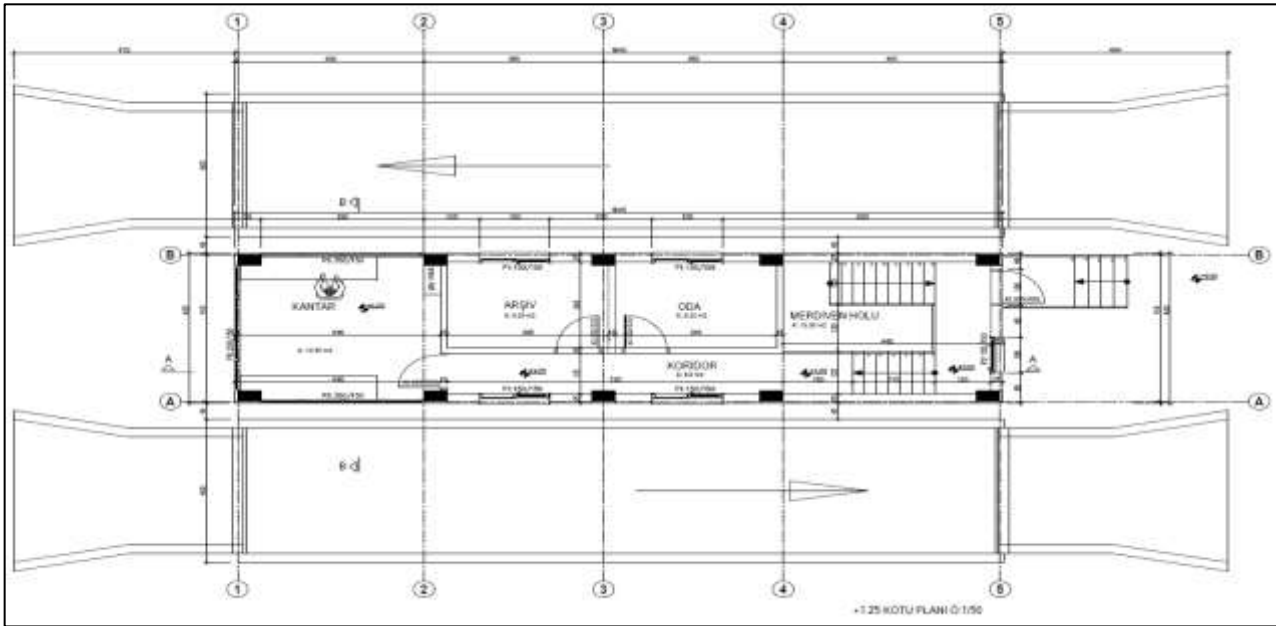
25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 14. maddesi gereğince; "69069 Ruhsat Numaralı II-A Grup Kalkıcı Ocağı ve Kırsak - Eleme Tesisi Kapasite Artışı" projesi hakkında "Çevresel Etki Değerlendirmesi Olumlu" kararı verilmiştir.


Mehrali ECER
Bağışçı
Genel Müdür

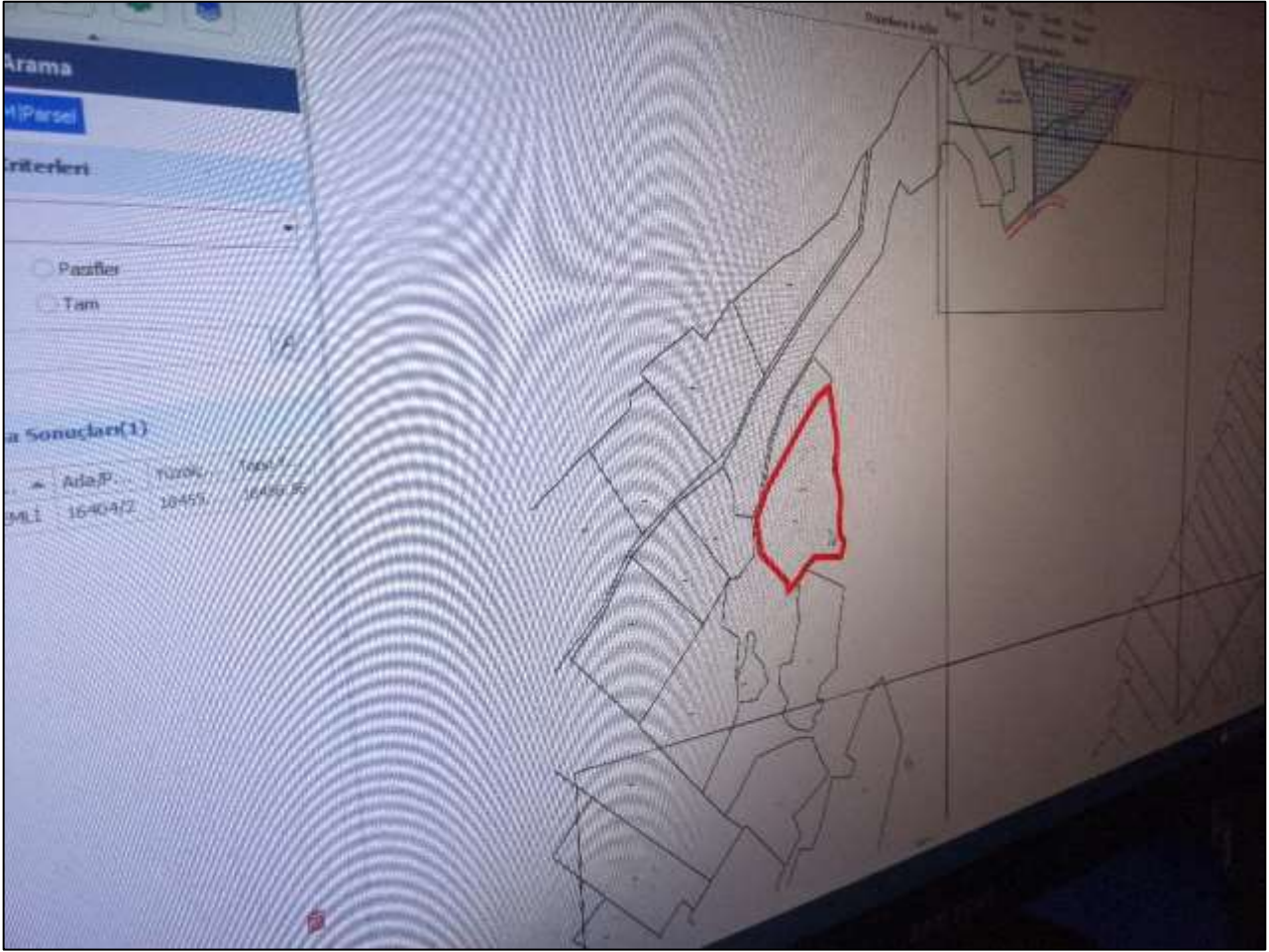
Karar Tarihi : 01.03.2021
Karar No : 6187
Proje Sahibi : VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Proje Yeri : Kahramanmaraş İli, Pazarcık İlçesi, Akçakoyunlu Mahallesi, Balkayası
Proje Alanı: 63,7065445 hektar
Ocak ve Kırsak Eleme Tesisi Kapasitesi: 2.152.008 ton/yıl







9.3 İMAR DURUMU



9.4 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 17-10-2023-15:16



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
064723596939	20231017 2486 F04335	59693

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ


Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemi için harç vergi dairesi tarafından tahvil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	VIŞNE MADENCİLİK ÜRETİM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) CUKUROVA 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-128.7 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-128.7 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)