



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 517

Haziran, 2024



Talep Sahibi	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 517
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1982 parselde konumlu “ Tarla ” vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Otuz Dokuz(39) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	9
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	31
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 517 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, 0 ada 1982 parsel Yüreğir / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1982 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda boş tarladır.
<u>İmar Durumu</u>	Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinde yapılan inceleme parselin bir kısmı (2.089 m ² alanı) 15.09.2022 tarih 15/212 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Kalan kısmı ise plansız alan içinde kaldığı bilgisi alınmıştır ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	16.014.000,00 TL (Onaltımilyonondörtbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	17.615.400,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 28.06.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-517 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1982 parselde konumlu " Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1982 parselde konumlu “Tarla” vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

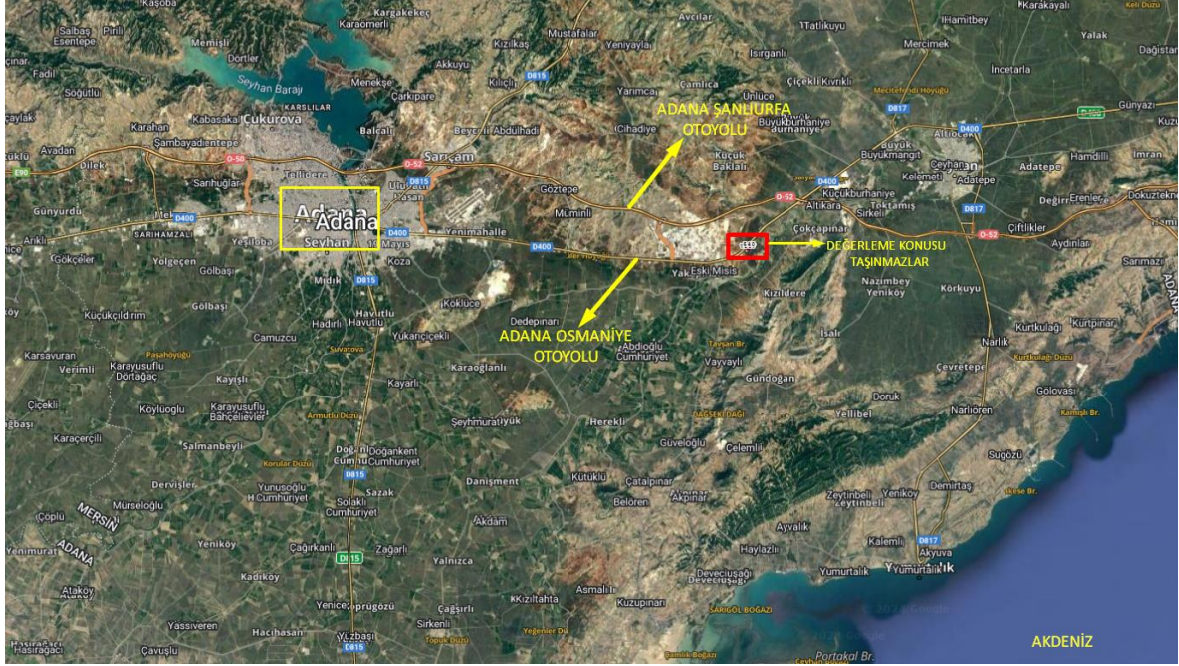
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz yolun sağında konumlandır. Taşınmaz Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumlandır. Bölgede sanayi üretim tesisleri, fabrikalar, depolama tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede organize sanayi çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve fabrikalar, bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9698 Boylam: 35.6493

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	Adana	Yüreğir	Misis(Yakapınar)	-	0	1982	21577,37	Tarla	42/4138
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (10.01.2017/470 - İfraz (TSM))									

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinde yapılan inceleme parselin bir kısmı (2.089 m² alanı) 15.09.2022 tarih 15/212 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Kalan kısmı ise plansız alan içinde kaldığı bilgisi alınmıştır ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre "Tarım Alanı" içerisinde kalmaktadır.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkulle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz tarla vasıflıdır. Herhangi bir belgesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz tarla vasıflıdır. Herhangi bir belgesi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz boş tarladır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2023 yılı verilerine göre 2.270.298 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropoliten alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

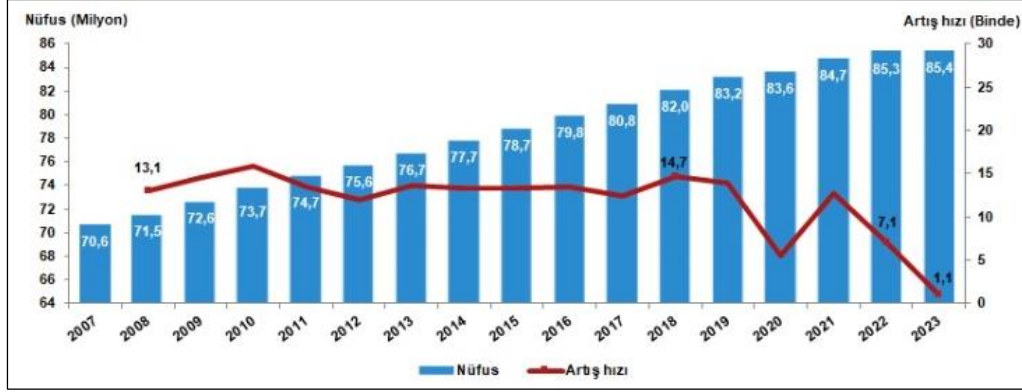
1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmet, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

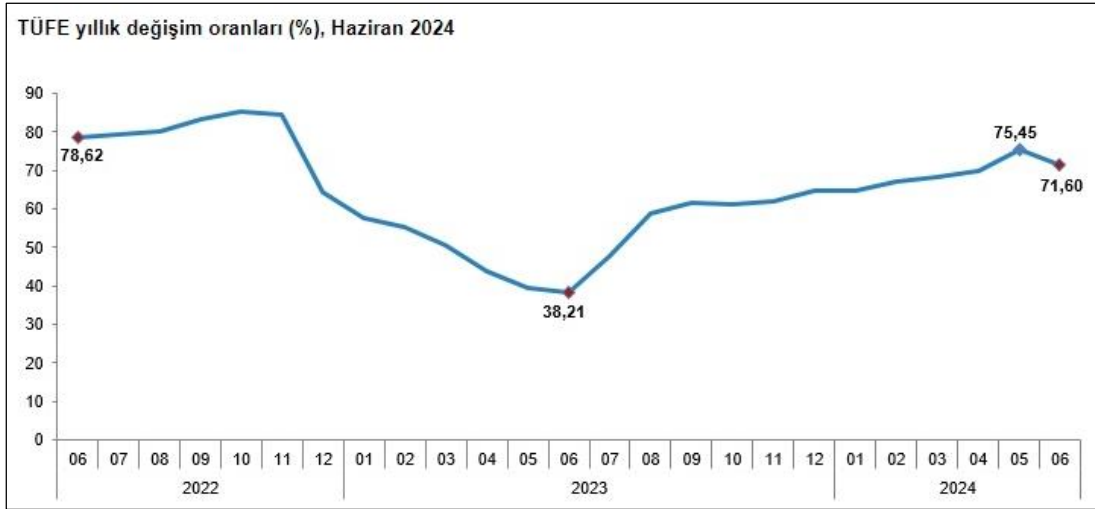
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

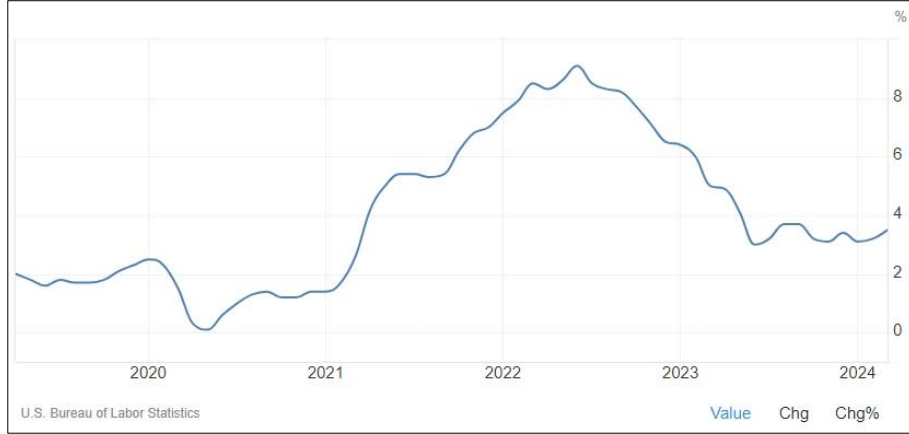


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

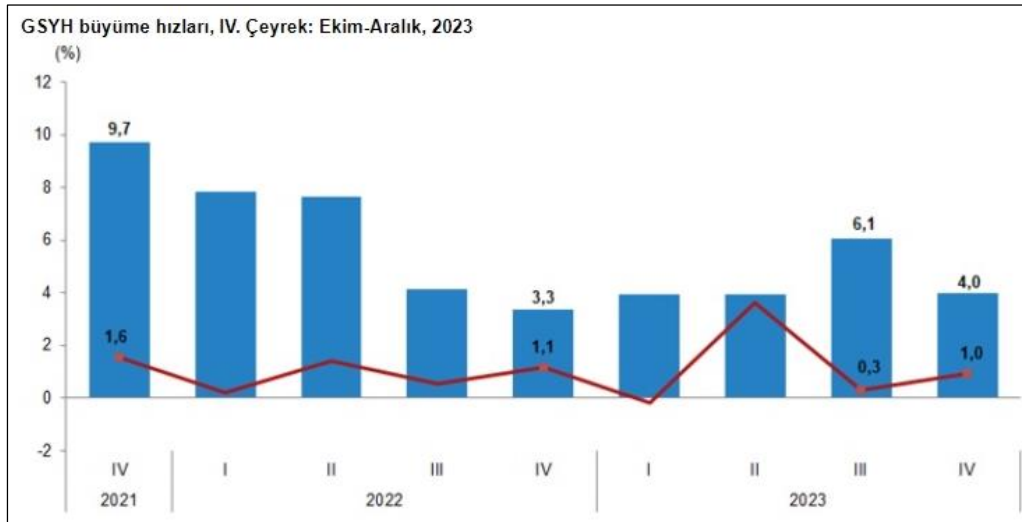


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

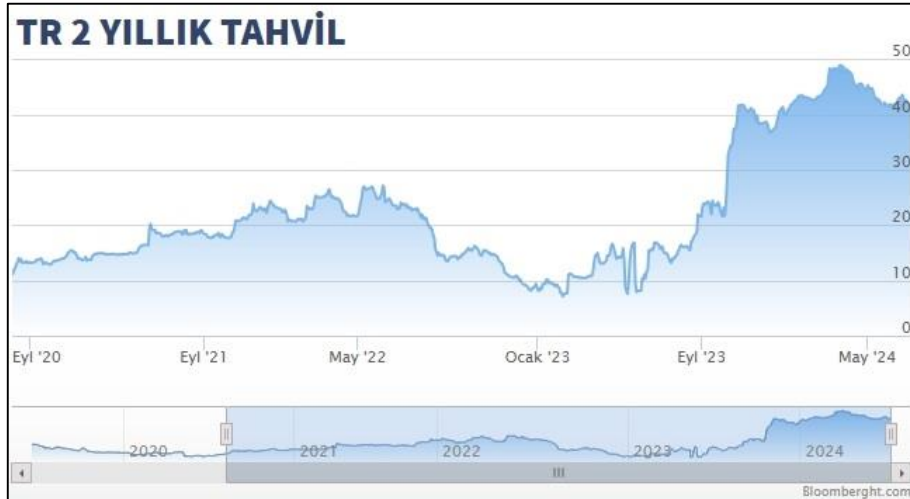
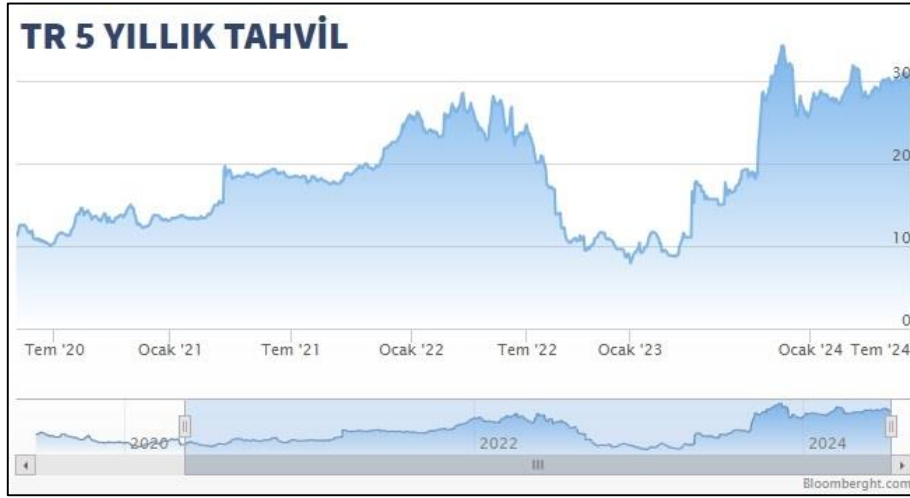
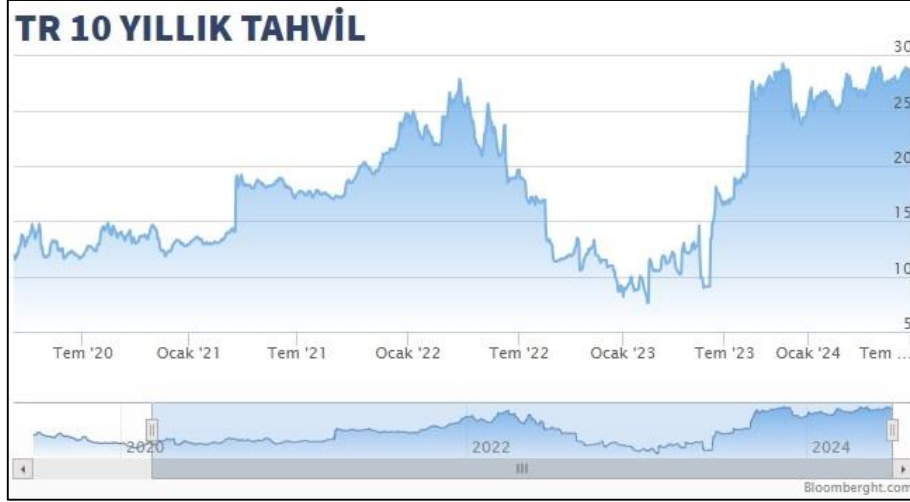


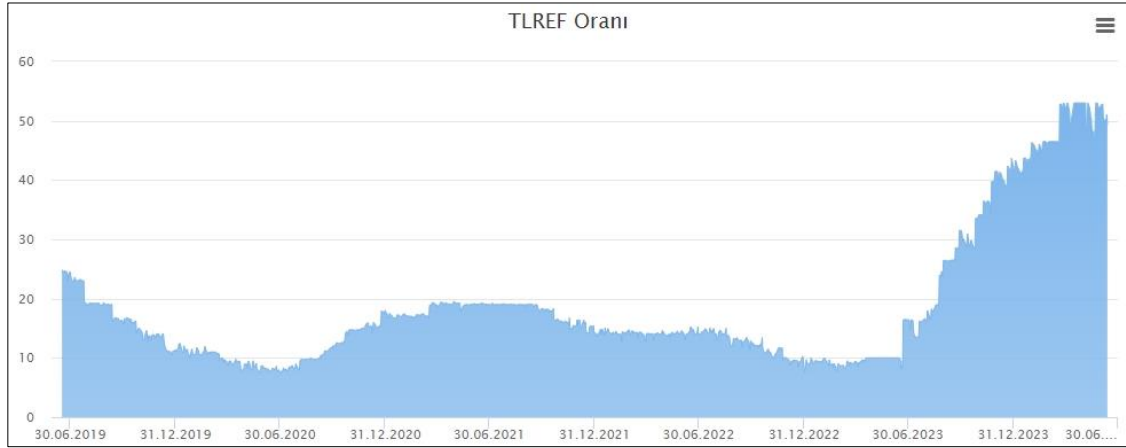
Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

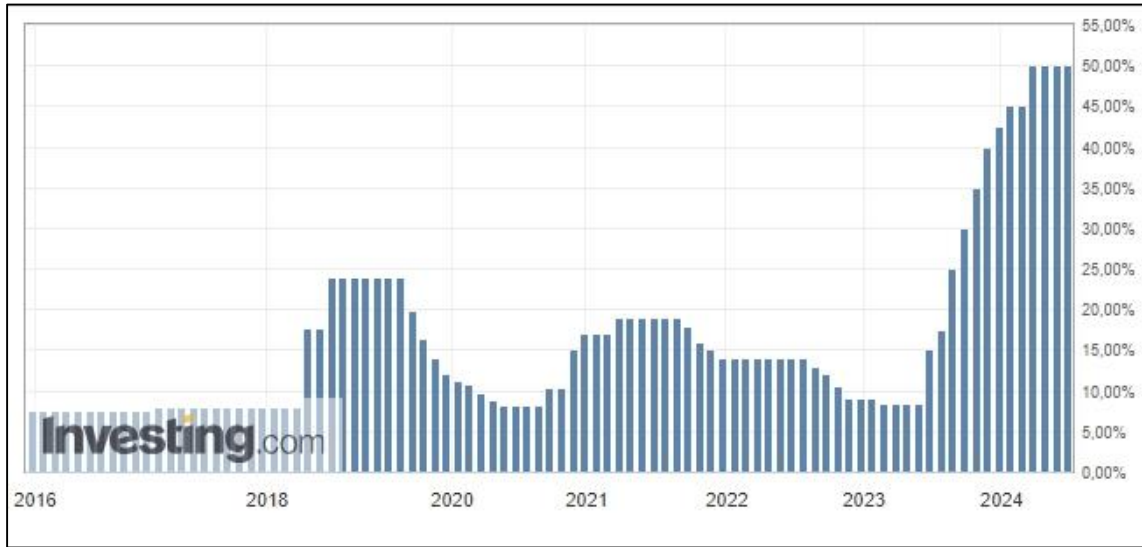
Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapora tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %27,50 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %29,50 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %39,50 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu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

(Grafik: Bloombergt.com)



Referans Faiz Oran Değişimi;

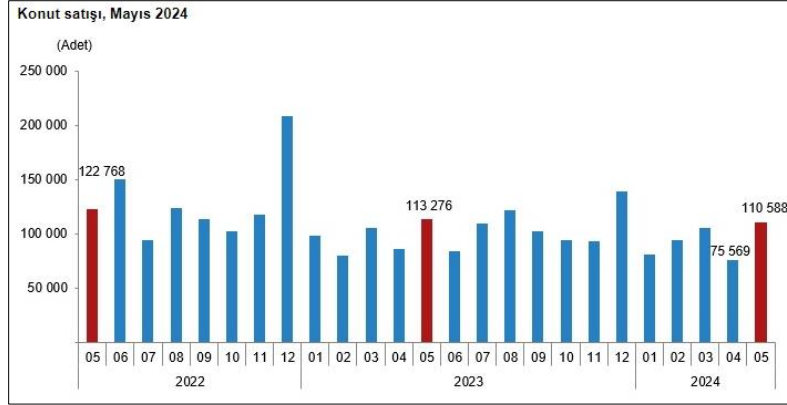
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;

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

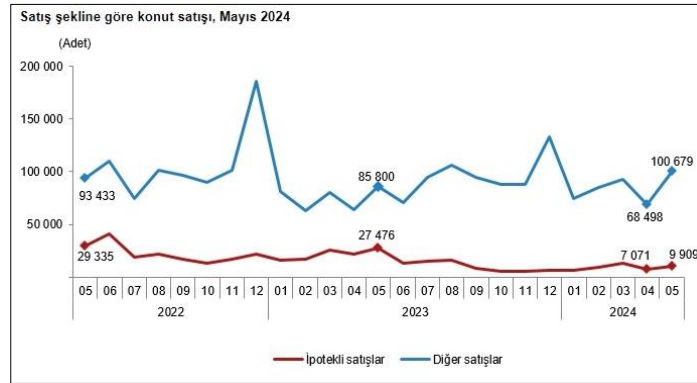
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu. (TÜİK)

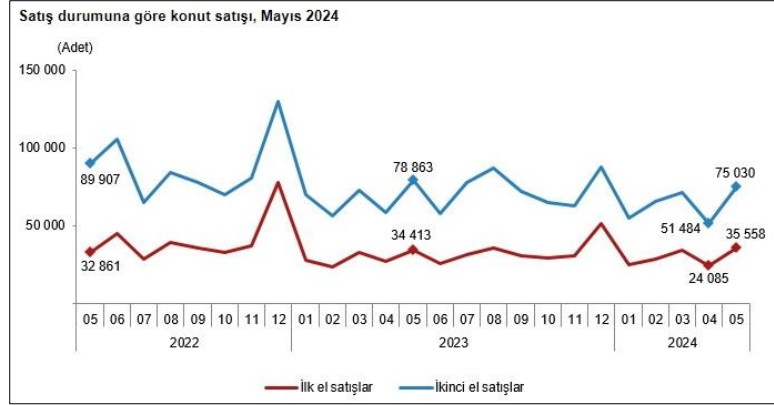


	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

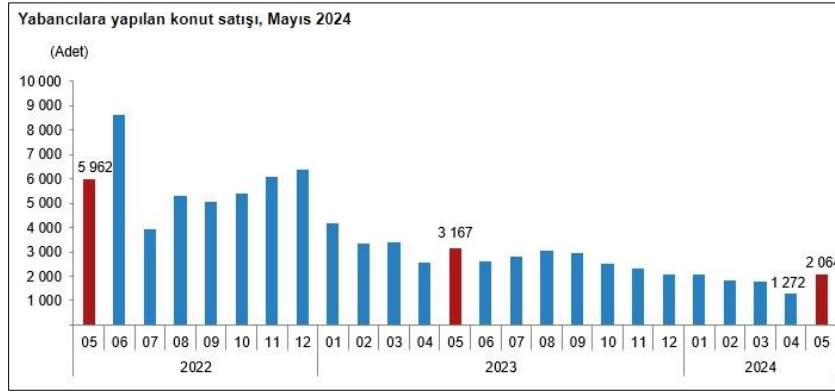
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



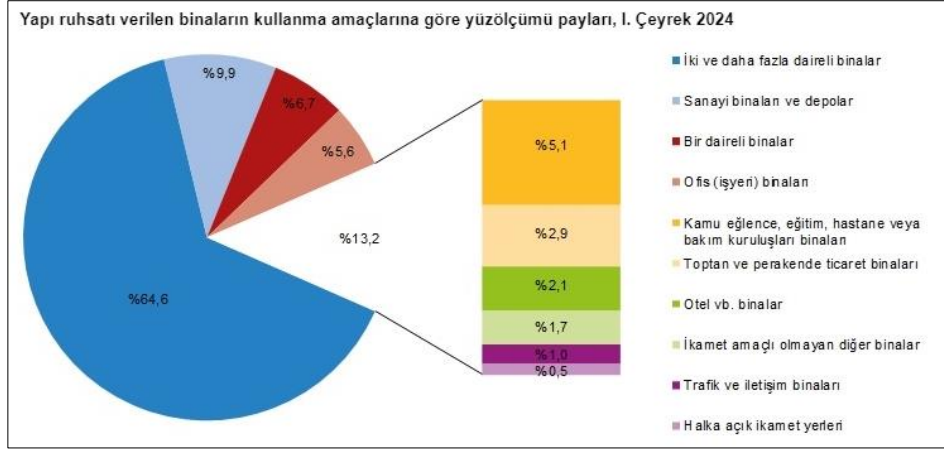
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

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



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



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 21.577,37 m² yüz ölçüme sahip parsel üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, geometrik olarak kare forma yakın, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz tarla vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

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

Konu taşınmaz tarla vasıflıdır. Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz boş tarladır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Adana Hacı Sabancı Organize Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip 700 m² kapalı alan, 4.524 m² arsa alanına sahip fabrika 26.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Parsel üzerinde bulunan yapı kullanılmamakta olup iki kenarının duvarı bulunmamaktadır. Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 700 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² = 7.717.500 TL

Arsa Değeri: 26.000.000 TL - 7.717.500 TL = 18.282.500 TL / 4.524 = 4.041 TL/ m²

İlgilisi: 0 553 717 53 47

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, ‘Sanayi Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.200 m² alana sahip arsa 35.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 898 11 12

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip, 19.000 m² kapalı alana sahip ve 28.000 m² yüzölçümlü arsa 335.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 19.000 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =209.475.000 TL

Arsa Değeri: 335.000.000 TL - 209.475.000 TL= 125.525.000 TL / 28.000 = 4.483 TL/ m²

İlgilisi: 0 533 249 46 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 14.700 m² yüzölçümlü arsa 58.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 741 14 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m² yüzölçümlü arsa 29.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 561 00 26

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 6.000 m² yüzölçümlü arsa 24.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 634 81 57

[Arsa Tahsis]: Hacı Sabancı Organize Sanayi Müdürlüğü’nde yapılan inceleme de boş parsellerin olduğu ve arsa satışlarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. 10.05.2024 tarihinde osb müdürlüğü tarafından yapılan ihale de 4.000 TL/m² olarak birim satış gerçekleşmiştir. Organize sanayi müdürlüğünde ilgilisi ile yapılan görüşme de osb içerisinde de 2 adet boş parsellerin olduğu bilgisi alınmıştır.

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi: 0 322 394 54 54

Beyan: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölge de yaşayan ve aktif ilanı bulunan Burak bey ile yapılan görüşmede parsellerin Adana - Osmaniye yoluna cepheli olması, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi’ne yakın konumda ve üzerinde fabrika yapısı bulunan parsellerin daha kıymetli olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde bölge de bu özelliklere sahip arsaların 2.750 TL/m² ile 3.000 TL/m² aralığında olabileceğini belirtmiştir.

Ömer Bey: 0 530 345 93 54

[E:7 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 21.000 m² alana sahip tarla 10.900.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 534 963 27 28

[E:8 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 5.000 m² alana sahip tarla 1.750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 545 830 84 10

[E:9 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 46.000 m² alana sahip tarla 18.400.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 552 488 90 91

[E:10 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 1.375 m² alana sahip tarla 825.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 552 286 80 82

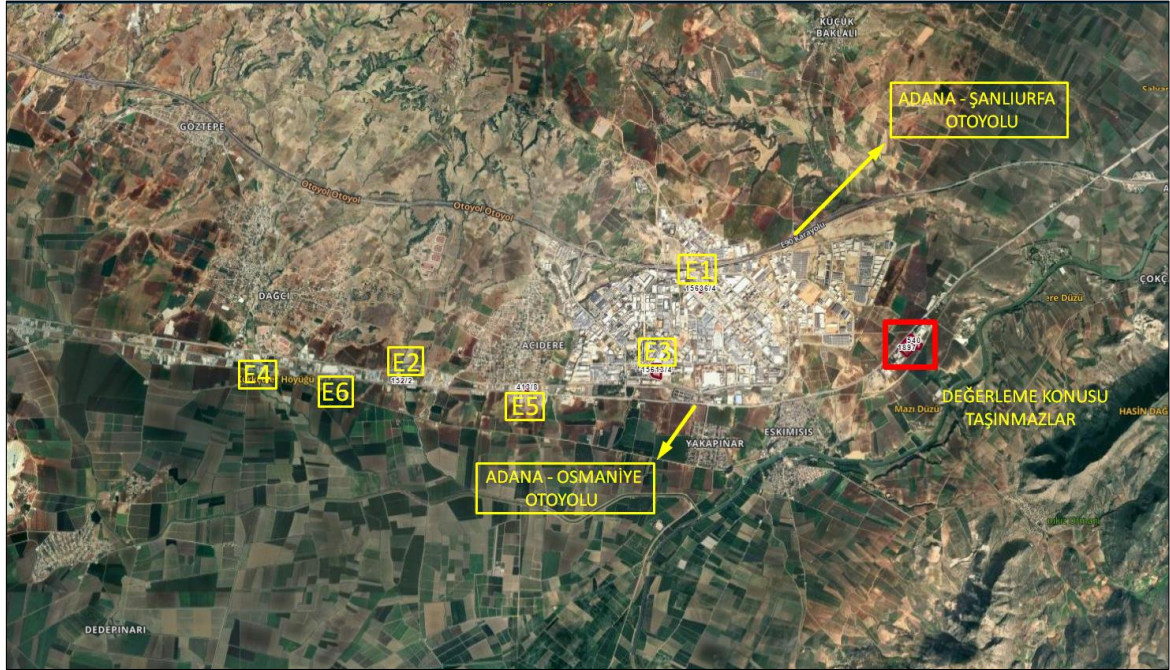
[E:11 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 148.000 m² alana sahip tarla 85.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

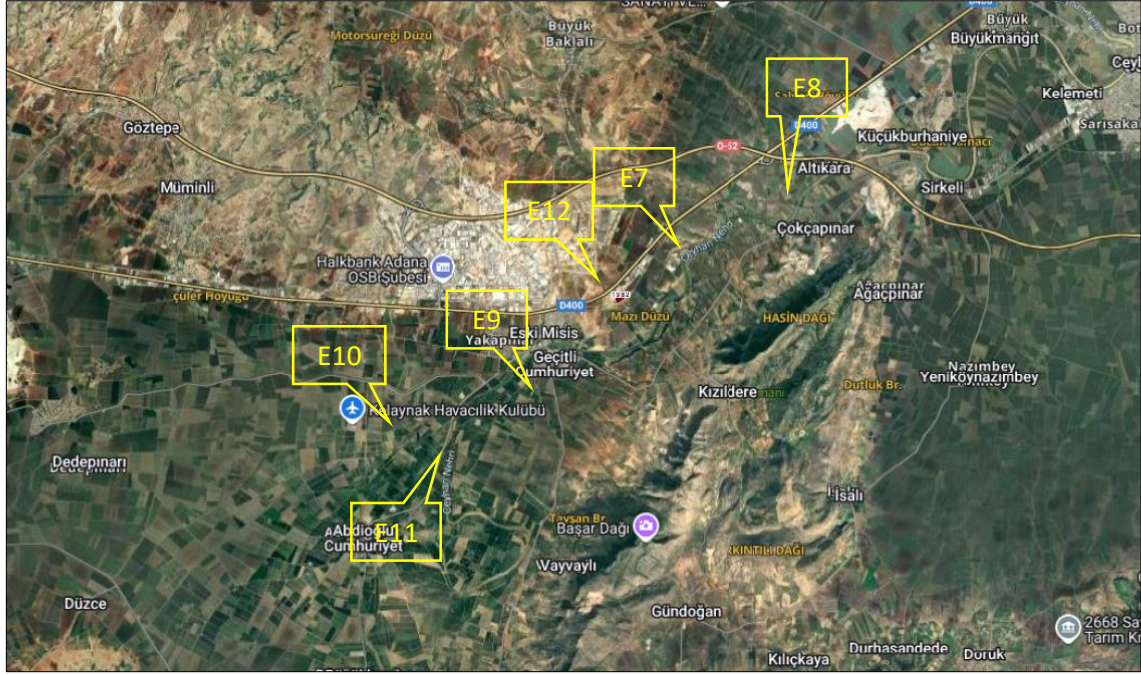
İlgilisi: 0 546 201 89 40

[E:12 Satılık Tarla] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 16.545 m² alana sahip tarla 7.250.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 345 93 54

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler





Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	4.524,00m²		4.200,00m²		28.000,00m²		14.700,00m²		4.071,00m²		6.000,00m²	
Satış fiyatı	18.282.500 TL		35.000.000 TL		125.525.000 TL		58.800.000 TL		29.500.000 TL		24.000.000 TL	
m² birim fiyatı	4.041 TL		8.333 TL		4.483 TL		4.000 TL		7.246 TL		4.000 TL	
Pazarlık	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	5%	-	10%	-	20%	-	15%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	2.425 TL		4.583 TL		3.362 TL		2.800 TL		3.623 TL		2.600 TL	
Ortalama Birim fiyat	3.232TL/m²											

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK TARLA)												
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m²)	21.000,00m²		5.000,00m²		46.000,00m²		1.375,00m²		148.000,00m²		16.545,00m²	
Satış fiyatı	10.900.000 TL		1.750.000 TL		18.400.000 TL		825.000 TL		85.000.000 TL		7.250.000 TL	
m² birim fiyatı	519 TL		350 TL		400 TL		600 TL		574 TL		438 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	40%	+	30%	+	10%	+	15%	+	0%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	521 TL		456 TL		482 TL		602 TL		603 TL		394 TL	
Ortalama Birim fiyat	510TL/m²											

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer konumda satılık tarla emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir. Ayrıca parselin bir kısmı Sanayi Alanı imarlı olmasından dolayı bölge de satılık imarlı arsa emsalleri de incelenmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmede benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının gayrimenkul piyasasındaki durgunluktan dolayı yüksek olduğunu ve %10 oranında olduğu bilgisi alınmıştır. E2 için ilgilisi ile yapılan görüşme de taşınmaz için istenilen değer mülk sahibinin istediğini fiyatın yüksek olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde %15 pazarlık payı eklenmiştir.

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

- E1 konum bakımından Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumludur. İlgilisi ile yapılan görüşmede organize sanayi bölgesi içerisinde konumlu parsellerin daha çok talep gördüğü bu yüzden fiyatının yüksek olduğunu beyan etmiştir. Bölgedeki osb içerisindeki satılık ilanlar ile çevresindeki ilanlar arasındaki konum bakımından fiyat farklılıkları incelenmiştir ve %10 birim değer de farklılık olduğu belirlenmiştir. E1 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E1 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E2 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgilisi ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 75 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E2 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E3 konum bakımından Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde ve Adana- Osmaniye yoluna yakın konumludur. İlgilisi ile yapılan görüşmede organize sanayi bölgesi içerisinde konumlu parsellerin daha çok talep gördüğü bu yüzden fiyatının yüksek olduğunu beyan etmiştir. Bölgedeki organize sanayi bölgesi içerisindeki satılık ilanlar ile çevresindeki ilanlar arasındaki konum bakımından fiyat farklılıkları incelenmiştir ve %10 birim değer de farklılık olduğu belirlenmiştir. E3 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E4 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgilisi ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini beyan etmiştir. E4 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E4 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E5 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgilisi ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 45 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E5 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. E5 yapılaşma şartı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olması ve Emsal:2.40 olması değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. E5 yapılaşma şartı bakımından avantajlı olmasından dolayı da %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.

- E6 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgilisi ile yapılan görüşme de Adana'ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ve bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E6 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E6 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir.
- Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E7 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna uzak ve daha iç kısımda kalmaktadır. Ulaşım bakımından kadastro yolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Emsalin değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlı olmasından dolayı %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.
- E8 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna uzak ve daha iç kısımda kalmaktadır. Ayrıca Adana il merkezine de uzak konumdadır. Ulaşım bakımından kadastro yolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Emsalin değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlı olmasından dolayı %40 pozitif şerefiye uygulanmıştır.
- E9 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna uzak ve daha iç kısımda kalmaktadır. Ayrıca Adana il merkezine de uzak konumdadır. Ulaşım bakımından kadastro yolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Emsalin değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlı olmasından dolayı %30 pozitif şerefiye uygulanmıştır.
- E10 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna uzak ve daha iç kısımda kalmaktadır. Ulaşım bakımından kadastro yolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Emsalin değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlı olmasından dolayı %10 pozitif şerefiye uygulanmıştır.
- E11 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna uzak ve daha iç kısımda kalmaktadır. Ulaşım bakımından kadastro yolu üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Emsalin değerlendirme konusu taşınmaza göre konum bakımından dezavantajlı olmasından dolayı %15 pozitif şerefiye uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün belirlediği arsa birim tahsis ücreti göz önünde bulundurularak ve değerlendirme konusu parselin bir kısmın henüz kadastro görmemesi ve DOP kesintisi yapılmadığı, imarlı olan kısmının tek başına yapılaşma hakkına sahip olamayacağı göz önünde Sanayi Alanı imarlı arsa emsallerine göre %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. Parselin imarlı olan **arsa birim m² değerinin 2.908-TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller göz önünde bulundurularak **tarla birim m² değerinin 510 -TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesine yakın konumda yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Arazi Değer Tablosu					
Ada / Parsel	Plansız Yüzölçüm (m ²) Alanı	Planlı Yüzölçüm (m ²) Alanı	Birim Değer (TL/m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
0 Ada 1982 Parsel	19488,37	2089,00	₺2.908,00	₺510	₺16.013.881
Düzeltilmiş Değer					₺16.014.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **16.014.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu taşınmaz üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu taşınmaz için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmaz gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme çalışması taşınmaz mevcut durum değerinin hesaplanmasına yönelik yapılmıştır. Kira tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

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

Taşınmaz için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde fabrika bulunmaktadır, proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlemesi güncel piyasa değer tespiti için yapılmış olup GYO portföyüne dahil edilme durumu incelenmemiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1982 parselde konumlu “ Tarla ” vasıflı gayrimenkulün ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

16.014.000,00 TL (Onaltımilyonondörtbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%10): 17.615.400,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 32.8262 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilğimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36

**Kayıd Oluşturan: ŞADİ TÜRK (ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1982
Taşınmaz Kimlik No:	95089801	AT Yüzölçüm(m2):	21577.37
il/ilçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	42/4138	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
368965718	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	21577.37	21577.37	İfraz İşlemi (TSM) 10-01-2017 470	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **rbOHTl96rNj** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

CBS Krokisi ve İmar Durumu



SAHA GÖRÜNTÜLERİ





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

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



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

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **İlker ARIKAN**
GENEL SEKRETER



 **E.Nevzat ÖZTANGUT**
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

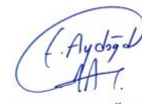
Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

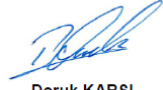
Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

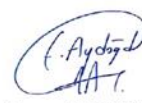
Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 518

Haziran, 2024



Talep Sahibi	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 518
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu “ Kargir Civata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı ” vasıflı gayrimenkul ile, Adana İli, Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu “Beton Direk ve Galvenez Fab. Müştemilatı” vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Seksen Bir (81) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.1	Pazar Yaklaşımı	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	32
5.3	Gelir Yaklaşımı	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	37
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	37
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	37
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	37
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	37
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.	SONUÇ	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
7.2	Nihai Değer Takdiri	38
8.	UYGUNLUK BEYANI	39
9.	RAPOR EKLERİ	39

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 518 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, No:124(0 ada 1897 parsel) Yüreğir / ADANA Çakaldere Mahallesi, D-400 Karayolu(Bulvar)(0 ada 540 parsel) Ceyhan / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu "Kargir Civata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu "Beton Direk ve Galvanez Fab. Müştemilatı" vasıflı gayrimenkuller.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmazlar halihazırda fabrika olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde 292 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi ve 7. Maddesi takyidatları bulunmaktadır. Ayrıca Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesince "İhtiyati Tedbir" kararı bulunmaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	652.125.000,00 TL (Altıyüzelliikimilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	782.550.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parselin tapu kayıtları üzerinde bulunan 31/b maddesi ile ilgili Ceyhan Tapu Müdürlüğü'nde yapılan inceleme de mahkeme sürecinin hala devam ettiği bilgisi alınmıştır. Kamulaştırmanın 7.maddesi beyanı ise tapuya tescil tarihinden itibaren 6 ay geçtiği için herhangi bir hükmü bulunmamaktadır. Ayrıca İhtiyati Tedbir Kararı gereği tapuda satışı kısıtlıdır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 28.06.2024 itibarıyla değerlendirme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-518 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu " Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı " vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu "Beton Direk ve Galvenez Fab. Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu " Kargir Cıvata ve Çelik Kestrekasyon Fabrikaları ve Müştemilatı " vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu "Beton Direk ve Galvenez Fab. Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parseli Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde ve 0 ada 540 parseli Ceyhan ilçesi Çakaldere Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmazlar yolun sağında konumludur. Taşınmazlar Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumludur. Bölgede sanayi üretim tesisleri, fabrikalar, depolama tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede organize sanayi çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve fabrikalar, bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9751010 Boylam: 35.653486

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	Adana	Yüreğir	Misis(Yakapınar)	-	0	1897	56560,00	Kargir Civata Ve Çelik Kestrekasyon Fabrikaları Ve Müstemilatı	37/3664
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (18.11.2011/15866 - İfraz (TSM))									
2	Adana	Ceyhan	Çakaldere	Körkuyu	0	540	38338,00	Beton Direk Ve Galvanez Fab.Müstemilatı	4/585
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (31.10.2005/8292 - Satış									

3.3 Gayrimenkulle İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama

Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

0 Ada 1897 Parsel;

Beyan:

--Teferruat Listesi Kartonundadır. Tar:25/08/2000 YEV:4637 (25.08.2000 tarih, 4637 yevmiye)

0 Ada 540 Parsel;

Beyan:

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (05.09.2016 tarih, 12746 yevmiye)

Şerhler:

-TCDD Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü nin 11/11/2020 tarih E.323614 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (11.11.2020 tarih, 24687 yevmiye)

-İhtiyati Tedbir: Ceyhan 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 30/05/2019 tarih 2019/262 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (10.06.2019 tarih, 9932 yevmiye)

** Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan TCDD Genel Müdürlüğü 6. Bölge Müdürlüğü'nün 11/11/2020 tarih E.323614 sayılı idare kararı ile parselin doğu kısmında (Misis Sokak'a cepheli olan bölümünde) kısmi kamulaştırma mevcuttur. Tapu kaydında 2942 sayılı Kanunun 31/b maddesi bulunmaktadır. Söz konusu şerhten sonra taşınmazın devri ve temlik ile üzerinde aynı ve şahsi hak tesisi mümkün değildir.*

Ancak kısmi kamulaştırma söz konusu ise kamulaştırmadan arta kalan kısım üzerinde malikin tasarruf hakkının yasaklanması söz konusu olamayacağından 31/b maddesi gereğince şerh ile birlikte idare tarafından kamulaştırma planı gereğince ifraz talep edilmesi durumunda 31/b maddesi sadece ifraz sonrası oluşan kamulaştırılacak parsel üzerine konulur. Konu ile ilgili Ceyhan Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede bölge de yapılacak yüksek hızlı tren hattından kaynaklı kamulaştırma sürecinin olduğu ve kamulaştırma ait mahkeme süreci devam ettiği bilgisi alınmıştır. Kamulaştırma süreci tamamlanması durumunda parselin küçük bir kısmının kamulaştırılacağı ve geriye kalan alan üzerinde de mülk sahibi tasarruf hakkını sürdürebilir. Mevcut durumunda da kamulaştırmaya tabi olan parsel alanı dışındaki bölgeyi de kullanma hakkı devam etmektedir.

** Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesi bulunmaktadır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca konulan 7. madde belirtme şerhinin amacı idare tarafından taşınmazın kamulaştırılmasının planlandığının belirtilmesidir. Bu şerhin tapuya tescilinden itibaren idarenin 6 ay içerisinde Kamulaştırma işlemlerini başlatması gerekir. Aksi takdirde tapu müdürlüğüne dilekçe verilerek bu şerh kaldırılabilir. Beyanın 6 ay kamulaştırma süreci geçtiği için tasarrufuna engel değildir.*

** Yukarıda belirtilen takyidatlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan ihtiyati tedbir kararı tapuda satışına engel teşkil etmektedir. Herhangi bir tasarruf durumunda terkin edilmesi gerekmektedir.*

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 0 ada 1897 parselin 15.09.2022 tarih 15/212 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre taşınmaz "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 0 ada 540 parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmaz "Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parseller için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 0 ada 540 parsel için yapılan evrak incelemesinde herhangi bir resmi evraka ulaşılamamıştır. Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 0 ada 1897 parsel için evrak incelemesi yapılmıştır. 0 ada 1897 parsel birçok defa ifraz ve tevhit işlemi yapılmıştır. Parsel için ilk alınan Yeni Yapı Ruhsatı 0 ada 1463 parsel üzerinden alınmıştır. 0 ada 1463 parsel 18.11.2011 tarihinde ifraz işlemi ile 0 ada 1894 parsel, 0 ada 1895 parsel ve 0 ada 1958 parsel olarak ayrılmıştır. 0 ada 1958 parsel ise 22.11.2023 tarihinde ifraz işlemi ile 0 da 2030 parsel, 0 ada 2031 parsel, 0 ada 2032 parsel ve 0 ada 1897 parsel olarak ifraz işlemi görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel için 2981 sayılı İmar Affı Kanundan faydalanmak üzere Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne 24.08.1984 tarihinde eski 0 ada 1462 parsel, 0 ada 1463 parsel ve 0 ada 1464 parseller için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmıştır. Daha sonrasında 23.03.2004 tarihinde 'İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemlere göre mevzuata uygun inşa edildiği tespit edilen yapılar için 'Yapı Kullanma İzn'i' Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü tarafından verilmiştir.

0 ada 1897 parsel üzerinde bulunan yemekhane için alınan "ofis ve işyeri" nitelikli 30.06.2015 tarih, 2014/21 sayılı tadilat ruhsatı, 13.08.2017 tarih 19 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 20.11.2015 tadilat onaylı mimari projesi yerinde yapılan görme işleminde uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz için elde edilen resmi evraklar aşağıda belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaza ait sadece yemekhane binası için mimari projeye ulaşılmıştır. Diğer fabrika ve idari yapılara ait mimari projeye bulunmamaktadır. Elde edilen resmi evraklar da hangi yapılar için alındığı tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirilmiştir.

Sıra	Ada	Parsel	Belge Türü	Kat	Tarih	Sayı	Verildiği Kısım	İnşaat Alanı(m2)	Yapı Sınıfı
1	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	1	11.08.2004	12	Atölye(A Blok)	2070	2B
				1			Atölye(B Blok)	930	
2	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	1	18.05.2006	165/8	A Holü	682,5	3A
				1			B Holü	607,5	
3	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	1	16.11.2007	1	Fabrika Binası	788	2B
4	0	1463	Yeni Yapı Ruhsatı	2	30.11.2007	2	Sanayii Laboratuvarı	945	3A
5	0	1897	Yeni Yapı Ruhsatı	2	15.01.2014	21	Yemekhane	2716	3A
6	0	1897	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	2	12.09.2014	2014/21	Yemekhane	2332	3A
7	0	1460	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	27.11.2007	1	Sanayi Depo	1290	3A
8	0	1463	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	11.12.2007	2	İmalathane	3000	2B
9	0	1897	Tadilat Yapı Ruhsatı	2	30.06.2015	2014/21	Ofis ve İşyeri	2716	3A
10	0	1897	Yapı Kullanma İzin Belgesi	2	6.01.2017	19	Ofis ve İşyeri(Yemekhane)	2716	3A
11	0	1463	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1	13.08.2008	4	Fabrika Binası	788	2A

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazlardan 0 ada 1897 parselin yapı denetimi Kurtuluş Mahallesi, Ramazanoğlu Caddesi, İş Apartmanı No:8.K.1 İç Kapı No:12 Yüreğir / Adana adresli, Yuvam Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2023 yılı verilerine göre 2.270.298 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

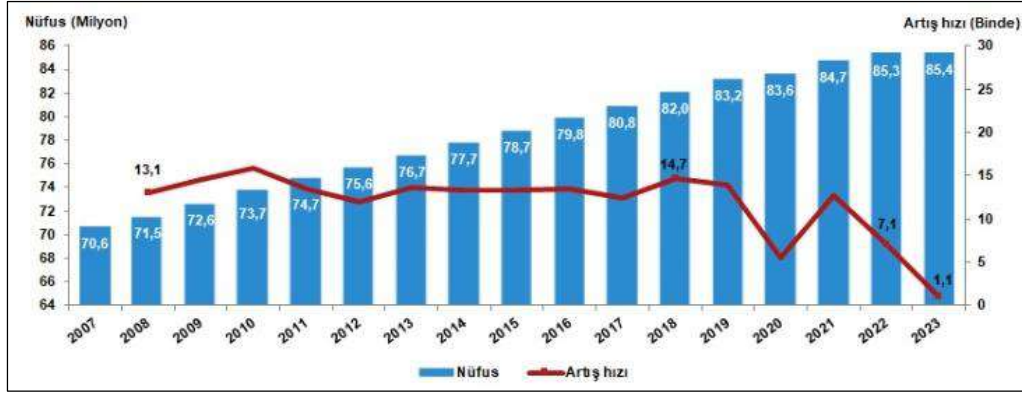
1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmet, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

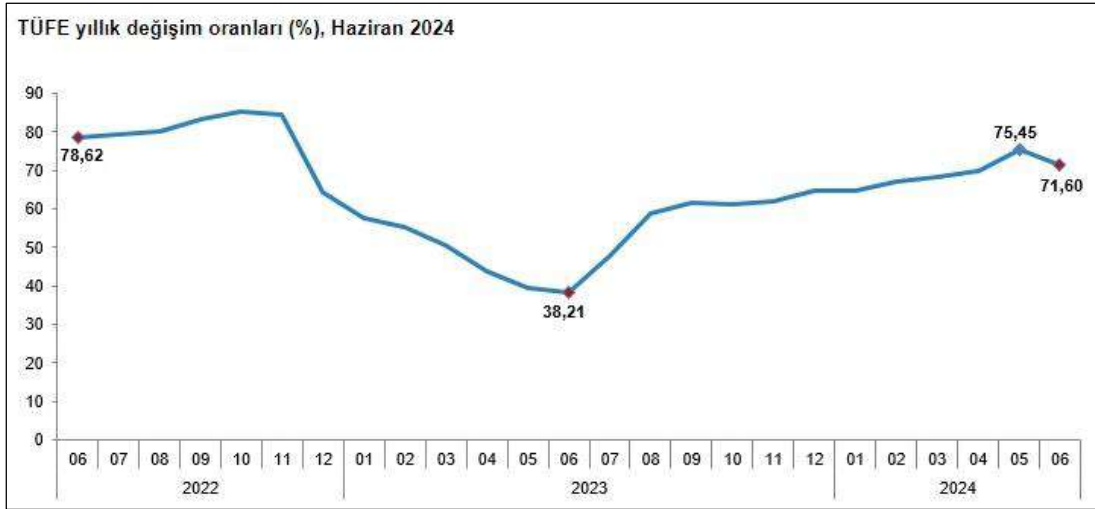
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

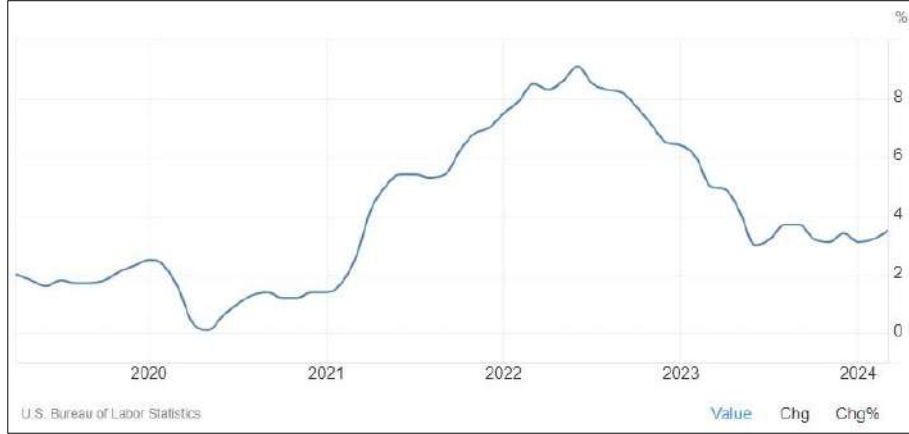


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

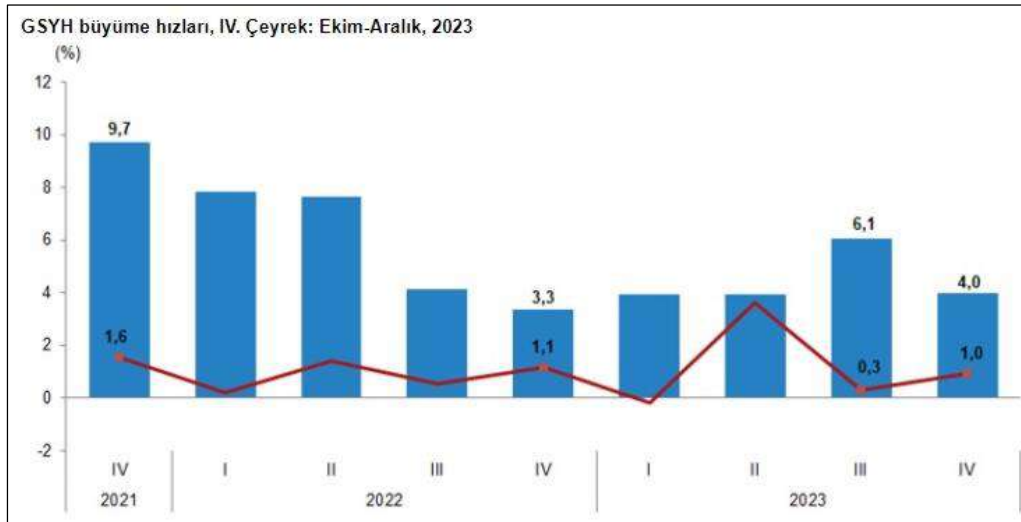


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti. (TUIK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,5 seviyesine gelmiştir.

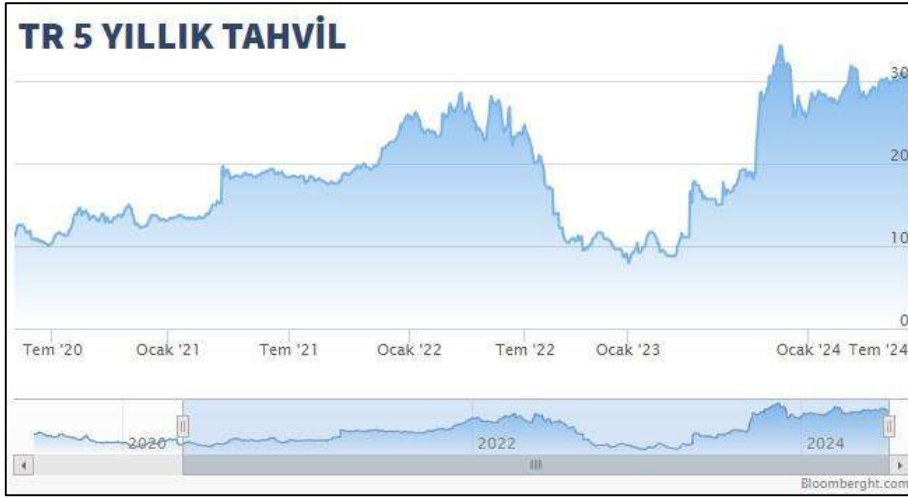
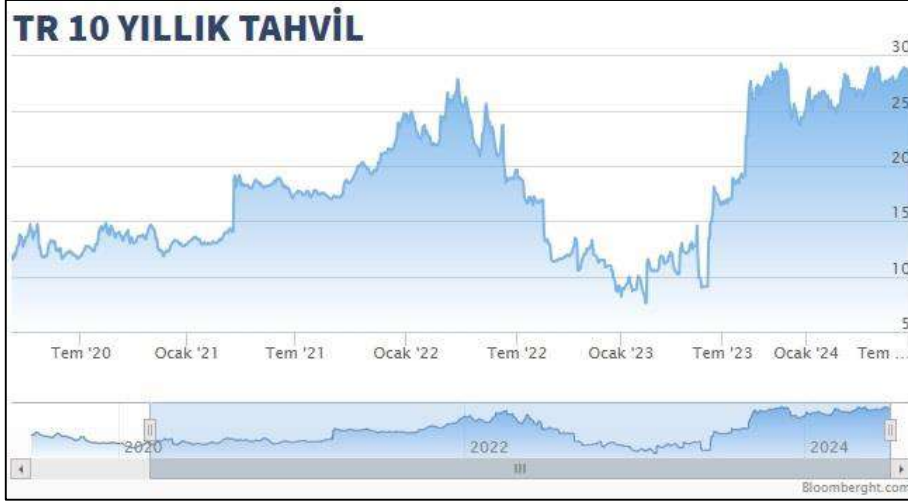
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

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

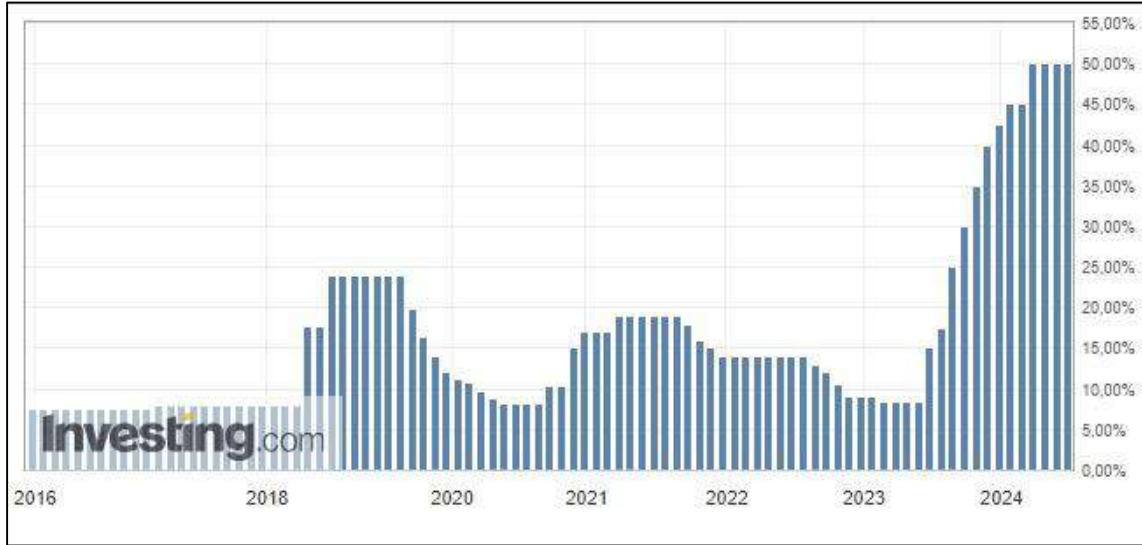


Referans Faiz Oran Değişimi:



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

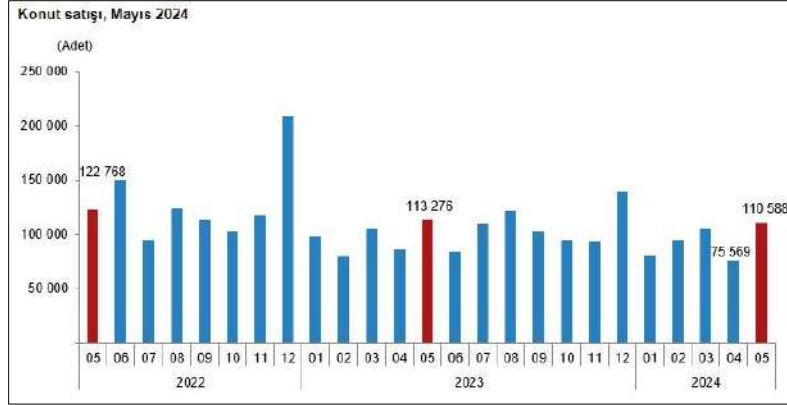
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

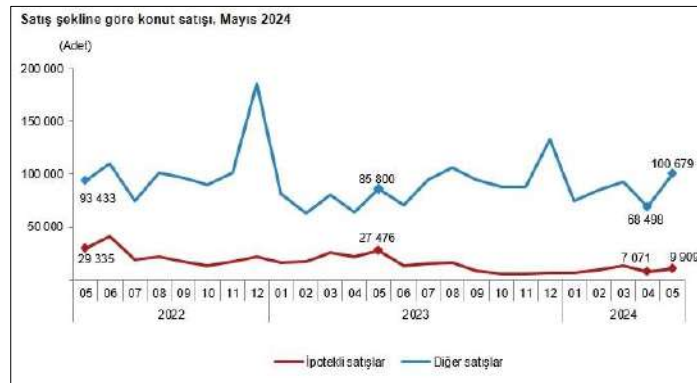
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu. (TÜİK)



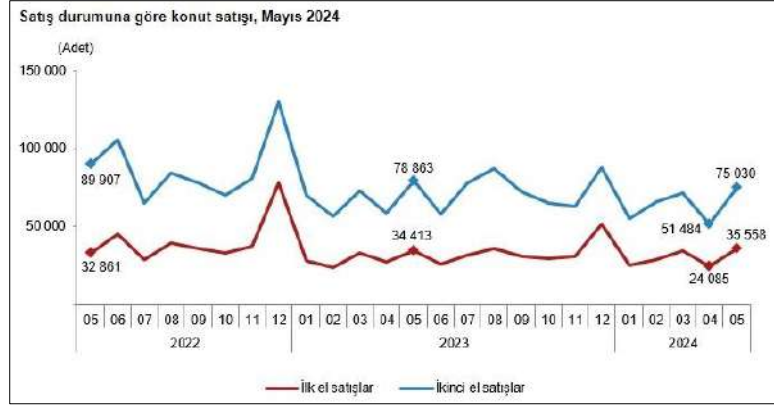
Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

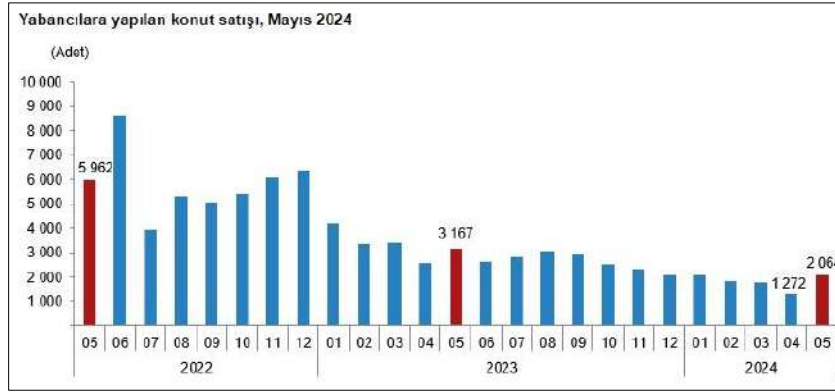
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



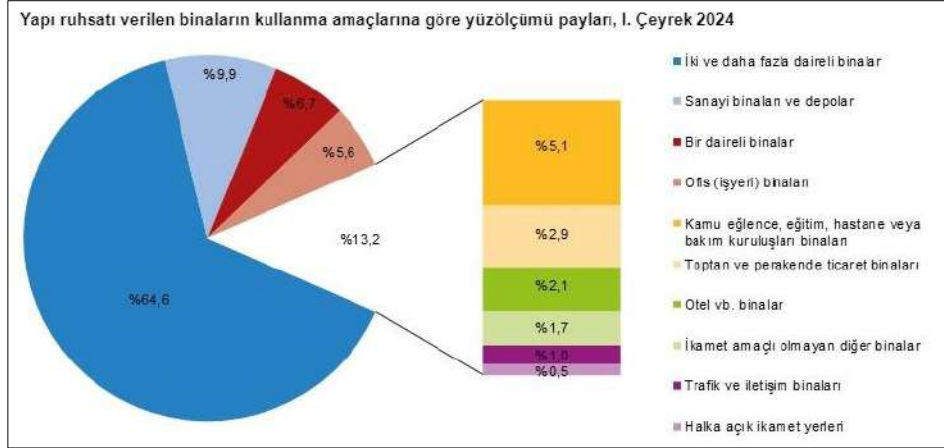
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

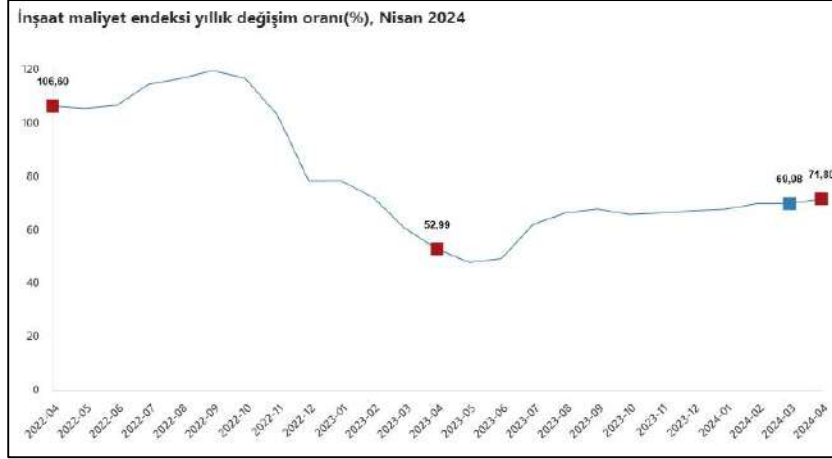
Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 540 parsel tapu kayıtlarına göre 38.338,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme gününde parsel üzerinde yerinde yapılan yer görme işlemi ile mevcut yapılar tespit edilmiştir. Parsel Adana – Osmaniye karayoluna cephelidir. Parsel içerisinde Galvaniz Tesisi, Bel İmalat ve Döküm İmalatı, Kaynak İmalatı, Laboratuvar ve Bölümleri, Atık Tesisi, Durulama Suları ve Boyahane yapıları bulunmaktadır. Ayrıca beyaz saha olarak nitelendirilen üretilen ya da hammadde olarak kullanılan malzemelerin stoklandığı alan olarak kullanılan beton sahadan oluşmaktadır. Yapılar numaralandırılarak aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Galvaniz Tesisi (1 Nolu Yapı) : Tesisi içerisinde kaplama işlemi yapılmakta olup ayrı kurutma ve asit havuzları bulunmaktadır. Yapı toplamda 5.960 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Bel İmalat ve Döküm ve Kaynak İmalat(2 Nolu Yapı) : Yapılar içerisinde bekleme sahaları, boru bükme bölümleri, taşlama alanları, matkap markalama alanları, küre temizleme ve parlatma alanları bulunmaktadır. Yapılar toplamda 3.890 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

İmalat (3 Nolu Yapı) : Yapı içerisinde üretim işlemi yapılmaktadır. Yapı toplamda 920 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Laboratuvar ve wc Bölümleri (4 Nolu Yapı) : Fabrika içerisinde çalışanların kullanması için wc bölümleri bulunmaktadır. Ayrıca üretime desteklemek adına laboratuvar alanı bulunmaktadır. Yapı toplamda 200 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Atık Tesisi (5 Nolu Yapı) : Atık tesisi içerisinde evsel atık, biyolojik havuzlar, temiz su haznesi, su depolama, yağlama suları, ısıtma işlemi yağları ve asidik durulama alanlarından oluşmaktadır. Yapı toplamda 670 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Durulama Suları (6 Nolu Yapı) : Üretilen ürünlerin durulamak için kullanılan bölümden oluşmaktadır. Yapı toplamda 900 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Boyahane (7 Nolu Yapı) : Üretilen ürünlerin boyanması için kullanılan bölümden oluşmaktadır. Yapı toplamda 1.060 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel tapu kayıtlarına göre 56.560,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Taşınmaz, geometrik olarak amorf, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme gününde parsel üzerinde yerinde yapılan yer görme işlemi ile mevcut yapılar tespit edilmiştir. Parsel Adana – Osmaniye karayoluna cephelidir. Parsel içerisinde ENH-1, Soyunma Odası, Ofis, İdari Bina, Malzeme Ambarı, Depo/Bakım, Bakımhane, Yemekhane, Wc ve Trafo yapılarından oluşmaktadır. Yapılar numaralandırılarak aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

ENH-1 (8 Nolu Yapı) : 4 adet holden oluşan üretim sahasından oluşmaktadır. Saha içerisinde; soyunma odaları, ofisler, plazma tezgahı, abkant bükme alanı, yükleme ve boşaltma alanları ve radyal matkap alanları gibi üretim bölümleri bulunmaktadır. Yapılar toplamda 11.100 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Soyunma Odası (9 Nolu Yapı) : Fabrika çalışanlarının üstlerini değiştirmek için kullanılan bölümdür. Yapı toplamda 470 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Ofis (10 Nolu Yapı) : Fabrikaya ait prefabrik şeklinde yapılmış ofis alanıdır. Yapı toplamda 110 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

İdari Bina (11 Nolu Yapı) : Fabrika içerisinde idari işlerin yürütüldüğü tek katlı betonarme yapıdan oluşmaktadır. İçerisinde mühendislere ayrılan bağımsız odalar bulunmaktadır. Yapı toplamda 460 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Malzeme Ambarı (12 Nolu Yapı) : Ambar içerisinde cıvata bölümü, enh bölümü, elbise bölümü, elektrik odası, çevre bölümü, kimyasal odası, enh boya bölümü, teknik hizmet odası ve boyahane malzemelerinin bulunduğu alandan oluşmaktadır. Yapı toplamda 690 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Depo/Bakım (13 Nolu Yapı) : Depo yapısı içerisinde yağlar, kireç, kimyasal oda ve karton bölümünden oluşmaktadır. Yapı toplamda 690 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Bakımhane (14 Nolu Yapı) : Fabrika içerisinde kullanılan makinaların bakımının yapıldığı yerdir. Yapı toplamda 690 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Yemekhane (15 Nolu Yapı) : Bodrum, zemin ve asma kattan oluşmaktadır. Bodrum katta soyunma odaları, işçi eğitim salonu, doktor odası, duşlar ve wc alanları bulunmaktadır. Zemin katta işçi yemek salonu, idareciler yemek salonu, soğuk depolar, yemek dağıtım merkezi, bulaşıkhanesi, özel yemek salonu, mutfak kısmı ve lavabolar bulunmaktadır. Asma katta evrak odası, ambalaj, tatlı odası, mutfak ve idareciler yemek salonu bulunmaktadır. Yapının toplamda 2.716 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Wc Alanları (16 Nolu Yapı) : Fabrika çalışanlarının kullanması adına yapılan wc alanıdır. Yapı toplamda 60 m² kapalı alandan oluşmaktadır.

Trafo (17 Nolu Yapı) : Trafo olarak yapılan yapı toplamda 50 m² kapalı alandan oluşmaktadır.



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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel üzerinde bulunan yemekhane yapısının sadece mimari projesi bulunmaktadır. Diğer yapılara ait herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller üzerinde bulunan yapılar için alınan resmi evraklar hangi yapılara ait olduğu tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirme işlemi tamamlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 0 ada 1897 parsel üzerinde bulunan yemekhane yapısının sadece mimari projesi bulunmaktadır. Diğer yapılara ait herhangi bir mimari proje bulunmamaktadır. Ayrıca parseller üzerinde bulunan yapılar için alınan resmi evraklar hangi yapılara ait olduğu tespit edilemediği için yapılar ruhsatsız olarak değerlendirme işlemi tamamlanmıştır. Yapılar için konum ve isimlendirmelerine göre yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar sanayi fabrikası olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Adana Hacı Sabancı Organize Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip 700 m² kapalı alan, 4.524 m² arsa alanına sahip fabrika 26.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Parsel üzerinde bulunan yapı kullanılmamakta olup iki kenarının duvarı bulunmamaktadır. Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 700 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =7.717.500 TL

Arsa Değeri: 26.000.000 TL -7.717.500 TL= 18.282.500 TL / 4.524 = 4.041 TL/ m²

İlgilisi: 0 553 717 53 47

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, ‘Sanayi Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.200 m² alana sahip arsa 35.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 898 11 12

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip, 19.000 m² kapalı alana sahip ve 28.000 m² yüzölçümlü arsa 335.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 19.000 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =209.475.000 TL

Arsa Değeri: 335.000.000 TL - 209.475.000 TL= 125.525.000 TL / 28.000 = 4.483 TL/ m²

İlgilisi: 0 533 249 46 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 14.700 m² yüzölçümlü arsa 58.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 741 14 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m² yüzölçümlü arsa 29.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 561 00 26

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 6.000 m² yüzölçümlü arsa 24.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 634 81 57

[Arsa Tahsis]: Hacı Sabancı Organize Sanayi Müdürlüğü’nde yapılan inceleme de boş parsellerin olduğu ve arsa satışlarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. 10.05.2024 tarihinde osb müdürlüğü tarafından yapılan ihale de 4.000 TL/m² olarak birim satış gerçekleşmiştir. Organize sanayi müdürlüğünde ilgilisi ile yapılan görüşme de osb içerisinde de 2 adet boş parsellerin olduğu bilgisi alınmıştır.

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi: 0 322 394 54 54

Beyan: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölge de yaşayan ve aktif ilanı bulunan Burak bey ile yapılan görüşmede parsellerin Adana - Osmaniye yoluna cepheli olması, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda ve üzerinde fabrika yapısı bulunan parsellerin daha kıymetli olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde bölge de bu özelliklere sahip arsaların 2.750 TL/m² ile 3.500 TL/m² aralığında olabileceğini belirtmiştir.

Ömer Bey: 0 530 345 93 54

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 7.812 m² kapalı alana sahip fabrika 750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 507 995 35 94

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 3.000 m² kapalı alana sahip fabrika 350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 921 29 18

[E:9 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 12.500 m² kapalı alana sahip fabrika 850.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 283 98 66

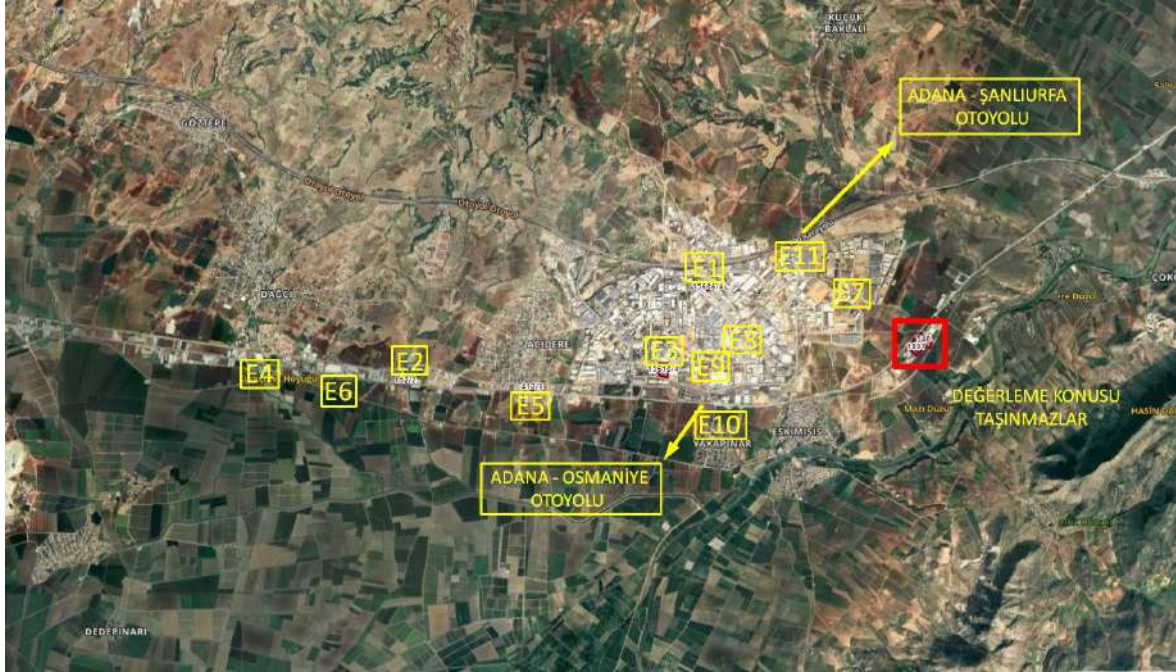
[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Adana – Osmaniye yoluna 200 metre mesafede iç kısımda konumlu, 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika 275.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 546 113 60 60

[E:11 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 6.000 m² kapalı alana sahip fabrika 360.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 499 60 35

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	4.524,00m²		4.200,00m²		28.000,00m²		14.700,00m²		4.071,00m²		6.000,00m²	
Satış fiyatı	18.282.500 TL		35.000.000 TL		125.525.000 TL		58.800.000 TL		29.500.000 TL		24.000.000 TL	
m² birim fiyatı	4.041 TL		8.333 TL		4.483 TL		4.000 TL		7.246 TL		4.000 TL	
Pazarlık	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	5%	-	10%	-	20%	-	15%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	2.425 TL		4.583 TL		3.362 TL		2.800 TL		3.623 TL		2.600 TL	
Ortalama Birim fiyat	3.232TL/m²											

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

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

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

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

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

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

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

olduğu belirlenmiştir. E3 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır.

- E4 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini beyan etmiştir. E4 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E4 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E5 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 45 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E5 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. E5 yapılaşma şartı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olması ve Emsal:2.40 olması değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. E5 yapılaşma şartı bakımından avantajlı olmasından dolayı da %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E6 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ve bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E6 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E6 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E7, E8, ve E10 konum itibarıyla Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olmasından dolayı % 10 değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından daha avantajlıdır. E9 ve E11 ise organize sanayi bölgesi dışında kalmakta olup Adana merkezine daha yakın konumda olmasından dolayı %5 negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- E7 ve E8 değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha yeni yapı kalitesine sahip olmasından dolayı %5 negatif yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm, yapı kalitesi gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nün belirlediği arsa birim tahsis ücreti göz önünde bulundurularak **arsa birim m² değerinin 3.232-TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu parsellerin imar durumu, arazi yapısı, konumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsaller üzerinden yapılan şerefiye düzeltmeleri ışığında birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazların arsa değer detayı aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Arazi Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
0 Ada 1897 Parsel	56560,00	₺3.232	₺182.801.920
0 Ada 540 Parsel	38338,00	₺3.250	₺124.598.500
Düzeltilmiş Değer			₺307.400.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **307.400.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Taşınmazlar ile ilgili bu maliyetler ayrıca ele alınmıştır.

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

Tüfe Değişim				İnşaat Maliyet Endeksi Değişim			
Şubat		100		Şubat		100	
Mart	3,16%	103,16	3,16%	Mart	2,11%	102,11	2,11%
Nisan	3,18%	106,44	6,44%	Nisan	2,12%	104,27	4,27%
Mayıs	3,37%	110,03	10,03%	Mayıs	1,11%	105,43	5,43%
Haziran	1,64%	111,83	11,83%	Haziran	0,40%	105,85	5,85%

Yapı Birim Maliyeti Takdiri							
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete							
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri							
Yapı Sınıfı	1-A	1-B	2-A	2-B	2-C	3-A	3-B
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺1.450	₺2.100	₺3.500	₺5.250	₺7.750	₺12.250	₺14.400
Değerleme Tarihine Göre Güncelleme							
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	11,83%						
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	5,85%						
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	8,84%						
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.578	₺2.286	₺3.810	₺5.714	₺8.435	₺13.333	₺15.673
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.600	₺2.300	₺3.800	₺5.700	₺8.450	₺13.350	₺15.650

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılara ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Değer Tablosu						
Ada / Parsel	Yapı No	Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Yapı Değeri (TL)
0 Ada 540 Parsel	1	Galvaniz Tesisi	5.960,00	₺13.350	0,00%	₺79.566.000,00
	2	Bel İmalat ve Döküm ve Kaynak İmalat	3.890,00	₺13.350	15,00%	₺44.141.775,00
	3	İmalat	920,00	₺13.350	5,00%	₺11.667.900,00
	4	Laboratuvar ve wc Bölümleri	200,00	₺5.700	20,00%	₺912.000,00
	5	Atık Tesisi	670,00	₺13.350	5,00%	₺8.497.275,00
	6	Durulama Suları	900,00	₺5.700	20,00%	₺4.104.000,00
	7	Boyahane	1.060,00	₺5.700	20,00%	₺4.833.600,00
		Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler				₺4.343.548,50
Ara Toplam						₺158.066.098,50
0 Ada 1897 Parsel	8	ENH-1	11.100,00	₺13.300	10,00%	₺132.867.000,00
	9	Soyunma Odası	470,00	₺5.700	20,00%	₺2.143.200,00
	10	Ofis	110,00	₺5.700	20,00%	₺501.600,00
	11	İdari Bina	460,00	₺8.450	20,00%	₺3.109.600,00
	12	Malzeme Ambarı	690,00	₺5.700	20,00%	₺3.146.400,00
	13	Depo/Bakım	690,00	₺5.700	20,00%	₺3.146.400,00
	14	Bakımhane	690,00	₺5.700	20,00%	₺3.146.400,00
	15	Yemekhane	2.716,00	₺13.300	10,00%	₺32.510.520,00
	16	Wc	60,00	₺8.450	30,00%	₺354.900,00
	17	Trafo	50,00	₺8.450	30,00%	₺295.750,00
Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler						₺5.436.653,10
Ara Toplam						₺186.658.423,10
Toplam Değer						₺344.724.521,60

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmazlar Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
0 Ada 1897 Parsel	₺182.801.920,00	₺158.066.099	₺340.868.019
0 Ada 540 Parsel	₺124.598.500,00	₺186.658.423	₺311.256.923
Düzeltilmiş Değer			₺652.125.000

* Maliyet yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri **652.125.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın*

değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında birim kira değeri tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkullerden 0 ada 540 parselin toplam 13.600 m² inşaat alanına sahiptir. 0 ada 1897 parsel ise toplam 17.036 m² inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de benzer nitelikte kiralık fabrika emsali incelenmiş olup emsalleri üzerinden birim değer takdir edilmiştir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değerinin aylık 71 TL olacağına kanaat getirilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini yaklaşık 25 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,04 olarak alınmıştır.

Ada / Parsel	Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri
0 Ada 540 Parsel	13.600,00	71,00 ₺	965.600,00 ₺	11.587.200,00 ₺	0,04	289.680.000,00 ₺
0 Ada 1897 Parsel	17.036,00	71,00 ₺	1.209.556,00 ₺	14.514.672,00 ₺	0,04	362.866.800,00 ₺
			965.600,00 ₺	11.587.200,00 ₺		652.547.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazlara piyasa değeri için ~652.547.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ada / Parsel	Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri
0 Ada 540 Parsel	13.600,00	71,00 ₺	965.600,00 ₺
0 Ada 1897 Parsel	17.036,00	71,00 ₺	1.209.556,00 ₺
			2.175.156,00 ₺

Söz konusu taşınmazlara kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde yaklaşık **2.175.156 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazlar için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlar üzerinde fabrika bulunmaktadır, proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsellerin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların için alınan resmi evrakların hangi yapılar için alındığı tespit edilemediğinden parseller üzerinde bulunana yapılar için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinden bulunana 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun 31/b maddesi için yapılan inceleme de kamulaştırma davasının devam etmesi ve parselin küçük bir kısmını ilgilendirdiğinden dolayı parselin tamamı üzerinden herhangi bir tasarruf hakkını kısıtlamamaktadır. Yine aynı parsel üzerinde bulunan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.maddesi belirtmesi bulunmaktadır. İlgili belirtme 05.09.2016 tarihinde tescillenmiş olup tescil tarihi üzerinden 6 ay içinde herhangi bir işlem yapılmadığından parsel üzerinde herhangi bir tasarruf hakkını kısıtlamamaktadır. 0 da 540 parsel üzerinde ihtiyati tedbir kararı bulunmakta olup kaldırılması durumunda satışına engel durum ortadan kalkacaktır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlardan 0 ada 540 parsel üzerinde bulunan ihtiyati tedbir şerhi konu parselin satışını engellemektedir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde fabrika yapısı bulunmakta ve niteliği ile mevcut kullanımı uygundur.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller fabrika olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 1897 parselde konumlu “ Kargir Cıvata ve Çelik Kestrekliyon Fabrikaları ve Müştemilatı ” vasıflı gayrimenkul ile Ceyhan İlçesi, Çakaldere Mahallesi, 0 ada 540 parselde konumlu “Beton Direk ve Galvanez Fab. Müştemilatı” vasıflı gayrimenkulün ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

652.125.000,00 TL (Altıyüzelliikimilyonyüzyirmibeşbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%20): 782.550.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 32.8262 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilğimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 13 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36

**Kayıt Oluşturan: ŞADİ TÜRK (ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/540
Taşınmaz Kimlik No:	39265606	AT Yüzölçümü(m2):	38338.00
İl/İlçe:	ADANA/CEYHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Ceyhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAKALDERE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	KÖRKÜYÜ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/585	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETON DİREK VE GALVENEZ FAB.MÜSTEMİLATİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	TCDD GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 6. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/11/2020 tarih E.323614 sayılı ilgili darenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI	Ceyhan - 11-11-2020 11:23 - 24687	

1 / 13

	yönelik). (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b Maddesine göre Şerh (HİSSE))	(TCDD) VKN:2940034188		
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	Ceyhan - 05-09-2016 13:27 - 12746	

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
133376	AEG ETİ 1000 KW TRAFO VE PANOLARI	AEG ETİ 1000 KW TRAFO VE PANOLARI	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 04-08-2000 00:00 - 3563
133377	DELME KESME MATKAP TEZGAHI FIRÇA MARKA S.NO:18445 MODEL LOPT 2/P/38-72-1C/375 1M-110/4 2/TR/32 CN3 SIRA NO:CİNSİ MARKASI	DELME KESME MATKAP TEZGAHI FIRÇA MARKA S.NO:18445 MODEL LOPT 2/P/38-72-1C/375 1M-110/4 2/TR/32 CN3 SIRA NO:CİNSİ MARKASI	1	100000000 0 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133378	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-1C/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-1C/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	500000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

2 / 13

133379	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	500000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133380	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133381	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133382	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133383	DELME KESME TEZGAHI FİCAP MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M	DELME KESME TEZGAHI FİCAP	1	400000000 Eski Türk	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 -

3 / 13

	110/4 MARKADAN ÖZL.	MARKA SERİ NO:18446 MODEL LAPT CN3 2P/3P72-IC/250 M 110/4 MARKADAN ÖZL.		Lirası	3743
133384	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FİCAP MARKA ERI NO:21106 MODELİ LP P653 P0 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FİCAP MARKA ERI NO:21106 MODELİ LP P653 P0 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133385	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FİCAP MARKA ERI NO:20750 MODELİ 34 UIW 80 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FİCAP MARKA ERI NO:20750 MODELİ 34 UIW 80 MARKALAMA ÖZELLİKLİ	1	75000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133386	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FİCAP MARKA ERI NO:71179 MODELİ P3P MARKALAMA ÖZELLİKLİ	PLATE(BAYRAK) DELME TEZGAHI FİCAP MARKA ERI NO:71179 MODELİ P3P MARKALAMA ÖZELLİKLİ	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133387	ELEKTRONİK PRES PEDDINGHOUS MARKA SERİ NO: 101/00/000/17 TİP 225/B/80	ELEKTRONİK PRES PEDDINGHOUS MARKA SERİ NO: 101/00/000/17 TİP 225/B/80	1	40000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133388	MATKAP PTEZGAHI TEZSAN MARKA ERI NO:350819 TİP MÜÜ ES İMAL YILI 1990	MATKAP PTEZGAHI	1	10000000 Eski Türk	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 -

4 / 13

		TEZSAN MARKA ERİ NO:350819 TIP MÜÜ ES İMAL YILI 1990		Lirası	3743
133389	MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO: 350819 TIP MÜÜ ES İMAL YILI 1990	MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO: 350819 TIP MÜÜ ES İMAL YILI 1990	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133390	OKSİJEN KOPYA KESİCİ TEZGAH SERİ NO: 7778 TIK K.T 350	OKSİJEN KOPYA KESİCİ TEZGAH SERİ NO: 7778 TIK K.T 350	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133391	DELME,KESME,OYMA, TEZGAHI RUS MALI SERİ NO:14822	DELME,KESME,OY MA, TEZGAHI RUS MALI SERİ NO:14822	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133392	MATKAP TEZGAH MARKASI ERBİRLİK KOLL ŞTİ 360 DONERLİ	MATKAP TEZGAH MARKASI ERBİRLİK KOLL ŞTİ 360 DONERLİ	1	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133393	GIYOTİN MAKAD RUS MALI MAKAS BOYU 2 MT	GIYOTİN MAKAD RUS MALI MAKAS BOYU 2 MT	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133394	DELME,KESME,OYMA TEZGAHI RUS MALI ERI NO:14819	DELME,KESME,OY MA TEZGAHI RUS MALI ERI NO:14819	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133395	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350728 TIP M35 ES İMAL YLI 1989	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350728 TIP M35 ES İMAL	1	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

5 / 13

		YLI 1989			
133396	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350825 TIP:M35 ES	SUTUNLU MATKAP TEZGAHI TEZSAN MARKA SERİ NO:350825 TIP:M35 ES	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133397	ELEKTRONİK PRES MARKASI GENÇ MAKİNA SANAYİ TIP:60 SERİ NO:297	ELEKTRONİK PRES MARKASI GENÇ MAKİNA SANAYİ TIP:60 SERİ NO:297	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133398	HİDROLİK NUMARATÖR YERLİ MALI	HİDROLİK NUMARATÖR YERLİ MALI	2	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133399	KUMLAMA MAKİNASI OMSG MARKA SERİ NO:2008-2014	KUMLAMA MAKİNASI OMSG MARKA SERİ NO:2008-2014	2	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133400	KOLLU TESTERE MARKSİ :UZAY MAKİNA SAN. SERİ NO:114280	KOLLU TESTERE MARKSİ :UZAY MAKİNA SAN. SERİ NO:114280	1	5000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133401	HİDROLİK TESTERE PROMA BEAM MARKA SERİ NO:1045 MODEL LKH 420/1500	HİDROLİK TESTERE PROMA BEAM MARKA SERİ NO:1045 MODEL LKH 420/1500	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133402	VIDALI KOMPROSÖR VİKASONN MARKA SASİ NO:1711871471	VIDALI KOMPROSÖR VİKASONN MARKA SASİ NO:1711871471	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

6 / 13

133403	VIDALI KOMPROSOR SULLAIR MARKA NO:110 KWA SERİ NO:8101-1286-75-55 BİRİ ETİKETSİZ.	VIDALI KOMPROSOR SULLAIR MARKA NO:110 KWA SERİ NO:8101-1286-75-55 BİRİ ETİKETSİZ.	2	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133404	3 ELDIVENLİ MATKAP TEZGAHI PROMABEAM MARKA KUMANDA CELALİ BİLG. KONTROLLÜ.	3 ELDIVENLİ MATKAP TEZGAHI PROMABEAM MARKA KUMANDA CELALİ BİLG. KONTROLLÜ.	1	250000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133405	ABKONY PRES MAKİNASI HİDROLİK BEYELER MARKA MODEL P 450*6200 SERİ NO:771298 6 MK LİK	ABKONY PRES MAKİNASI HİDROLİK BEYELER MARKA MODEL P 450*6200 SERİ NO:771298 6 MK LİK	1	200000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133406	ABKONT PRES MAKİNASI 7,3 MT LİK ETİKETSİZ	ABKONT PRES MAKİNASI 7,3 MT LİK ETİKETSİZ	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133407	GIYATIN MAKAS BEYELER MARKA SERİ NO:791444 MODEL C6200*16 6 MT LİK	GIYATIN MAKAS BEYELER MARKA SERİ NO:791444 MODEL C6200*16 6 MT LİK	1	60000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133408	ŞERİT TESTERE MARKASI UZAY MAKİNA SANAYİ SERİ NO:05889	ŞERİT TESTERE MARKASI UZAY MAKİNA SANAYİ SERİ NO:05889	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

7 / 13

133409	GIYATIN MAKAS ÖZEL YAPIM 6 MT LİK	GIYATIN MAKAS ÖZEL YAPIM 6 MT LİK	1	60000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133410	ÖZEL AMAÇLI HİDROLİK PRES YERLİ TEST İÇİN	ÖZEL AMAÇLI HİDROLİK PRES YERLİ TEST İÇİN	2	600000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133411	VİBRASYON (YÜZEY TEMİZLEME) VİHRESHİMİCA MARKA MODEL VB-5-17-300	VİBRASYON (YÜZEY TEMİZLEME) VİHRESHİMİCA MARKA MODEL VB-5-17-300	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133412	ÇATLAK KONTROL CİHAZI FRESTO MARKA	ÇATLAK KONTROL CİHAZI FRESTO MARKA	1	250000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133413	SERTLİK ÖLÇME CİHAZI BAHA MARKA TİP RB101 SERİ NO:1010979	SERTLİK ÖLÇME CİHAZI BAHA MARKA TİP RB101 SERİ NO:1010979	1	200000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133414	YATAY ÇEKME MAKİNASI ALŞA MARKA 60 TAN KAPASİTELİ YERLİ SERİ NO:179	YATAY ÇEKME MAKİNASI ALŞA MARKA 60 TAN KAPASİTELİ YERLİ SERİ NO:179		Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133415	OPTİK KESME MAKİNASI 8 KAFALI CORTA MARKA8OKSİJEN-BÜTAN GAZLI)	OPTİK KESME MAKİNASI 8 KAFALI CORTA MARKA8OKSİJEN-BÜTAN GAZLI)	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133416	OPTİK KESME MAKİNASI 3 KAFALI SERİ NO:CMC397285 HANCOCK CUTTING MACHINES LTD ÜRÜNÜ	OPTİK KESME MAKİNASI 3 KAFALI SERİ	1	70000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

8 / 13

		NO:CMC397285 HANCOCK CUTTING MACHINES LTD ÜRÜNÜ			
133417	KESME -DELME-OYMA- MAKİNASI PEDDINGHAUS MARKA TİP:205/25 SERİ NO:101/01/01	KESME -DELME- OYMA- MAKİNASI PEDDINGHAUS MARKA TİP:205/25 SERİ NO:101/01/01	1	75000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133418	PRES MAKİNASI MARKASI DİRİLER MAK SAN TİP CD/PC 1500 HK TONLUK SERİ NO:15009015-15009016	PRES MAKİNASI MARKASI DİRİLER MAK SAN TİP CD/PC 1500 HK TONLUK SERİ NO:15009015-150 09016	2	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133419	EKSANTRİK PRES RUS MALI 100 TONLUK MODEL K2013 A WORKS NO.1197	EKSANTRİK PRES RUS MALI 100 TONLUK MODEL K2013 A WORKS NO.1197	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133420	KESME VE DELME TEZGAHI PEDDINGHAUS MARKA MODEL: 210 SUPER 13 SERİ NO: 440 656 073274	KESME VE DELME TEZGAHI PEDDINGHAUS MARKA MODEL: 210 SUPER 13 SERİ NO: 440 656 073274	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133421	MATKAP RUS MALIN SERİ NO:52597	MATKAP RUS MALIN SERİ NO:52597	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

9 / 13

133422	TERNA TEZGAHI TEZHAN MARKA 1.5 MT LİK SN40 50 MODEL	TERNA TEZGAHI TEZHAN MARKA 1.5 MT LİK SN40 50 MODEL	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133423	PLANYE (VARGEL) TEZGAHI MODEL 7635 SERİ NO:32675	PLANYE (VARGEL) TEZGAHI MODEL 7635 SERİ NO:32675	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133424	MATKAP TEZGAHI RUS MALI MODEL:D32K SERİ NO:0267,360 DÖNERLİ	MATKAP TEZGAHI RUS MALI MODEL:D32K SERİ NO:0267,360 DÖNERLİ	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133425	FRIKSİYON PRES 60 TONLUK KARDEŞLER MARKA	FRIKSİYON PRES 60 TONLUK KARDEŞLER MARKA	1	30000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133426	PLONYA (VARGEL) TEZGAHI RUS MALI MODEL:71737 SERİ NO:2673	PLONYA (VARGEL) TEZGAHI RUS MALI MODEL:71737 SERİ NO:2673	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133427	RODYAL ÇİN MALI MATKAP MODEL 20035B SERİ NO: 00201-360 DÖNERLİ	RODYAL ÇİN MALI MATKAP MODEL 20035B SERİ NO: 00201-360 DÖNERLİ	1	10000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133428	TERRA MAKİNASI TEZSAN MARKA TİP SN 50 C SERİ 80208065	TERRA MAKİNASI TEZSAN MARKA TİP SN 50 C SERİ 80208065	1	20000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133429	SUTUN MATKAP AS 36 İDEAL MAKİNA ÇİFT YÖNLÜ	SUTUN MATKAP AS 36 İDEAL	1	10000000 Eski Türk	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 -

10 / 13

		MAKİNA ÇİFT YÖNLÜ		Lirası	3743
133430	ROYAL MATKAP SERİ NO: 0269 MODEL 232K 360 DÖNERLİ	ROYAL MATKAP SERİ NO: 0269 MODEL 232K 360 DÖNERLİ	1	15000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133431	KESME DELME TEZGAHI PEDDİNGHAUS MARKA MODEL:210 SUPER 13 SERİ 440-4656073282-4404656073283	KESME DELME TEZGAHI PEDDİNGHAUS MARKA MODEL:210 SUPER 13 SERİ 440-4656073282-4404656073283	2	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133432	KURUTMA TÜNELİ HAVUZLAR 45-80-100 KOMPLE TAN ÇİNKO KAPASİTELİ 1 ADET ELEKTRİKLİ 2 ADET FUEL OİL ERİLME OCAGI	KURUTMA TÜNELİ HAVUZLAR 45-80-100 KOMPLE TAN ÇİNKO KAPASİTELİ 1 ADET ELEKTRİKLİ 2 ADET FUEL OİL ERİLME OCAGI	1	200000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133433	VİBRASYON CİHAZI	VİBRASYON CİHAZI	1	50000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133434	PORTAL VİNÇ 10 TONLUK 40 MT LİK	PORTAL VİNÇ 10 TONLUK 40 MT LİK	4	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133435	PORTAKAL VİNÇ 5 TONLUK 16 MT LİK	PORTAKAL VİNÇ 5 TONLUK 16 MT LİK	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133436	GEZER KÖPRÜ VİNÇ 10 TONLUK 20 MT LİK	GEZER KÖPRÜ	2	100000000	Ceyhan -

11 / 13

		VİNÇ 10 TONLUK 20 MT LİK		Eski Türk Lirası	15-08-2000 00:00 - 3743
133437	GEZER KÖPRÜ VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	GEZER KÖPRÜ VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	5	250000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133438	SABİT VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	SABİT VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	1	400000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133439	MONARAY VİNÇ 2-2,5 TONLUK 20 MT LİK	MONARAY VİNÇ 2-2,5 TONLUK 20 MT LİK	3	60000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133440	MONARAY VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	MONARAY VİNÇ 5 TONLUK 20 MT LİK	2	200000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133441	TIR KANTARI 60 TONLUK	TIR KANTARI 60 TONLUK	1	100000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743
133442	AEG-ETİ 250KW TRAFO VE PANOLARI	AEG-ETİ 250KW TRAFO VE PANOLARI	3	75000000 Eski Türk Lirası	Ceyhan - 15-08-2000 00:00 - 3743

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
104844541	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38338.00	38338.00	Satış 31-10-2005 8292	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

12 / 13

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	İhtiyati Tedbir: CEYHAN 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 30/05/2019 tarih 2019/262 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Ceyhan - 10-06-2019 13:19 - 9932	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LFZ9pYpH66W kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



13 / 13

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36

**Kayıd Oluşturan: ŞADİ TÜRK (ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1897
Taşınmaz Kimlik No:	54848092	AT Yüzölçümü(m2):	56560.00
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	37/3664	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR ÇİVATA VE ÇELİK KESTREKSİYON FABRİKALARI VE MÜŞTEMLATI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
157254932	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	56560.00	56560.00	İfraz İşlemi (TSM) 18-11-2011	-

1 / 2

						15866	
--	--	--	--	--	--	-------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR.TAR:25/08/2000 YEV:4637	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yüreğir - 25-08-2000 00:00 - 4637	

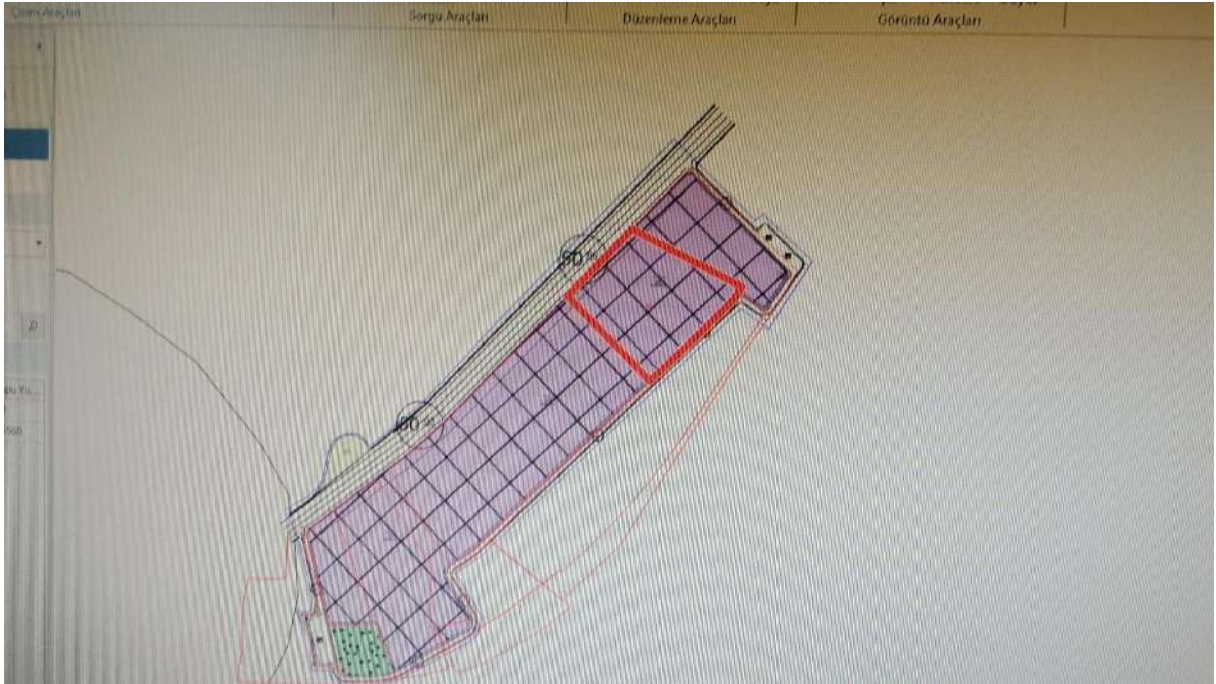
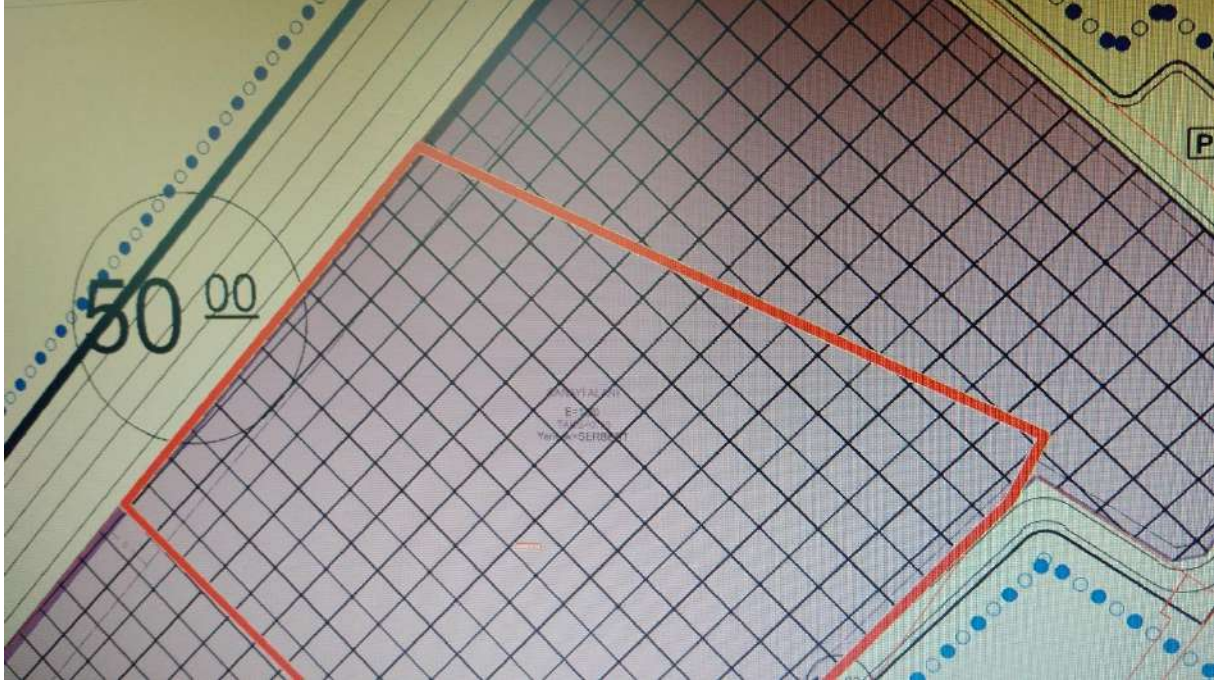
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Awdl9eXsZ9I** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

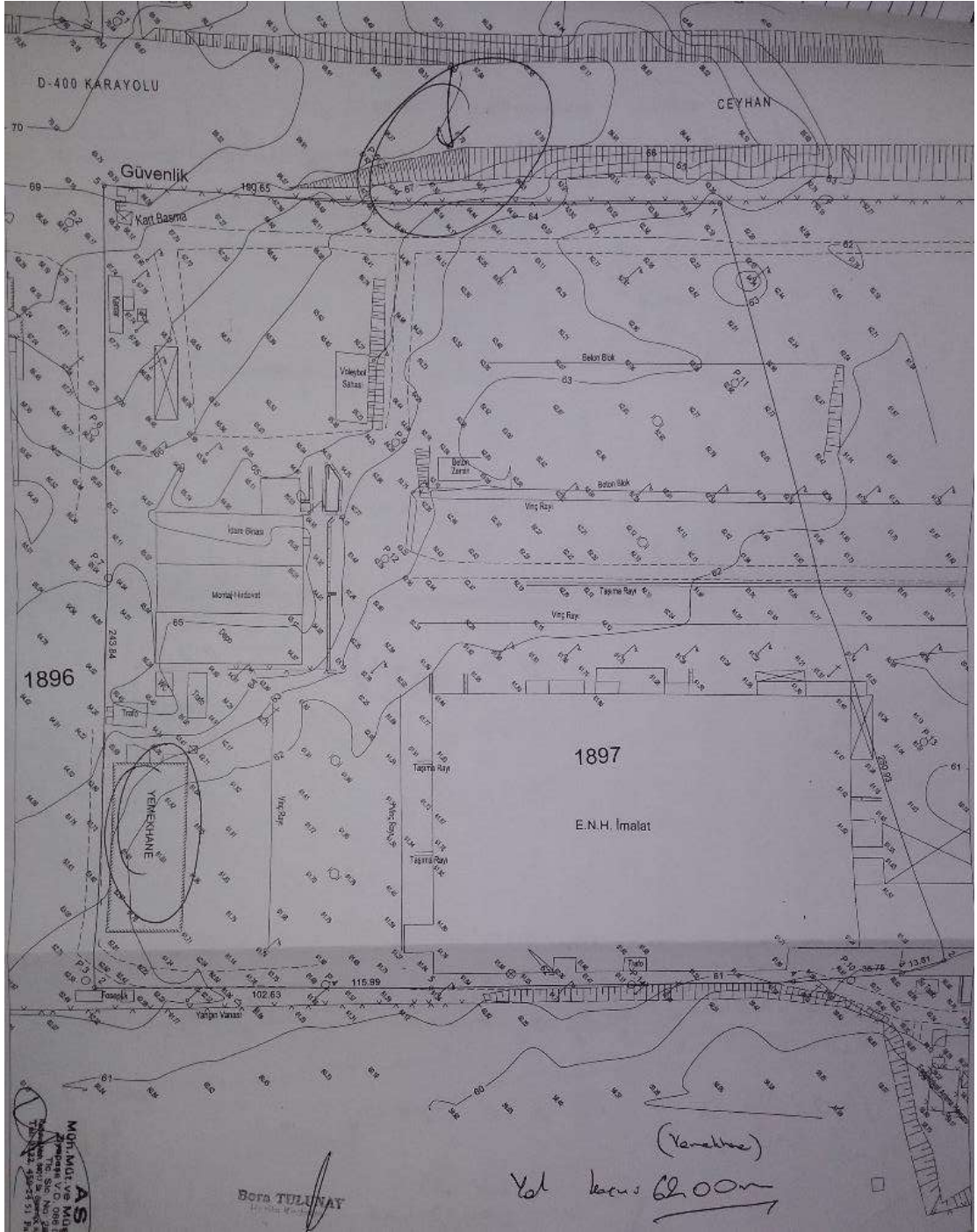


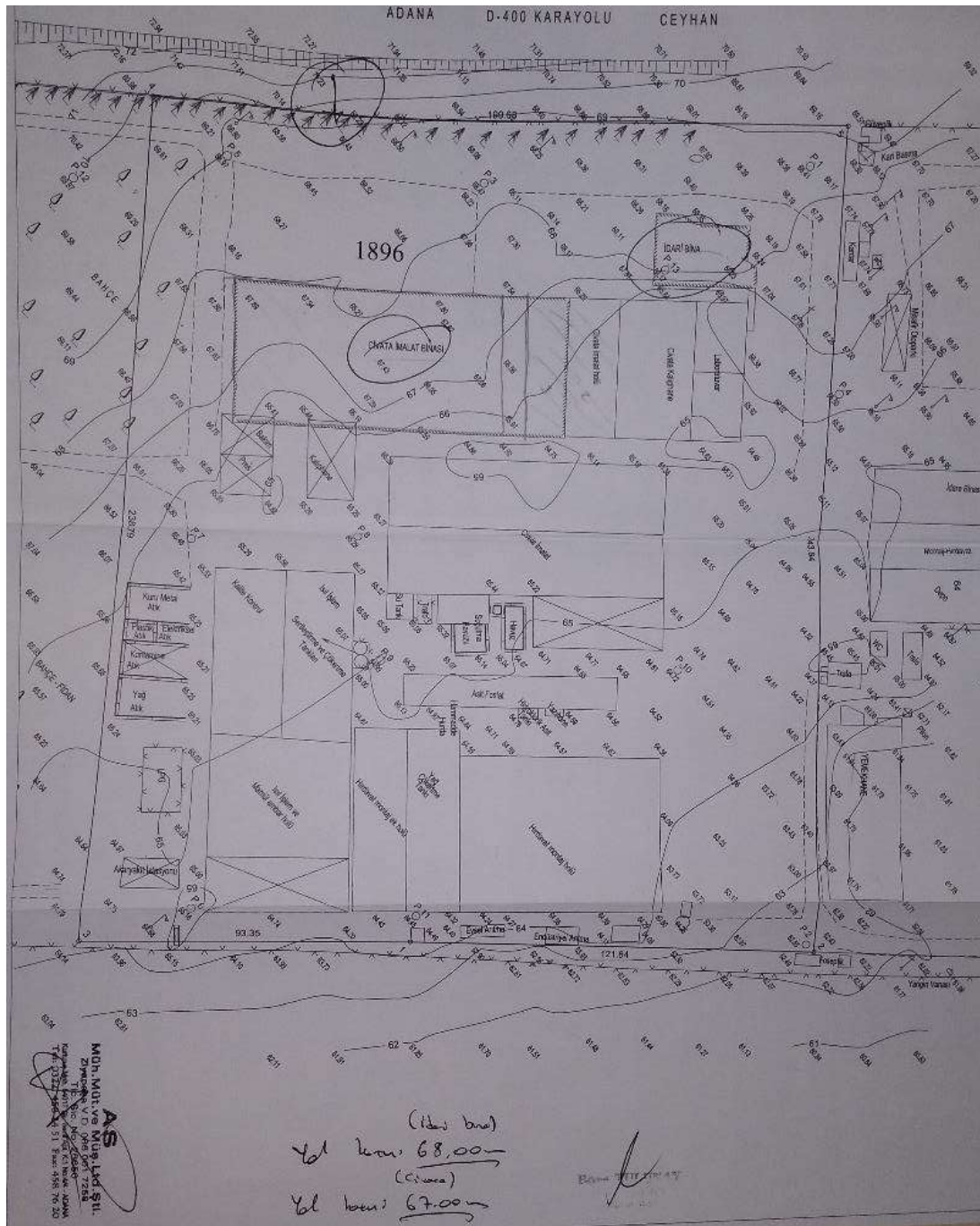
2 / 2

CBS Krokisi ve İmar Durumu









T.C.
YÜREĞİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
SA-RA ENERJİ, İNŞAAT
TİC. VE A.Ş.

İMAR ÇAPI
Sayı : 5512
Tarih : 17.06.2015

1897
SANAYİ
ALANI
TAKSİ: 0.70
E: 1.00

1896

D-400 KARAYOLU

50

12

1/5000

- SANAYİ ALANI
- Planda belirtilen yüksek koruma bandının oluşturulması şarttır.
Sağlık koruma bandı içinde yapı yapılamaz. Sadece yüksekliği 2.75 metreyi
geçmeyen atık taşıyıcı nitelikteki yapılar güvenlik hizmetlerinde kullanılabilir.

PLAN NOTU : Sadece yüksek koruma bandı içinde yer alabilir.

Harita Durumunu İşleyen : A. F. Akbulut					İmar Durumunu İşleyen : 229		
Mahalle					Miktarı		Şehir Plancısı
Pafta					İmar Plan Onayı		Parselasyon Onayı
Ada					Tarih :/20....		Tarih :/20....
Parsel					Sayı :/20....		Sayı :/20....
Miktarı					Uygulama Notu :		
İmar					Kat Yüksekliği : Yönetmelik		
Kadastro					Asma Kat // : Yönetmelik		
Yapı Adedi					Subasman // : Yönetmelik		
TAKSİ					Ön Bahçe Mesafesi : 25.00m. ve 5.00m. (Yollarıdan)		
E: 1.00					Yan Bahçe // : Yönetmelik		
Yan Bahçe					Arka Bahçe // : Yönetmelik		
Ön Yıkılabilirliği : Serbest							

İmar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapılamaz.
İmar Planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez. Bu belge 1 yıl geçerlidir.

17.06.2015
Harita Şefi
F. KÜSKÜLLÜ
Harita Kadastro
Müdürlüğü

20.06.2015
Planlama Şefi

22.06.2015
İmar Müdürü
Kaan BOZDOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Resmi Evraklar

BELGE

İLGİ: ŞA-RA Enerji İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi'nin 19.03.2004 tarih ve 1259/201 kayıt sayılı dilekçesi.

ŞA-RA Enerji İnşaat Ticaret ve Sanayi Anonim Şirketi ilgi dilekçesi ile, mülkiyeti kendisine ait olan ve tapu kaydına göre, Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis- Yakapınar Köyü, 1462-1463-1464 Parsel nolu taşınmazlar üzerinde kurulu bulunan, Enerji Nakil Hattı ve Cıvata Fabrikası için Yapı Kullanım İzin Belgesi talep etmektedir.

Valiliğimiz (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) teknik elemanları tarafından kayıtlarımız üzerinde yapılan inceleme neticesinde; söz konusu Enerji Nakil Hattı ve Cıvata Fabrikasını, 24.08.1984 tarihindeki maliki, Temel Enerji Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından, 2981 sayılı İmar Affı Kanunundan faydalanmak amacıyla, 24.08.1984 tarih ve 6061-344 ile 6062-345 sayılı başvuru formları ve ekleri ile Valiliğimize (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) müracaatta bulundukları, gerekli yasal prosedürün yerine getirilmesinden sonra söz konusu Fabrikanın, 2981 sayılı İmar Affı Kanunundan faydalandırıldığı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi aldığı tespit edilmiştir. İlgi dilekçe üzerine, 19.03.2004 tarihinde Valiliğimiz (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) teknik elemanları tarafından mahallinde yapılan incelemede, söz konusu Fabrika sahasında, 2981 sayılı İmar Affı Kanununa aykırı bir ilave inşaatın yapılmadığı tespit edilmiştir.

Valiliğimizce (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) düzenlenen, 17.10.1984 tarih ve 1/3-1/4 sayılı Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesine göre söz konusu Fabrikada Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmış sayılan yapılar aşağıda sıralanmıştır.

- | | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| 1- İşçi Lojmanı Binası | 10- Ticaret Servisi Binası |
| 2- Yemekhane Binası | 11- Bekçi Binası |
| 3- Isıl İşlem Fabrikası | 12- Ambar Binası |
| 4- Cıvata Fabrikası | 13- Asit Havuzu |
| 5- Jeneratör Binası | 14- Dros Binası |
| 6- WC ve Fosseptik Binası | 15- Çelik Konstrüksiyon Fabrikası |
| 7- Trafo Binası | 16- Sundurma 1 |
| 8- Su Dinfendirme Binası | 17- Sundurma 2 |
| 9- Kantar Binası | 18- Galvaniz Fabrikası |

Bu durumu ile 6785 sayılı İmar Kanununun ek-8 maddesi kapsamına giren alan üzerinde yapılmış olduğu anlaşılan Fabrikanın "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak işlemler Hakkında 2981/3290/3366 Sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi" uyarınca İmar Mevzuatına uygun inşaa edilerek "Yapı Kullanma İzni" alınmış yapı sayıldığına dair iş bu belge Valiliğimizce (Bayındırlık Ve İskan Müdürlüğü) ilgilisine verilmiştir.

TANZİM EDEN
Metin YÜNLÜEL
İnşaat Mühendisi

GÖRÜLMÜŞTÜR

Seyfi ÖZTÜRK
İmar Ve Afet Şube Müdürü

TASDİK OLUNUR
23 / 03 / 2004

Mutlaka COP
Bayındırlık Ve İskan Müdür Yardımcısı

96-822
 T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI

YAPI KULLANMA ZİN BELGESİ

1. Başvuru yapın ismi Bölgediye

2. Başvuru yapın adresi

3. ADAMA YÖRE R

4. ADAMA YAKAPINAR

5. ADAMA YAKAPINAR BELEDİYESİ

6. ADAMA ESKİ M.S.S.

7. ADAMA M.S.S. Bulvarı

8. ADAMA No: 122

9. ADAMA No: 122

10. ADAMA No: 122

11. ADAMA No: 122

12. ADAMA No: 122

13. ADAMA No: 122

14. ADAMA No: 122

15. ADAMA No: 122

16. ADAMA No: 122

17. ADAMA No: 122

18. ADAMA No: 122

19. ADAMA No: 122

20. ADAMA No: 122

21. ADAMA No: 122

22. ADAMA No: 122

23. ADAMA No: 122

24. ADAMA No: 122

25. ADAMA No: 122

26. ADAMA No: 122

27. ADAMA No: 122

28. ADAMA No: 122

29. ADAMA No: 122

30. ADAMA No: 122

31. ADAMA No: 122

32. ADAMA No: 122

33. ADAMA No: 122

34. ADAMA No: 122

35. ADAMA No: 122

36. ADAMA No: 122

37. ADAMA No: 122

38. ADAMA No: 122

39. ADAMA No: 122

40. ADAMA No: 122

41. ADAMA No: 122

42. ADAMA No: 122

43. ADAMA No: 122

44. ADAMA No: 122

45. ADAMA No: 122

46. ADAMA No: 122

47. ADAMA No: 122

48. ADAMA No: 122

49. ADAMA No: 122

50. ADAMA No: 122

51. ADAMA No: 122

52. ADAMA No: 122

53. ADAMA No: 122

54. ADAMA No: 122

55. ADAMA No: 122

56. ADAMA No: 122

57. ADAMA No: 122

58. ADAMA No: 122

59. ADAMA No: 122

60. ADAMA No: 122

61. ADAMA No: 122

62. ADAMA No: 122

63. ADAMA No: 122

64. ADAMA No: 122

65. ADAMA No: 122

66. ADAMA No: 122

67. ADAMA No: 122

68. ADAMA No: 122

69. ADAMA No: 122

70. ADAMA No: 122

71. ADAMA No: 122

72. ADAMA No: 122

73. ADAMA No: 122

74. ADAMA No: 122

75. ADAMA No: 122

76. ADAMA No: 122

77. ADAMA No: 122

78. ADAMA No: 122

79. ADAMA No: 122

80. ADAMA No: 122

81. ADAMA No: 122

82. ADAMA No: 122

83. ADAMA No: 122

84. ADAMA No: 122

85. ADAMA No: 122

86. ADAMA No: 122

87. ADAMA No: 122

88. ADAMA No: 122

89. ADAMA No: 122

90. ADAMA No: 122

91. ADAMA No: 122

92. ADAMA No: 122

93. ADAMA No: 122

94. ADAMA No: 122

95. ADAMA No: 122

96. ADAMA No: 122

97. ADAMA No: 122

98. ADAMA No: 122

99. ADAMA No: 122

100. ADAMA No: 122

1. Başvuru yapın ismi Bölgediye

2. Başvuru yapın adresi

3. ADAMA YÖRE R

4. ADAMA YAKAPINAR

5. ADAMA YAKAPINAR BELEDİYESİ

6. ADAMA ESKİ M.S.S.

7. ADAMA M.S.S. Bulvarı

8. ADAMA No: 122

9. ADAMA No: 122

10. ADAMA No: 122

11. ADAMA No: 122

12. ADAMA No: 122

13. ADAMA No: 122

14. ADAMA No: 122

15. ADAMA No: 122

16. ADAMA No: 122

17. ADAMA No: 122

18. ADAMA No: 122

19. ADAMA No: 122

20. ADAMA No: 122

21. ADAMA No: 122

22. ADAMA No: 122

23. ADAMA No: 122

24. ADAMA No: 122

25. ADAMA

Yapı Denetimi					
102. Ad Soyad	103. TC Kimlik no	104. Oda adı denetim belge no	105. Adres	106. not	
Murat	RU EN B LG Ç	15730131382	8575	GAZ. MAH. ÇAKIRMAK CAD. NO 16 ANKARA	
Statü					
Etkilik	AD TÜRK	0675	NARLIHAKI MAH. 1. CAD. 24. SOHAK NO 5 ANKARA		
Muhasebe Tutarı					
Yapı Denetim Kuruluşu					
107. Kuruluş unvanı	108. Yetkililerin adı soyadı, TC kimlik no	109. Vergi dairesi no	110. Adres	111. not	
TEKNİK PROJE YAP. DEN. LTD. T	MUSTAFA DUYSAK	321001113	RE. ATBAY MAH. 7. BOK. NO. 19 ASMA KAT ADANA		
	1033412486	110. Zin belge no ve tarihi			
Mimarî Proje Mülhifi					
112. Adı soyadı	113. TC kimlik no	114. Oda adı denetim belge no	115. Adres	116. not	
RU EN B LG Ç	15730131382	8575			
Yapı Kullanma Zin Belgesi Harcımı					
117. Oda adı (YTL)	118. Mühür tarihi	119. Mühür numarası			
76.00 YTL	23.02.2008	18662			
Yapı Kullanma Zin Belgesi ile İlgili Olarak Ödenen Vergiler					
121. Ödenen vergi dairesi	122. Özet	123. Tutarı	124. Numarası	125. Özet tarihi	
1. ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
126. Diğer hususlar					
4 Ekspertiz için vaskülör ile (her birine 1 tane)					
Yapı sahibi: 20.02.2008 günü bu veriyi üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile edindiği içinde yapıdan, binalardan belirlenen, KISMİ KULLANMA ZİN verilen bir imar planı ile ilgili olarak, yapıya ilişkin belgelerin incelenmesi, imar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, imar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, binalar ve teknik kurallara, diğer standartlara, Yapı Ruhsatı dayanan belgelerin uygun olma ve kullanılmaması fon ve sa ile belgelerin alınmasıyla ilgili olarak, ilgili belgelerin incelenmesi, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuatı ayarınca YAPI KULLANMA ZİN BELGESİ verildiği, Verilen zin yapı sahibini ve diğer kurumları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı olarak diğer sorumlulukları ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğü altında tutulmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
127. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih			
HAYDAR BEYT MUR					
TEKNİSYEN					
22777037140					
27.02.2008					
130. Belgeli tetkik eden yetkilinin Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	131. Onaylayan Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	132. Onay Yeri		133. Onay Tarihi	
HAYDAR BEYT MUR	BURHAN ARAS	YAKAPINAR BELEDİYE BAŞKANI		18034	
TEKNİSYEN	27077292484				
22777037140	27.02.2008				
27.02.2008					

ASLI GİBİDİR
HAYDAR BEYT MUR
Belediye Başkanı

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI

28/09/2017

1. Proje sahibi kurum: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		2. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		3. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		4. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		5. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		6. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		7. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		8. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		9. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		10. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		11. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		12. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA	
13. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		14. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		15. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		16. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		17. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		18. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		19. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		20. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		21. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		22. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA		23. Proje sahibi kurumun adı: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.		24. Proje sahibi kurumun adresi: ADANA	

Yapı Sahibinin

1. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

2. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

3. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

Yapı Mühendisinin

1. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

2. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

3. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

Şantiye Şefinin

1. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

2. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

3. Adı soyadı, TC kimlik no: YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. (T.C. KURUMSAL DEĞERLEME A.Ş.)

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

1. Form düzenlenmiş kısımla ilgili özellikler: 1.1.1. Çerçevesiz sistem, 1.1.2. Paralel sistem, 1.1.3. Çerçevesiz-paralel sistem

Yapı ile İlgili Özellikler

1. Yapı ile ilgili özellikler: 1.1.1. Çerçevesiz sistem, 1.1.2. Paralel sistem, 1.1.3. Çerçevesiz-paralel sistem

Yapının Teknik Özellikleri

1. Yapının teknik özellikleri: 1.1.1. Çerçevesiz sistem, 1.1.2. Paralel sistem, 1.1.3. Çerçevesiz-paralel sistem

Yapı Projeleri

1. Yapı projeleri: 1.1.1. Çerçevesiz sistem, 1.1.2. Paralel sistem, 1.1.3. Çerçevesiz-paralel sistem

YAPI RUHSATI

Ruhsat veriliş kurum: **YAKAPINAR BELEDİYESİ**

ADANA YÜREĞİR

MİSİS YAKAPINAR MİSİS - YAKAPINAR

YAPI SAHİBİNİN: **YAKAPINAR ENERJİ İNŞAAT TİC. ve SAN. A.Ş.**

BAĞLI OLDUĞU VERGİ DAİRESİ: **KAVAKLIDERE**

VERGİ DAİRESİ SİCİL NO: **7890051500**

ADRES: **ADANA HACI SABANCI OSB 13. CD. NO: 18 YAKAPINAR / ADANA**

43. Örtü sayısı: **1** 44. Yüzölçümü (m²): **682,50** 45. Benzer yapı sayısı: **2** 46. Yapıda bağlanmış bölünme sayısı: **2** 47. Yapının taban alanı (m²): **1290** 48. Toplam taban alanı (m²): **1290**

49. Yapıda bağlanmış bölünme sayısı: **2** 50. Yapının toplam alanı (m²): **1290** 51. Yapının toplam alanı (m²): **1290** 52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): **1290**

53. Yapının yol kolu altı kat sayısı: **1** 54. Yapının yol kolu üstü kat sayısı: **1** 55. Yapının toplam kat sayısı: **3** 56. İlave kat sayısı: **0**

57. Yapının yüksekliği (m): **8** 58. İlave kat yüksekliği (m): **0** 59. Yapının sınıflı: **A** 60. Yapının grubu: **A**

61. 1 m² maliyeti (Bin TL): **334** 62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): **430.860** 63. Yapının arsa değeri (Bin TL): **40.500** 64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): **471.360**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

67. TESİSATLAR

68. SIKIŞIK SU

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI

70. YAPI SİSTEMLERİ

71. KULLANILAN MALZEME

YAPI PROJELERİ

72. Onay tarihi: **21/12/2005** 73. Onay eden: **Hasret ORHAN** 74. Adı soyadı: **Ruşen BİLGİÇ** 75. Oda sicil no: **8575** 76. Röm. teskil no: **06-1702** 77. Oda belge no: **2005-379** 78. Adres: **ADANA HACI SABANCI OSB 13. CD. NO: 18 YAKAPINAR / ADANA** 79. İmza: **Hasret ORHAN**

80. Onay tarihi: **03/01/2006** 81. Onay eden: **Şadi TÜRK** 82. Adı soyadı: **Şadi TÜRK** 83. Oda sicil no: **9675** 84. Röm. teskil no: **06-07880051500** 85. Oda belge no: **7-2005/1703** 86. Adres: **ADANA HACI SABANCI OSB 13. CD. NO: 18 YAKAPINAR / ADANA** 87. İmza: **Şadi TÜRK**

88. Onay tarihi: **23/12/2005** 89. Onay eden: **Hasret ORHAN** 90. Adı soyadı: **Hasret ORHAN** 91. Oda sicil no: **8575** 92. Röm. teskil no: **06-1702** 93. Oda belge no: **2005-379** 94. Adres: **ADANA HACI SABANCI OSB 13. CD. NO: 18 YAKAPINAR / ADANA** 95. İmza: **Hasret ORHAN**

96. Onay tarihi: **23/12/2005** 97. Onay eden: **Şadi TÜRK** 98. Adı soyadı: **Şadi TÜRK** 99. Oda sicil no: **9675** 100. Röm. teskil no: **06-07880051500** 101. Oda belge no: **7-2005/1703** 102. Adres: **ADANA HACI SABANCI OSB 13. CD. NO: 18 YAKAPINAR / ADANA** 103. İmza: **Şadi TÜRK**

Organize Sanayi Bölgesi				YAPI RUHSATI							
YÖRE N MERKEZ MSS Bülür 1463				1. Ruhsatın niteliği ☒ 1. Yeni yapı ☐ 11. Yeniden yapma ☐ 2. Yeniden ☐ 12. Geliştirme ☐ 3. Yeniden ☐ 13. Kaldırma de 1. kat ☐ 4. Ek kat ☐ 14. Yeniden ☐ 5. Kat kaldırma ☐ 15. Kaldırma kaldırma ☐ 6. Kat ☐ 16. Kat kaldırma ☐ 7. Kat ☐ 17. Kat kaldırma ☐ 8. Kat ☐ 18. Kat kaldırma ☐ 9. Kat ☐ 19. Kat kaldırma ☐ 10. Kat ☐ 20. Kat kaldırma							
2. Ruhsatın alanı 3. Ruhsatın alanı 4. Ruhsatın alanı 5. Ruhsatın alanı				6. Ruhsatın alanı 7. Ruhsatın alanı 8. Ruhsatın alanı 9. Ruhsatın alanı				10. Ruhsatın alanı 11. Ruhsatın alanı 12. Ruhsatın alanı 13. Ruhsatın alanı			
14. Ruhsatın alanı 15. Ruhsatın alanı 16. Ruhsatın alanı 17. Ruhsatın alanı				18. Ruhsatın alanı 19. Ruhsatın alanı 20. Ruhsatın alanı 21. Ruhsatın alanı				22. Ruhsatın alanı 23. Ruhsatın alanı 24. Ruhsatın alanı 25. Ruhsatın alanı			
26. Ruhsatın alanı 27. Ruhsatın alanı 28. Ruhsatın alanı 29. Ruhsatın alanı				30. Ruhsatın alanı 31. Ruhsatın alanı 32. Ruhsatın alanı 33. Ruhsatın alanı				34. Ruhsatın alanı 35. Ruhsatın alanı 36. Ruhsatın alanı 37. Ruhsatın alanı			
38. Ruhsatın alanı 39. Ruhsatın alanı 40. Ruhsatın alanı 41. Ruhsatın alanı				42. Ruhsatın alanı 43. Ruhsatın alanı 44. Ruhsatın alanı 45. Ruhsatın alanı				46. Ruhsatın alanı 47. Ruhsatın alanı 48. Ruhsatın alanı 49. Ruhsatın alanı			
50. Ruhsatın alanı 51. Ruhsatın alanı 52. Ruhsatın alanı 53. Ruhsatın alanı				54. Ruhsatın alanı 55. Ruhsatın alanı 56. Ruhsatın alanı 57. Ruhsatın alanı				58. Ruhsatın alanı 59. Ruhsatın alanı 60. Ruhsatın alanı 61. Ruhsatın alanı			
62. Ruhsatın alanı 63. Ruhsatın alanı 64. Ruhsatın alanı 65. Ruhsatın alanı				66. Ruhsatın alanı 67. Ruhsatın alanı 68. Ruhsatın alanı 69. Ruhsatın alanı				70. Ruhsatın alanı 71. Ruhsatın alanı 72. Ruhsatın alanı 73. Ruhsatın alanı			
74. Ruhsatın alanı 75. Ruhsatın alanı 76. Ruhsatın alanı 77. Ruhsatın alanı				78. Ruhsatın alanı 79. Ruhsatın alanı 80. Ruhsatın alanı 81. Ruhsatın alanı				82. Ruhsatın alanı 83. Ruhsatın alanı 84. Ruhsatın alanı 85. Ruhsatın alanı			
86. Ruhsatın alanı 87. Ruhsatın alanı 88. Ruhsatın alanı 89. Ruhsatın alanı				90. Ruhsatın alanı 91. Ruhsatın alanı 92. Ruhsatın alanı 93. Ruhsatın alanı				94. Ruhsatın alanı 95. Ruhsatın alanı 96. Ruhsatın alanı 97. Ruhsatın alanı			
98. Ruhsatın alanı 99. Ruhsatın alanı 100. Ruhsatın alanı				101. Ruhsatın alanı 102. Ruhsatın alanı 103. Ruhsatın alanı 104. Ruhsatın alanı				105. Ruhsatın alanı 106. Ruhsatın alanı 107. Ruhsatın alanı 108. Ruhsatın alanı			
109. Ruhsatın alanı 110. Ruhsatın alanı 111. Ruhsatın alanı 112. Ruhsatın alanı				113. Ruhsatın alanı 114. Ruhsatın alanı 115. Ruhsatın alanı 116. Ruhsatın alanı				117. Ruhsatın alanı 118. Ruhsatın alanı 119. Ruhsatın alanı 120. Ruhsatın alanı			

[illegible]

Yemekhaneye Ait Mimari Proje(0 ada 1897 parsel)

DEMİRDAĞ
MİMARLIK MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK
İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
CINIK CAD. 30 / 11 ÇANKAYA / ANKARA
Tel : (312) 466 06 92 - Fax : (312) 466 06 94

A PLAN, PROJE, RESİM VE HESAPLARI YAPANLARIN

1	VERGİ DAİRESİ	HİTİT V.D.
2	SİCİL NO	2840334152
3	SOYADI (UNVANI)	TANER DEMİRDAĞ
4	ADI	
5	MESLEĞİ	MİMAR
6	BAGLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI
7	ODA SİCİL NO	14108

ONAY

ÜST ZEMİN YEMEK-
HANE - ASMA KAT
TADİLATI.
CBAGIMISIZ BÖLÜM
SAYISI VE M²
ARTIŞI OLMADI.
RUHSAT YAZMINI
GEREKTİRMİYEN
TADİLAT
20-11-2015

BURO KASE VE İMZASI
2014/21

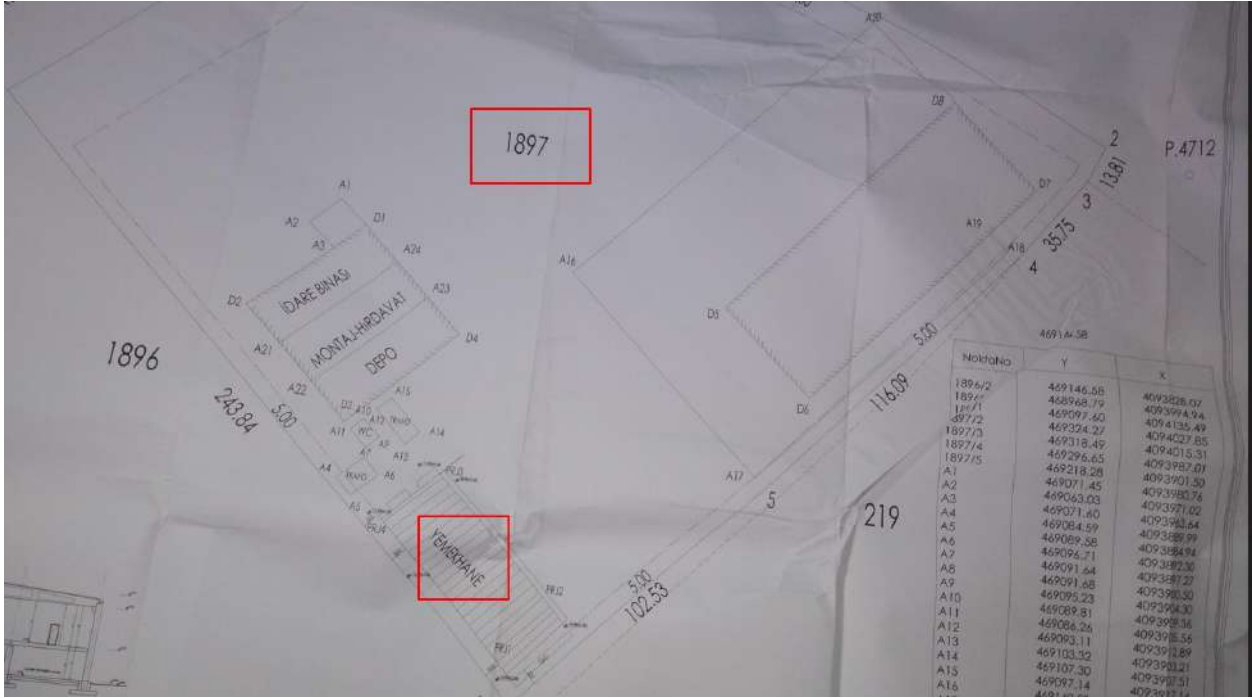
YAPI DENETİM:
Yasemin BATMAN
Proje ve Uyg. Den.
Mimar
Sic. No: 28334 Den. No: 22938

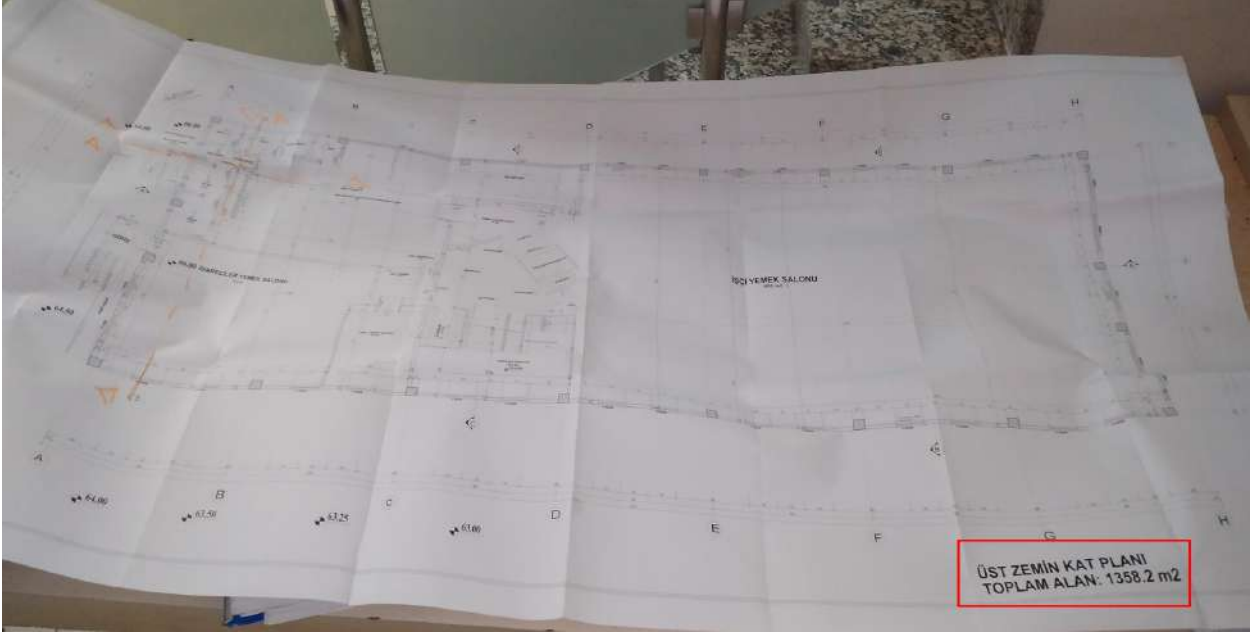
YAPININ	SAHİBİ	ŞARA
	KULLANMA AMACI	YEMEKHANE

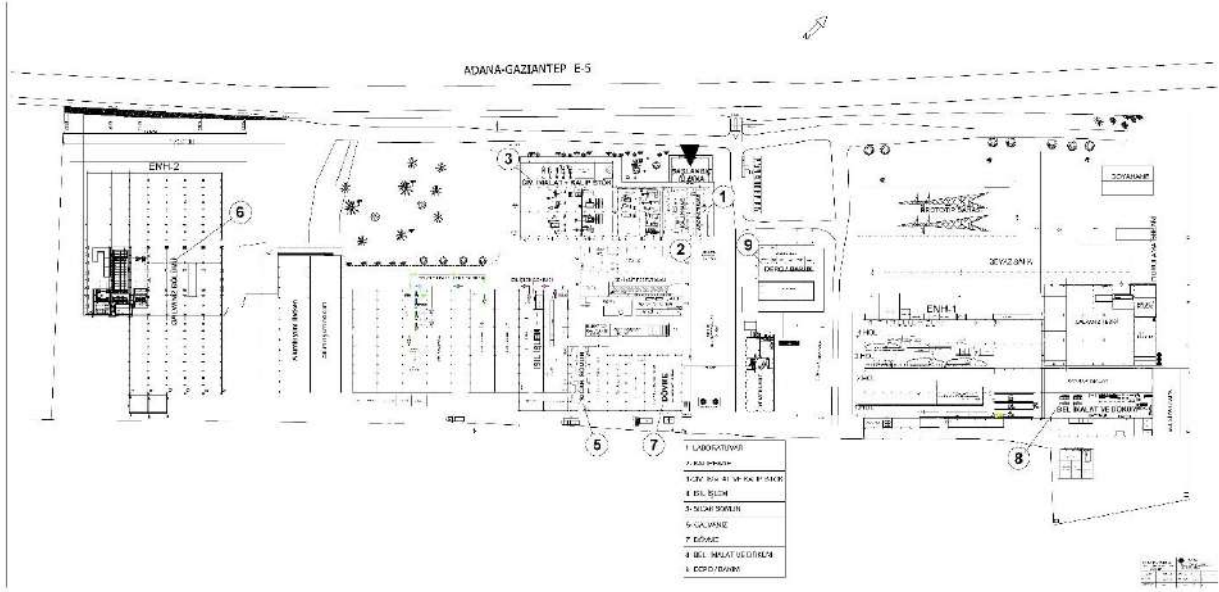
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	ADANA						189

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

BU PROJE MİMARININ İZİNİ OLMAZDAN COĞALTILAMAZ







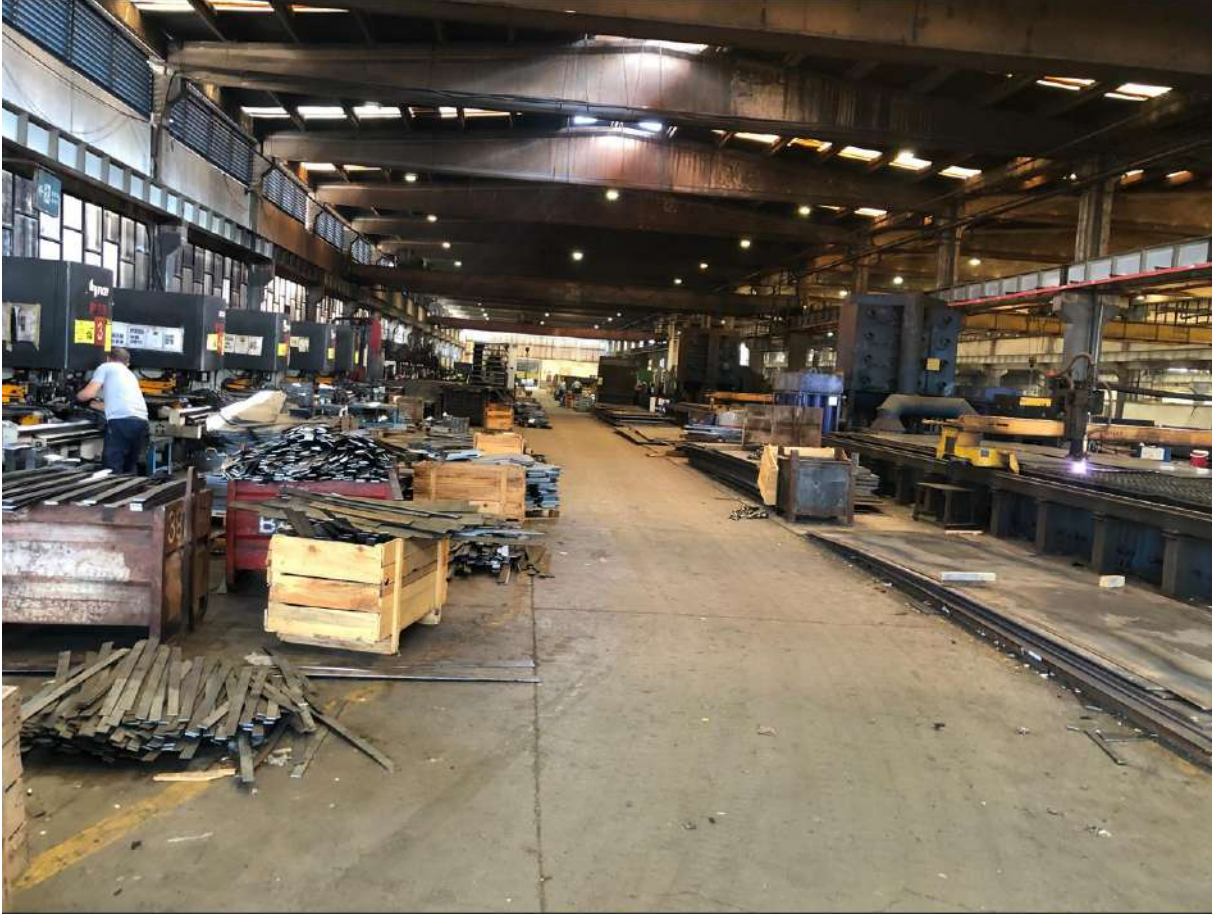
SAHA GÖRÜNTÜLERİ

















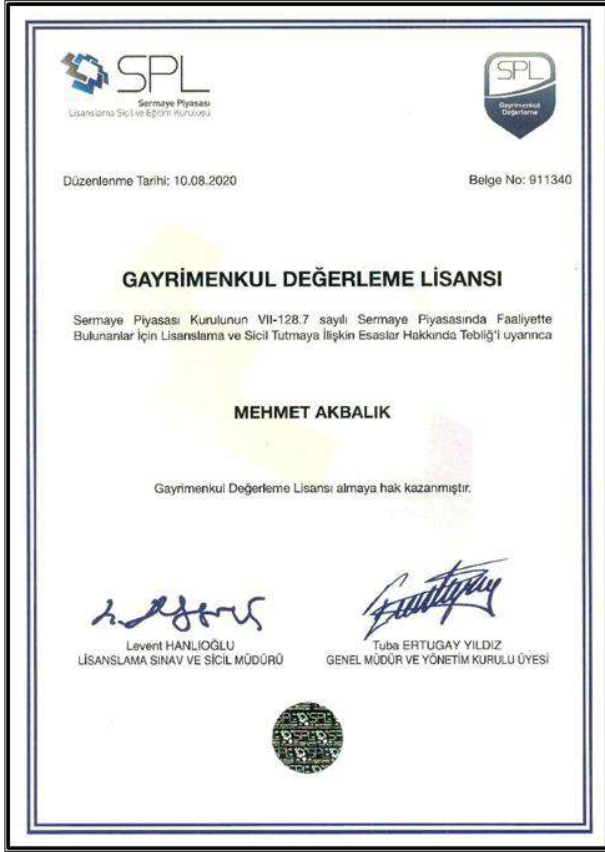














MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

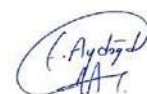
Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 519

Haziran, 2024



Talep Sahibi	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 519
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu “ Arsa ” vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Kırk Sekiz (48) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 519 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, 0 ada 2030 parsel Yüreğir / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu "Arsa" vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda boş arsadır.
<u>İmar Durumu</u>	Yüreğir Belediyesi ve Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 06.07.2022 tarih 38 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre taşınmaz "Sanayi Alanı" Taks:0.7, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	350.848.000,00 TL (Üçyüzellimilyonsekiyüzkırksevizbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	421.017.600,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 28.06.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-519 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu “Arsa” vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

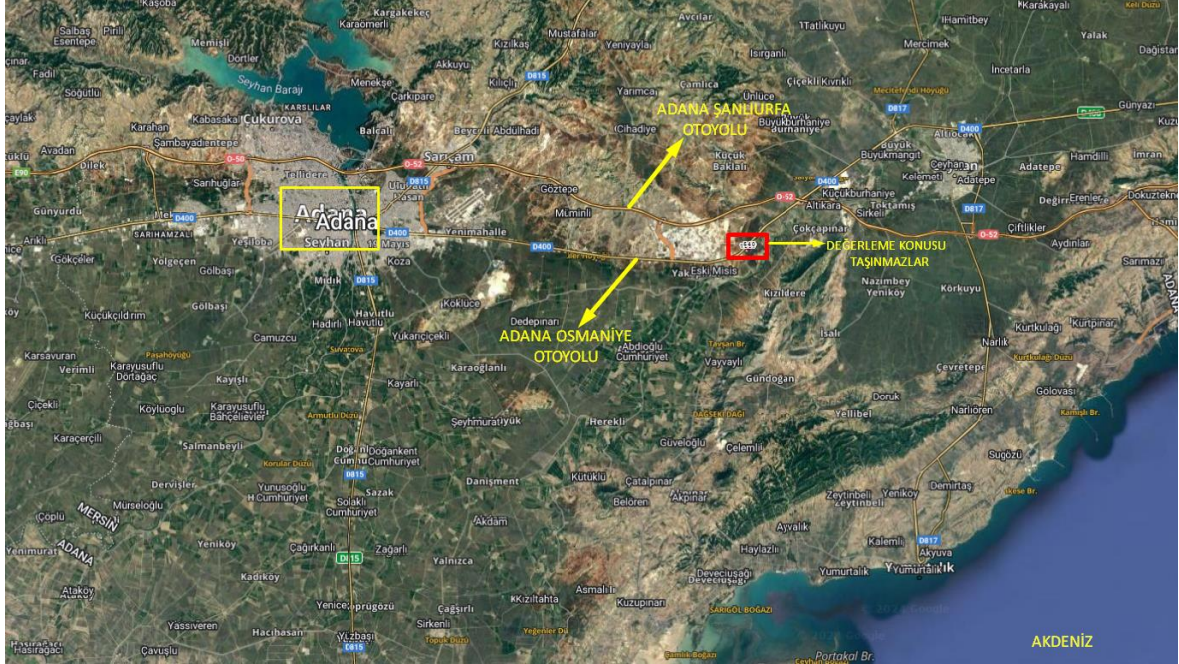
2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz yolun sağında konumludur. Taşınmaz Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumludur. Bölgede sanayi üretim tesisleri, fabrikalar, depolama tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede organize sanayi çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve fabrikalar, bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9713 Boylam: 35.6490

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu Tablosu									
No	İl	İlçe	Mahalle	Mevkii	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Vasfı	Cilt/Sayfa
1	Adana	Yüreğir	Misis(Yakapınar)	-	0	2030	36602,00	Arsa	48/4735
Malik: ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (1/1) (22.11.2023 / 55820 - İfraz (TSM))									

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

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

0 Ada 2030 Parsel;

Beyan:

- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği Harcı Kesilmiştir) Tarih 06/03/2018 Sayı: 33647 (Şablon:Diğer) 07-03-2018 4658
- Teferruat Listesi Kartonundadır. Tar:25/08/2000 YEV:4637 25-08-2000 4637
- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiş) 31-12-2018 24816
- Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiştir.) 25-10-2019 25159

** Yukarıda belirtilen takyidatlar taşınmazın tasarrufuna engeli bulunmamaktadır.*

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 22.11.2023 tarih 55820 yevmi numarası ile Şa-Ra İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. ifraz işlemi gerçekleştirilmiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi ve Ceyhan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 06.07.2022 tarih 38 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre taşınmaz "Sanayi Alanı" Taks:0.7, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkulle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan inceleme de değerlendirme konusu taşınmazın 20.11.2017 tarihli onaylı mimari projesi bulunduğu fakat fiziki olarak proje dosyasına ulaşılamadığı için inceleme yapılamamıştır. Yapı için alınan yeni yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde yazılan inşaat alanı ile yer görme işleminde hesaplanan kapalı alanı uyumaktadır.

Sıra	Ada	Parsel	Belge Türü	Tarih	Sayı	Verildiği Kısım	Kat	İnşaat Alanı(m2)	Yapı Sınıfı
1	0	1958	Yeni Yapı Ruhsatı	5.01.2018	3	Sanayi	1	16590	2C
2	0	1958	Yapı Kullanma İzin Belgesi	7.11.2019	109	Sanayi	1	16590	2C

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Yüzüncüyıl Mahallesi, Dr. Sadık Ahmet Bulvarı, Şen Bayrak Plaza Sitesi, F Blok, No:23A Çukurova / Adana adresli, Odak Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2023 yılı verilerine göre 2.270.298 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropoliten alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

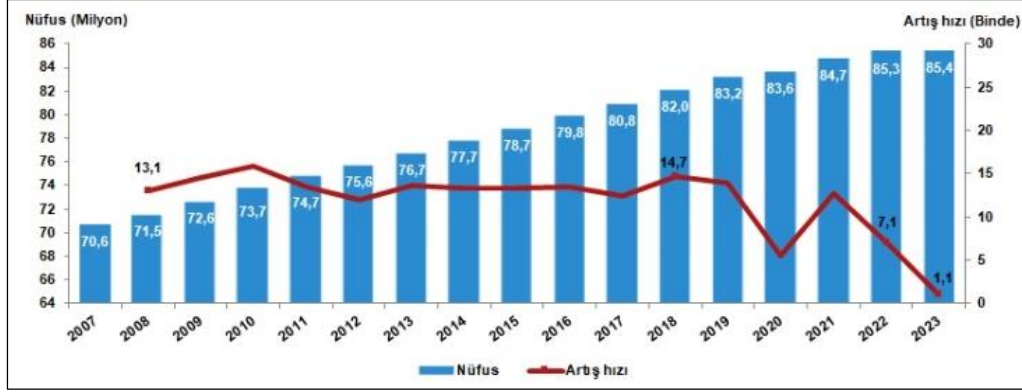
1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmet, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

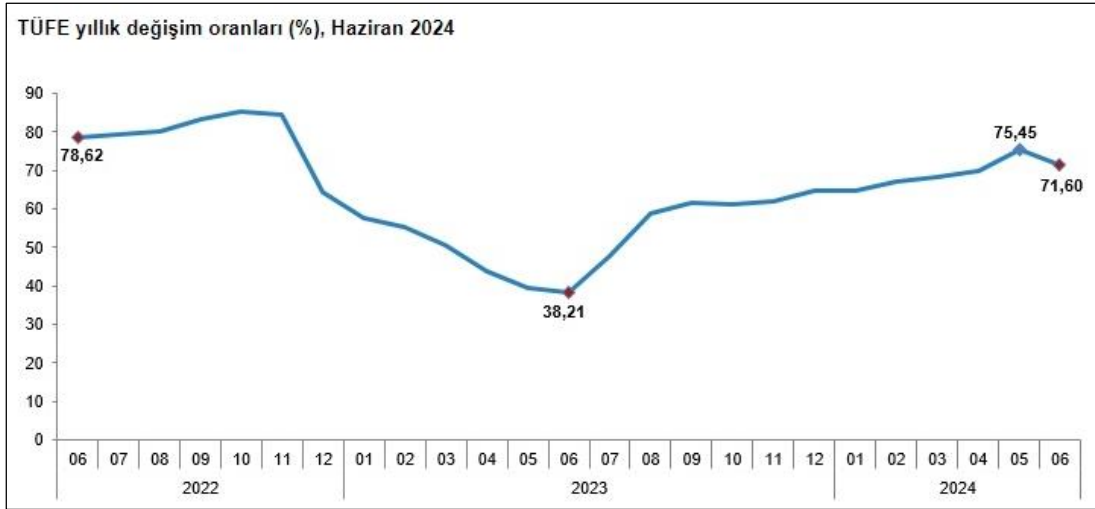
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

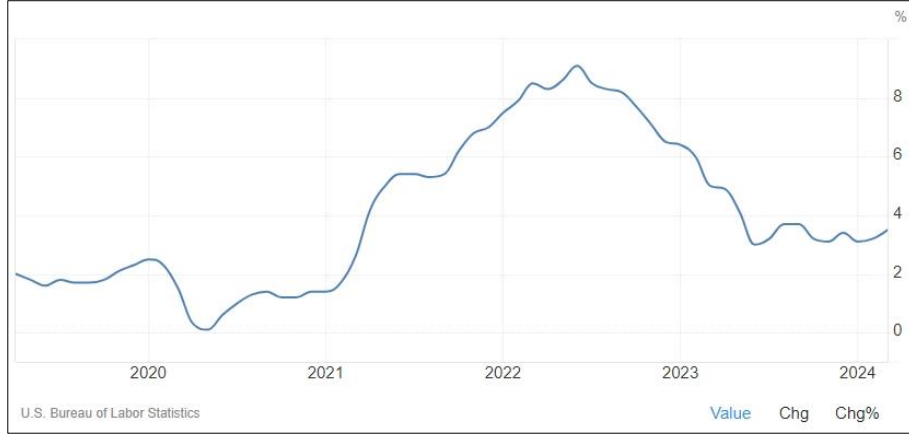


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

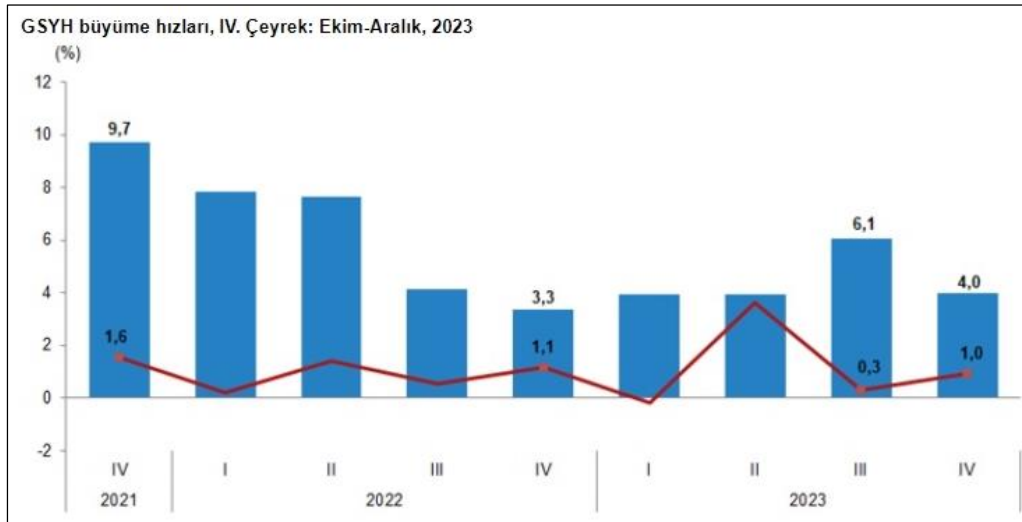


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,5 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

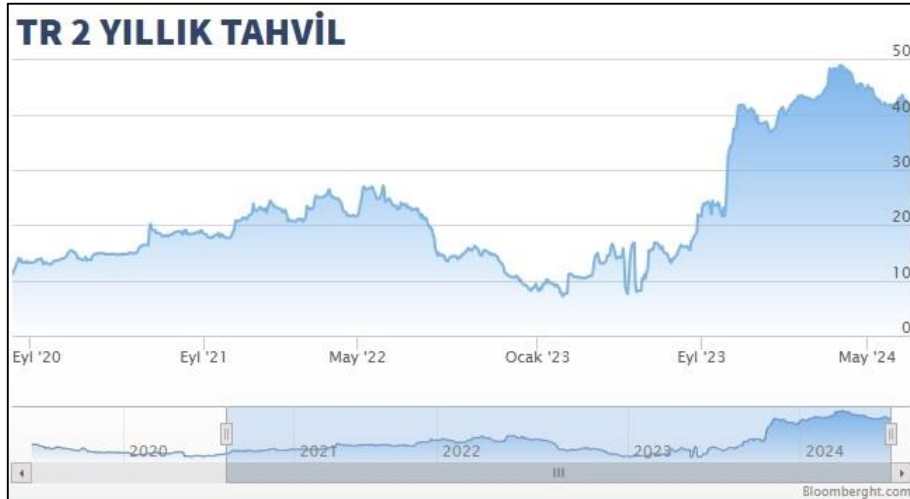
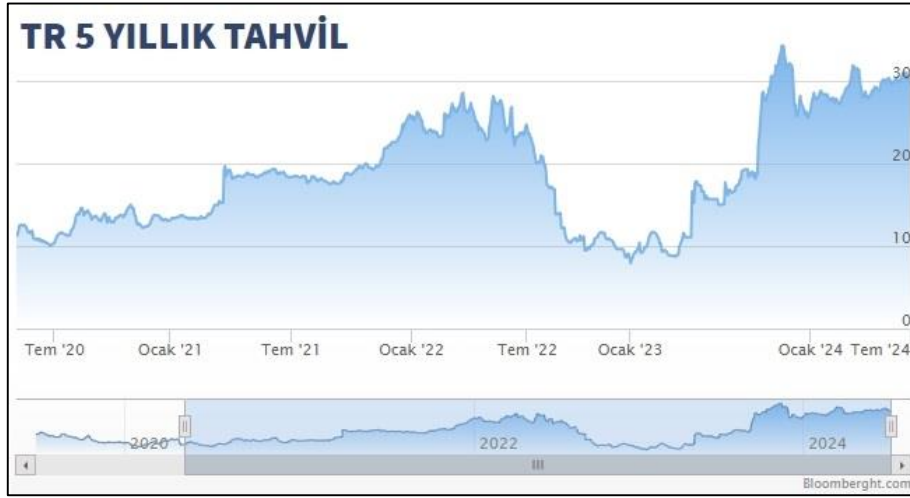
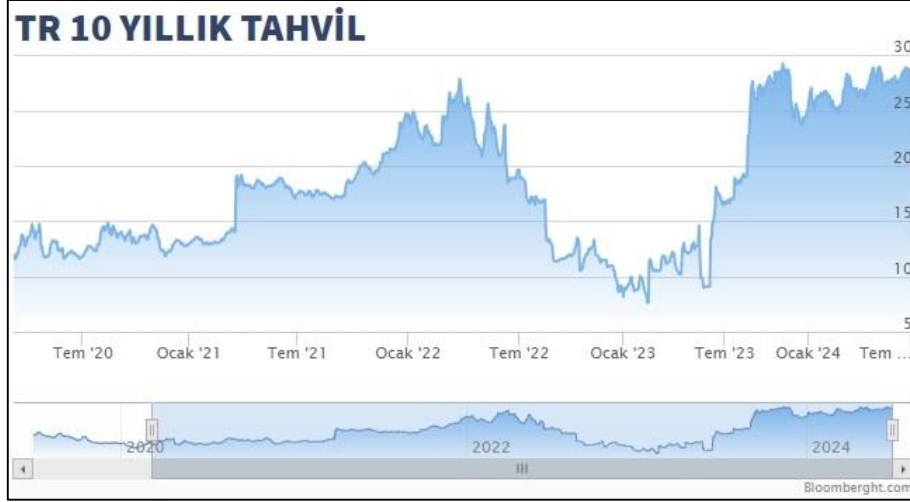


Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

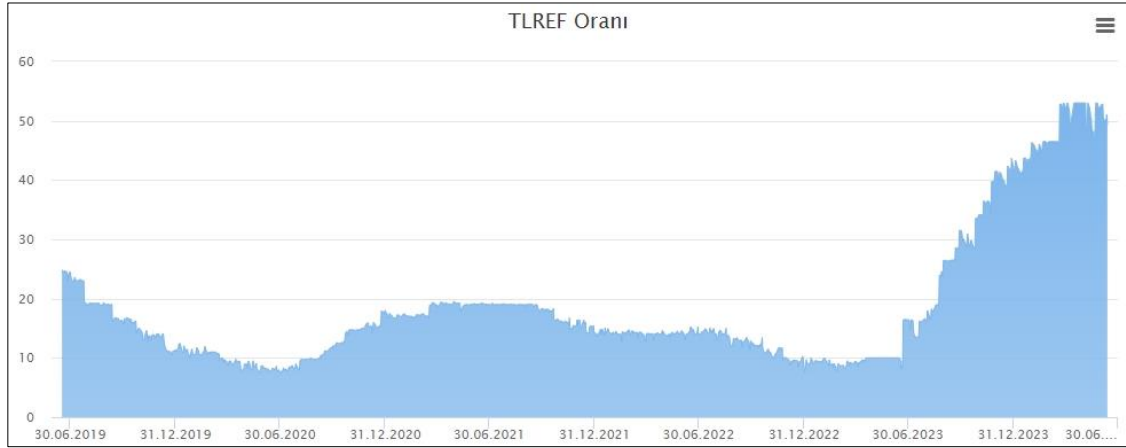
Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

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

(Grafik: Bloombergt.com)

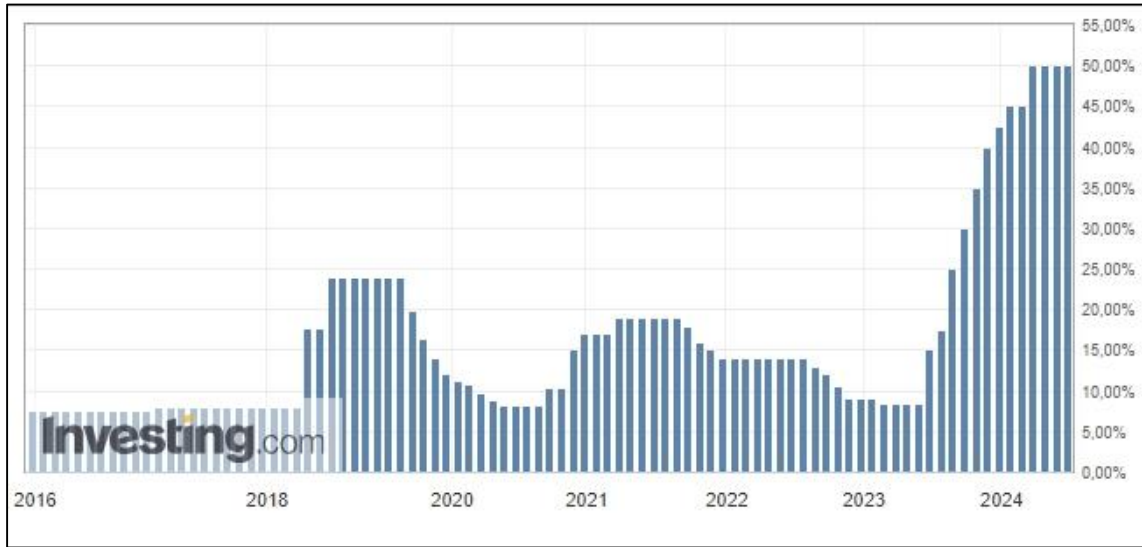


Referans Faiz Oran Değişimi:



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

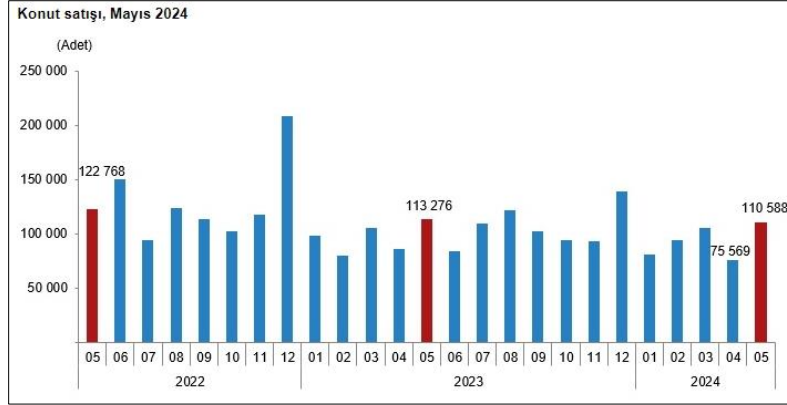
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:



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

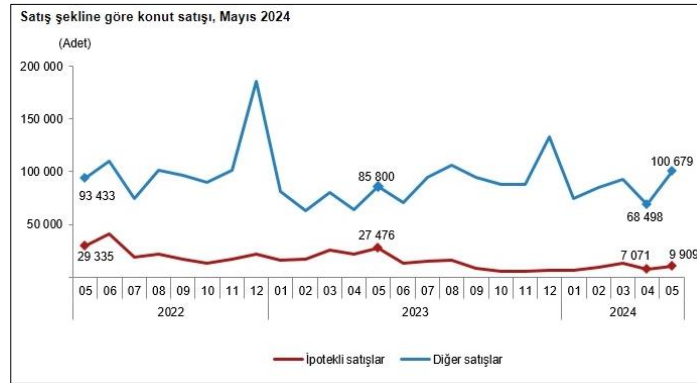
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu. (TÜİK)

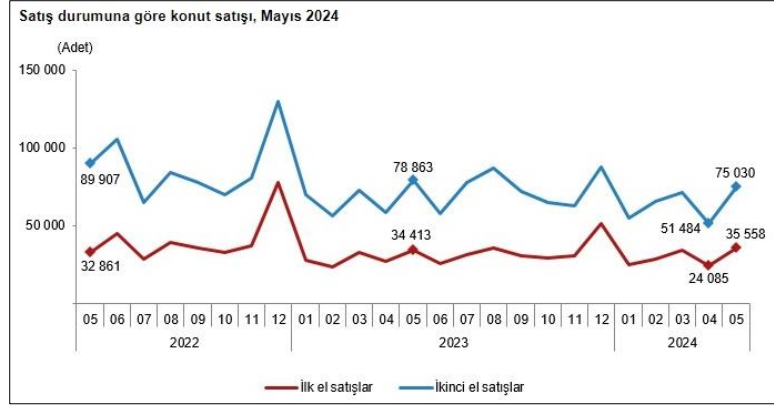


	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

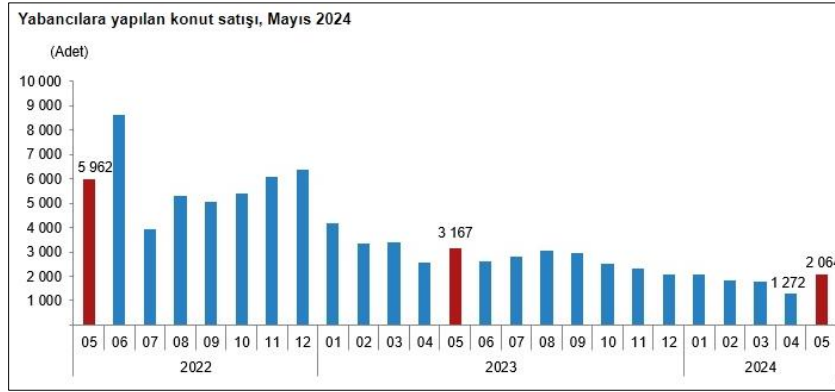
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



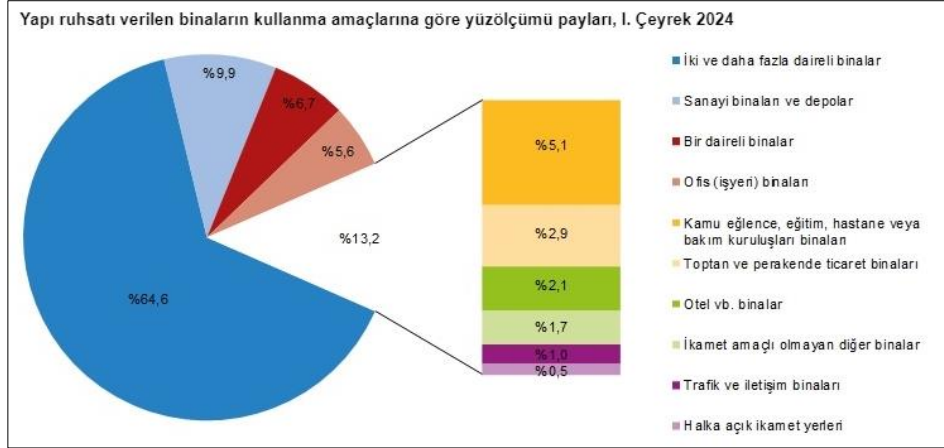
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. (TÜİK)



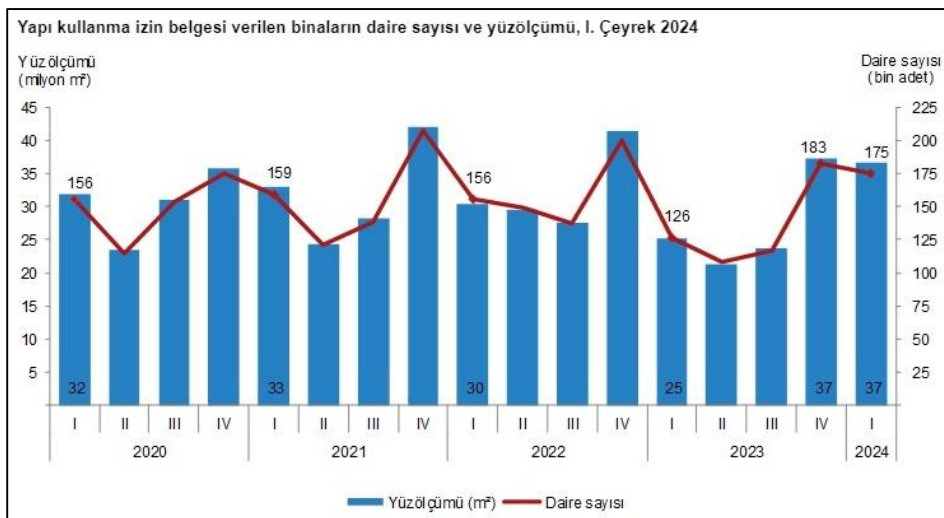
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

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



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



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 36.602,00 m² yüz ölçüme sahip parsel üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz, geometrik olarak dikdörtgen, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmaza ait onaylı mimari projeye ulaşılamamış olup 07.11.2019 tarih 109 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne ulaşılmıştır. Yer görme işleminde de yapılan alan hesabı ile yapı kullanma izin belgesine ait 16.590 m² alan uyumaktadır. Yapı alanı toplam da 16.590 m² kapalı alana sahiptir. Fabrika olarak kullanılan yapı da galvaniz işlemi yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların yer görme işlemi yapılırken mimari projesine ulaşılamadığı için aykırılık tespit edilememiştir. Fakat Yerinde yapılan ölçümlerde Yapı Kullanma İzin Belgesi ile alanları uyumaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz sanayi fabrikası olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Adana Hacı Sabancı Organize Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip 700 m² kapalı alan, 4.524 m² arsa alanına sahip fabrika 26.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Parsel üzerinde bulunan yapı kullanılmamakta olup iki kenarının duvarı bulunmamaktadır. Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 700 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =7.717.500 TL

Arsa Değeri: 26.000.000 TL -7.717.500 TL= 18.282.500 TL / 4.524 = 4.041 TL/ m²

İlgilisi: 0 553 717 53 47

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, ‘Sanayi Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.200 m² alana sahip arsa 35.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 898 11 12

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip, 19.000 m² kapalı alana sahip ve 28.000 m² yüzölçümlü arsa 335.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 19.000 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =209.475.000 TL

Arsa Değeri: 335.000.000 TL - 209.475.000 TL= 125.525.000 TL / 28.000 = 4.483 TL/ m²

İlgilisi: 0 533 249 46 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 14.700 m² yüzölçümlü arsa 58.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 741 14 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m² yüzölçümlü arsa 29.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 561 00 26

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 6.000 m² yüzölçümlü arsa 24.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 634 81 57

[Arsa Tahsis]: Hacı Sabancı Organize Sanayi Müdürlüğü’nde yapılan inceleme de boş parsellerin olduğu ve arsa satışlarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. 10.05.2024 tarihinde osb müdürlüğü tarafından yapılan ihale de 4.000 TL/m² olarak birim satış gerçekleşmiştir. Organize sanayi müdürlüğünde ilgilisi ile yapılan görüşme de osb içerisinde de 2 adet boş parsellerin olduğu bilgisi alınmıştır.

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi: 0 322 394 54 54

Beyan: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölge de yaşayan ve aktif ilanı bulunan Burak bey ile yapılan görüşmede parsellerin Adana - Osmaniye yoluna cepheli olması, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda ve üzerinde fabrika yapısı bulunan parsellerin daha kıymetli olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde bölge de bu özelliklere sahip arsaların 2.750 TL/m² ile 3.500 TL/m² aralığında olabileceğini belirtmiştir.

Ömer Bey: 0 530 345 93 54

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 7.812 m² kapalı alana sahip fabrika 750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 507 995 35 94

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 3.000 m² kapalı alana sahip fabrika 350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 921 29 18

[E:9 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 12.500 m² kapalı alana sahip fabrika 850.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 283 98 66

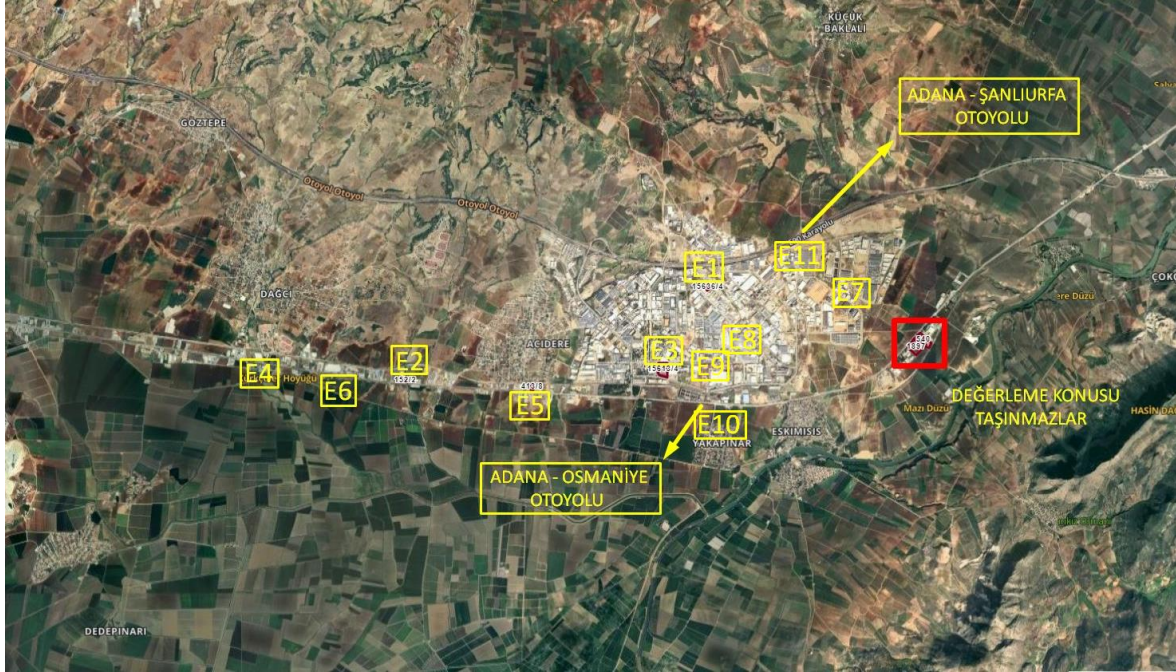
[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Adana – Osmaniye yoluna 200 metre mesafede iç kısımda konumlu, 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika 275.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 546 113 60 60

[E:11 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 6.000 m² kapalı alana sahip fabrika 360.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 499 60 35

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)													
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		
Brüt alanı (m²)	4.524,00m²		4.200,00m²		28.000,00m²		14.700,00m²		4.071,00m²		6.000,00m²		
Satış fiyatı	18.282.500 TL		35.000.000 TL		125.525.000 TL		58.800.000 TL		29.500.000 TL		24.000.000 TL		
m² birim fiyatı	4.041 TL		8.333 TL		4.483 TL		4.000 TL		7.246 TL		4.000 TL		
Pazarlık	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-	
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	5%	-	10%	-	20%	-	15%	-	
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	2.425 TL		4.583 TL		3.362 TL		2.800 TL		3.623 TL		2.600 TL		
Ortalama Birim fiyat	3.232TL/m²												

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

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

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

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

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

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

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

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

- E4 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini beyan etmiştir. E4 için de değerleme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E4 emsalin yüzölçümü de değerleme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E5 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 45 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E5 için de değerleme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerleme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. E5 yapılaşma şartı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olması ve Emsal:2.40 olması değerleme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. E5 yapılaşma şartı bakımından avantajlı olmasından dolayı da %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E6 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ve bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E6 için de değerleme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E6 emsalin yüzölçümü de değerleme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E7, E8, ve E10 konum itibarıyla Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olmasından dolayı % 10 değerleme konusu taşınmazlara göre konum bakımından daha avantajlıdır. E9 ve E11 ise organize sanayi bölgesi dışında kalmakta olup Adana merkezine daha yakın konumda olmasından dolayı %5 negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- E7 ve E8 değerleme konusu taşınmazlara göre daha yeni yapı kalitesine sahip olmasından dolayı %5 negatif yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm, yapı kalitesi gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nün belirlediği arsa birim tahsis ücreti göz önünde bulundurularak **arsa birim m² değerinin 3.232-TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu parsellerin imar durumu, arazi yapısı, konumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsaller üzerinden yapılan şerefiye düzeltmeleri ışığında birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazların arsa değer detayı aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Arazi Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
0 Ada 2030 Parsel	36602,00	₺3.232	₺118.297.664
Düzeltilmiş Değer			₺118.298.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **118.298.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı altında değer tespiti yapılırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. İlgili tebliğdeki yapı yaklaşık birim maliyetlerinin tespitinde; çevre düzenlemesi (peyzaj, bahçe sulama, yağmur suyu drenaj, çevre aydınlatma, ihata duvarı, ada içi yollar ve benzeri), altyapı (zemin iyileştirme, bina dışı; elektrik, içme suyu, doğalgaz, kanalizasyon, internet, haberleşme ve benzeri) giderler dahil edilmemektedir. Taşınmazlar ile ilgili bu maliyetler ayrıca ele alınmıştır.

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

Tüfe Değişim				İnşaat Maliyet Endeksi Değişim			
Şubat		100		Şubat		100	
Mart	3,16%	103,16	3,16%	Mart	2,11%	102,11	2,11%
Nisan	3,18%	106,44	6,44%	Nisan	2,12%	104,27	4,27%
Mayıs	3,37%	110,03	10,03%	Mayıs	1,11%	105,43	5,43%
Haziran	1,64%	111,83	11,83%	Haziran	0,40%	105,85	5,85%

Yapı Birim Maliyeti Takdiri							
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete							
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri							
Yapı Sınıfı	1-A	1-B	2-A	2-B	2-C	3-A	3-B
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺1.450	₺2.100	₺3.500	₺5.250	₺7.750	₺12.250	₺14.400
Değerleme Tarihine Göre Güncelleme							
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	11,83%						
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	5,85%						
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	8,84%						
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.578	₺2.286	₺3.810	₺5.714	₺8.435	₺13.333	₺15.673
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.600	₺2.300	₺3.800	₺5.700	₺8.450	₺13.350	₺15.650

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapıya ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir.

Yapı Değer Tablosu					
Ada / Parsel	Yapı Adı	Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Payı	Yapı Değeri (TL)
0 Ada 2030 Parsel	Fabrika	16.590,00	₺13.350	0,00%	₺221.476.500,00
	Çevre Düzeni, Altyapı Harcamaları, Harici Müteferrik İşler				₺11.073.825,00
					₺232.550.325,00
Toplam Değer					₺232.550.325,00

Maliyet Yöntemine Göre Taşınmaz Değeri			
Ada / Parsel	Arsa Değeri (TL)	Yapı Değeri (TL)	Toplam Değer (TL)
0 Ada 2030 Parsel	₺118.298.000,00	₺232.550.325,00	₺350.848.325
Düzeltilmiş Değer			₺350.848.000

* Maliyet yaklaşımına göre taşınmazların toplam değeri **350.848.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında birim kira değeri tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul toplam 16.590 m² inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de benzer nitelikte kiralık fabrika emsali incelenmiş olup emsalleri üzerinden birim değer takdir edilmiştir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değerinin aylık 71 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini yaklaşık 25 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,04 olarak alınmıştır.

Ada / Parsel	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Piyasa Değeri
0 Ada 2030 Parsel	16.590,00	71,00 ₺	1.177.890,00 ₺	14.134.680,00 ₺	0,04	353.367.000,00 ₺
			1.177.890,00	14.134.680,00		353.367.000,00 ₺

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~**353.367.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ada / Parsel	Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri
0 Ada 2030 Parsel	16.590,00	71,00 ₺	1.177.890,00 ₺
			1.177.890,00

Söz konusu taşınmazın kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde yaklaşık **1.177.890 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmaz için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde fabrika bulunmaktadır, proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın resmi evrakları tam olup herhangi bir eksik evrakı bulunmamaktadır.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde fabrika yapısı bulunmakta ve niteliği ile mevcut kullanımı uygundur.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2030 parselde konumlu “ Arsa ” vasıflı gayrimenkulün ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

350.848.000,00 TL (Üçyüzellimilyonsekiyüzkırksevizbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%20): 421.017.600,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 32.8262 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36

**Kayıd Oluşturan: ŞADİ TÜRK (ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2030
Taşınmaz Kimlik No:	130989338	AT Yüzölçüm(m2):	36602.00
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4735	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: CİNS DEĞİŞİKLİK HARCİ KESİLMİŞTİR) Tarih: 06/03/2018 Sayı: 33647(Şablon: Diğer)	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 07-03-2018 13:23 - 4658	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
784392321	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36602.00	36602.00	İfraz İşlemi (TSM) 22-11-2023 55820	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR.TAR:25/08/2000 YEV:4637	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yüreğir - 25-08-2000 00:00 - 4637	
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiş) Tarih: - Sayı: -	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 31-12-2018 13:57 - 24816	
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 25-10-2019 15:56 - 25159	

2 / 3

		TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN			
--	--	---	--	--	--

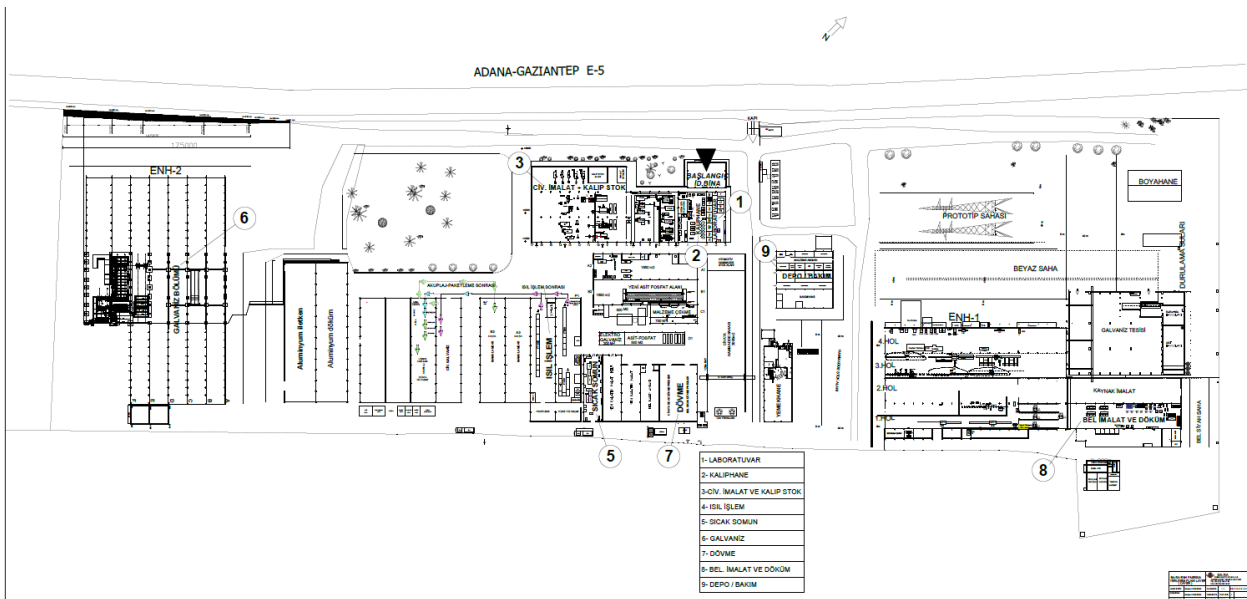
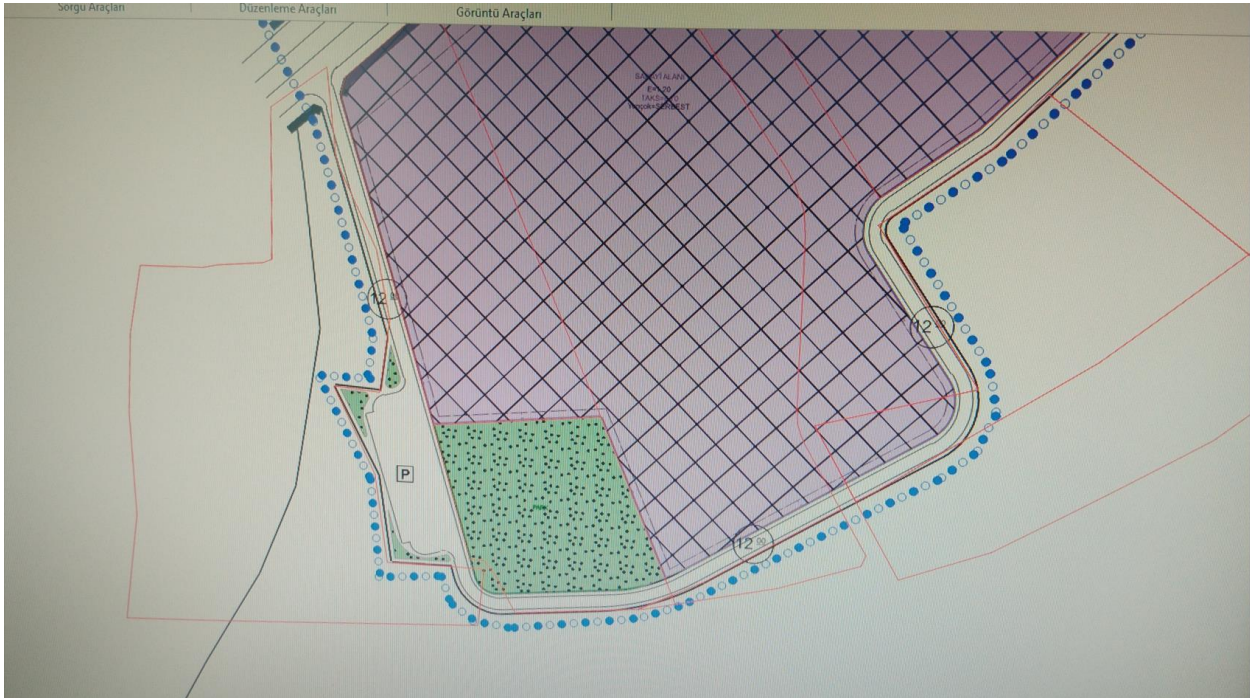
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n8mLWJ9niSQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

CBS Krokisi ve İmar Durumu





Resmi Evraklar

YAPI RUHSATI										122302011			
1. Ruhsat Verilen Kurum: YÖREĞİR BELEDİYESİ					9. Ruhsatın verildi tarihi					12. Ruhsat tarihi		13. Ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi					10. Ruhsatın onay tarihi					14. Ruhsat tarihi		15. Ruhsat tarihi	
b. ADANA					11. Ruhsat no					16. Ruhsat tarihi		17. Ruhsat tarihi	
B. ADANA					12. Ruhsat tarihi					18. Ruhsat tarihi		19. Ruhsat tarihi	
Belediye: YÖREĞİR BELEDİYESİ					13. Ruhsat tarihi					20. Ruhsat tarihi		21. Ruhsat tarihi	
Mahalle/İkmal: ESKİ MİSİR					14. Ruhsat tarihi					22. Ruhsat tarihi		23. Ruhsat tarihi	
Meydan/İkmal: 2000 EVLER MAH. 78013 SK. NO: 1 BEYHANLI ADANA					15. Ruhsat tarihi					24. Ruhsat tarihi		25. Ruhsat tarihi	
Caddesi/Sokakı: 2000 EVLER MAH. 78013 SK. NO: 1 BEYHANLI ADANA					16. Ruhsat tarihi					26. Ruhsat tarihi		27. Ruhsat tarihi	
Site adı:					17. Ruhsat tarihi					28. Ruhsat tarihi		29. Ruhsat tarihi	
3. Pafos No:					18. Ruhsat tarihi					30. Ruhsat tarihi		31. Ruhsat tarihi	
4. Ada No:					19. Ruhsat tarihi					32. Ruhsat tarihi		33. Ruhsat tarihi	
5. Parsel No:					20. Ruhsat tarihi					34. Ruhsat tarihi		35. Ruhsat tarihi	
6. Blok No:					21. Ruhsat tarihi					36. Ruhsat tarihi		37. Ruhsat tarihi	
7. Bağlımsız bölünme no:					22. Ruhsat tarihi					38. Ruhsat tarihi		39. Ruhsat tarihi	
8. Yayı Kısıtlı No: 72300211					23. Ruhsat tarihi					40. Ruhsat tarihi		41. Ruhsat tarihi	
9. Yayı Kısıtlı No: 72300211					24. Ruhsat tarihi					42. Ruhsat tarihi		43. Ruhsat tarihi	
10. Yayı Kısıtlı No: 72300211					25. Ruhsat tarihi					44. Ruhsat tarihi		45. Ruhsat tarihi	
11. Yayı Kısıtlı No: 72300211					26. Ruhsat tarihi					46. Ruhsat tarihi		47. Ruhsat tarihi	
12. Yayı Kısıtlı No: 72300211					27. Ruhsat tarihi					48. Ruhsat tarihi		49. Ruhsat tarihi	
13. Yayı Kısıtlı No: 72300211					28. Ruhsat tarihi					50. Ruhsat tarihi		51. Ruhsat tarihi	
14. Yayı Kısıtlı No: 72300211					29. Ruhsat tarihi					52. Ruhsat tarihi		53. Ruhsat tarihi	
15. Yayı Kısıtlı No: 72300211					30. Ruhsat tarihi					54. Ruhsat tarihi		55. Ruhsat tarihi	
16. Yayı Kısıtlı No: 72300211					31. Ruhsat tarihi					56. Ruhsat tarihi		57. Ruhsat tarihi	
17. Yayı Kısıtlı No: 72300211					32. Ruhsat tarihi					58. Ruhsat tarihi		59. Ruhsat tarihi	
18. Yayı Kısıtlı No: 72300211					33. Ruhsat tarihi					60. Ruhsat tarihi		61. Ruhsat tarihi	
19. Yayı Kısıtlı No: 72300211					34. Ruhsat tarihi					62. Ruhsat tarihi		63. Ruhsat tarihi	
20. Yayı Kısıtlı No: 72300211					35. Ruhsat tarihi					64. Ruhsat tarihi		65. Ruhsat tarihi	
21. Yayı Kısıtlı No: 72300211					36. Ruhsat tarihi					66. Ruhsat tarihi		67. Ruhsat tarihi	
22. Yayı Kısıtlı No: 72300211					37. Ruhsat tarihi					68. Ruhsat tarihi		69. Ruhsat tarihi	
23. Yayı Kısıtlı No: 72300211					38. Ruhsat tarihi					70. Ruhsat tarihi		71. Ruhsat tarihi	
24. Yayı Kısıtlı No: 72300211					39. Ruhsat tarihi					72. Ruhsat tarihi		73. Ruhsat tarihi	
25. Yayı Kısıtlı No: 72300211					40. Ruhsat tarihi					74. Ruhsat tarihi		75. Ruhsat tarihi	
26. Yayı Kısıtlı No: 72300211					41. Ruhsat tarihi					76. Ruhsat tarihi		77. Ruhsat tarihi	
27. Yayı Kısıtlı No: 72300211					42. Ruhsat tarihi					78. Ruhsat tarihi		79. Ruhsat tarihi	
28. Yayı Kısıtlı No: 72300211					43. Ruhsat tarihi					80. Ruhsat tarihi		81. Ruhsat tarihi	
29. Yayı Kısıtlı No: 72300211					44. Ruhsat tarihi					82. Ruhsat tarihi		83. Ruhsat tarihi	
30. Yayı Kısıtlı No: 72300211					45. Ruhsat tarihi					84. Ruhsat tarihi		85. Ruhsat tarihi	
31. Yayı Kısıtlı No: 72300211					46. Ruhsat tarihi					86. Ruhsat tarihi		87. Ruhsat tarihi	
32. Yayı Kısıtlı No: 72300211					47. Ruhsat tarihi					88. Ruhsat tarihi		89. Ruhsat tarihi	
33. Yayı Kısıtlı No: 72300211					48. Ruhsat tarihi					90. Ruhsat tarihi		91. Ruhsat tarihi	
34. Yayı Kısıtlı No: 72300211					49. Ruhsat tarihi					92. Ruhsat tarihi		93. Ruhsat tarihi	
35. Yayı Kısıtlı No: 72300211					50. Ruhsat tarihi					94. Ruhsat tarihi		95. Ruhsat tarihi	
36. Yayı Kısıtlı No: 72300211					51. Ruhsat tarihi					96. Ruhsat tarihi		97. Ruhsat tarihi	
37. Yayı Kısıtlı No: 72300211					52. Ruhsat tarihi					98. Ruhsat tarihi		99. Ruhsat tarihi	
38. Yayı Kısıtlı No: 72300211					53. Ruhsat tarihi					100. Ruhsat tarihi		101. Ruhsat tarihi	
39. Yayı Kısıtlı No: 72300211					54. Ruhsat tarihi					102. Ruhsat tarihi		103. Ruhsat tarihi	
40. Yayı Kısıtlı No: 72300211					55. Ruhsat tarihi					104. Ruhsat tarihi		105. Ruhsat tarihi	
41. Yayı Kısıtlı No: 72300211					56. Ruhsat tarihi					106. Ruhsat tarihi		107. Ruhsat tarihi	
42. Yayı Kısıtlı No: 72300211					57. Ruhsat tarihi					108. Ruhsat tarihi		109. Ruhsat tarihi	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

Markos / Karesi: **Yeni' ENH 2**

110346871

1. Belgeyi veren kurum: **YÖREĞİR BELEDİYESİ**

2. Belge verilen yapının adresi: **ADANA** İlçe: **YÖREĞİR**

Köy: **YÖREĞİR BELEDİYESİ**

Mahalle: **ESKİ MİSİS** Mahalle tanımlı kodu: **3**

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: **MİSİS BULVARI**

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe tanımlı kodu: **38** Dış kapı no: **1116/5**

Site adı: **Yapı Kimlik No: 728060211**

3. Pafta No: **4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:**

7. Zemin kullanma izni ile belge verilen bölümün no: **8. Daha önce izni verilen bölümlerin no:**

9. Belgenin veriliş amacı: ☒ Kısırlı Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni

10. Belgenin onay tarihi: **07.11.2019** 11. Belge no: **109**

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat İavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici

☐ 8. Tadilat ☐ 9. Dolgu ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesis

☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isınm değişikliği ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: **05.01.2018** 14. İlk yapı ruhsatı no: **03** 15. Son yapı ruhsatı tarihi: **20.10.2016** 16. Son yapı ruhsatı no: **268** 17. Yenileme ruhsatı tarihi: **20.10.2016**

18. Yeniden ruhsat tarihi: **20.10.2016** 19. Tadilat ruhsatı tarihi: **20.10.2016** 20. İmar planı onay tarihi: **20.10.2016** 21. İmar durumu tarihi: **20.10.2016** 22. İmar durumu no: **268**

23. Zemin etüdü onay tarihi: **24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Tapu tescil belgesi tarihi: 26. Tapu tescil belgesi no:**

27. Tapu tescil belgesi veren kurum: **YÖREĞİR** 28. Parselasyon planı onay tarihi: **29. Parselasyon kullanma amacı: 30. Parselin alanı(m2):**

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: **SAĞI TÖRK, SA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş., 1675061108** 32. Adı soyadı, unvanı: **KÖRŞAD AĞSABA, MAK.MÖH.**

33. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **KAVAKLIDERE/ANKARA** 34. Vergi kimlik no: **7800051592** 35. İmza: **...**

36. Adres: **ESKİ MİSİS MAH. MİSİS BUL. NO: 124 İÇ KAPI NO: 201 YÖREĞİR / ADANA** 37. T.C. kimlik no: **43111533878** 38. Oda sicil no: **58168**

39. Vergi kimlik no: **7800051592** 40. Sigorta sicil no: **41. Sözlüme tarihi: 42. Sözlüme no: 43. Sözlüme tarihi: 44. Sözlüme no:**

45. İmza: **...** 46. Adres: **2000 EVLER MAH. 76013 SK. NO: 1 SEYHAN / ADANA** 47. T.C. kimlik no: **48. Oda sicil no: 49. Sigorta sicil no: 50. Sözlüme tarihi: 51. Sözlüme no:**

52. Adres: **2000 EVLER MAH. 76013 SK. NO: 1 SEYHAN / ADANA** 53. İmza: **...**

54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: **1251 - Sanayi** 55. Bağımsız bölüm sayısı: **1** 56. Yüzölçümü (m2): **16590**

57. Benzer yapı sayısı: **1** 58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: **1** 59. Yapıda kat birimi (daire) sayısı: **1** 60. Yapının taban alanı(m2): **16590** 61. Yapı inşaat alanı(m2): **16590**

62. Toplam yapı sayısı: **1** 63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: **1** 64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: **1** 65. Toplam taban alanı(m2): **16590** 66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): **16590**

67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: **1** 68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: **1** 69. Yapının toplam kat sayısı: **1** 70. İlave kat sayısı: **1**

71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): **16.53** 72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): **16.53** 73. Yapının toplam yüksekliği(m): **16.53** 74. İlave kat yüksekliği(m): **16.53**

75. Yapının sınıfı: **II** 76. Yapının grubu: **C** 77. 1 m2 maliyeti(TL): **502** 78. Yapının maliyeti (TL): **8328180** 79. Yapının arsa değeri (TL): **8328180** 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): **8328180** 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): **8328180**

82. Isınma Sistemi: ☐ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. KİTMA ☐ 7.

83. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.

84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.

86. İçme Suyu: ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosseptik ☐ 7.

87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.

88. Tesisatlar: ☐ 1. Anıtma ☐ 2. Baz ısıtısı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pta su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratonner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sigınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.

90. Yapının Tesisatı Sistemi: ☐ 1. Skelet (Çarkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.

91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

92. Döşeme: ☐ 1. Plak kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. SAHA BETON ☐ 7.

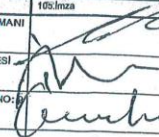
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısırlı Kullanma İzni düzenlenebilir. İzin, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projelendirilmeyen alanlar dâhil değildir. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi şahısların kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya 1 adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanırlar.

93. Belge tarihi: **07.11.2019** 94. Belge no: **109** 95. Bağımsız bölüm no: **1**

96. Daire sayısı: **0** 97. Konutun salon dahil oda sayısı: **0**

98. Daire alanı (m2): **0** 99. Bir dairenin yüzölçümü: **0**

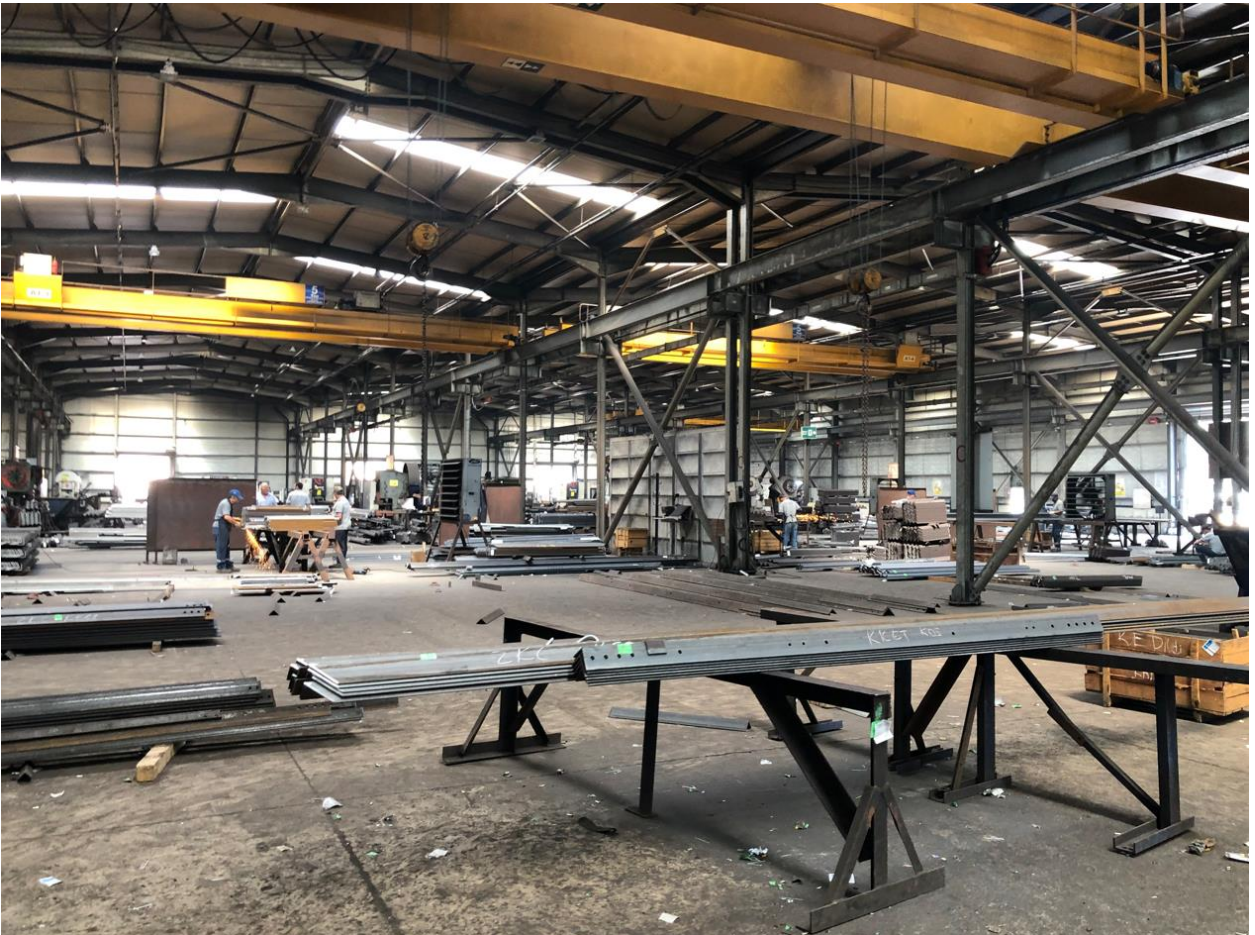
100. Bir dairenin yüzölçümü: **0**

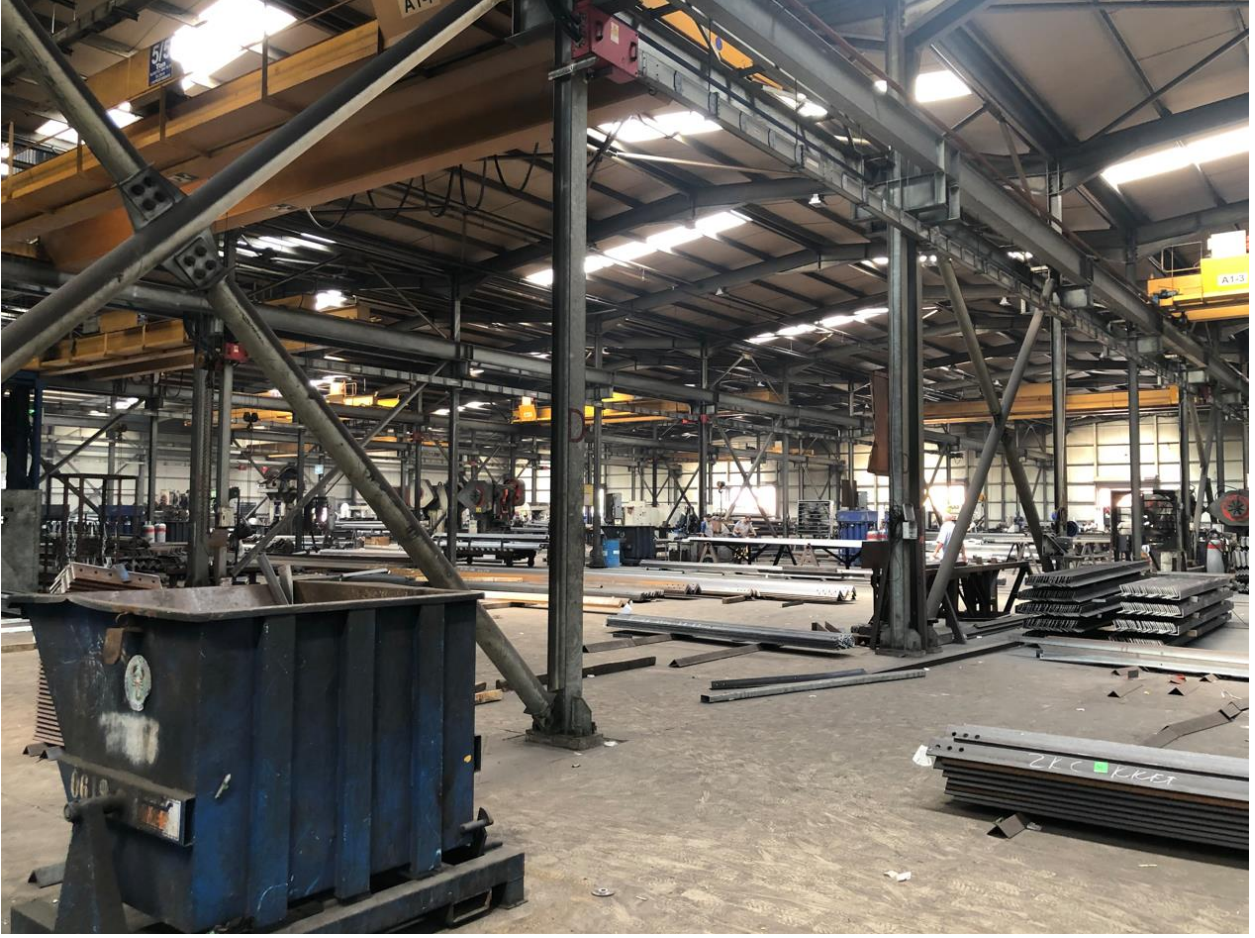
Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı ZUHAL MEKİK	102. T.C. kimlik no 5950278134	103. Oda sicil no 16252	104. Adres CEMALPAŞA MAH. ETHEM EKİN SK. YUVAM APARTMANI SİTESİ NO: 19 İÇ KAPI NO: 08 SEYHAN / ADANA	105. İmza
Statik	İSMAIL HALUK TEKELİ	45618335238	62641	RESATBEY MAH. 62020 SK. EYLÜL APARTMANI SİTESİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 5 SEYHAN / ADANA	
Elektrik	MUSTAFA KAHYA ALHAN	63994399024	5543	MAHFESİĞMAZ MAH. 79102 SK. AYHAN APT SİTESİ NO: 1 İÇ KAPI NO: 09 ÇUKUROVA / ADANA	
Mekanik tesisat					
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı ODAK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ		107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no ŞÖKRÜ ERDEM, 22444048110		108. Vergi kimlik no 6340147091	110. Adres YÖZÜNCÜYIL MAH. DR. SADIĞ AHMET BUL. SENDİYAK PULSAR SİTESİ F BLOK NO: 23A ÇUKUROVA / ADANA
				109. İzin belge no ve sınıfı 252	111. İmza 
Mimar Proje Yetkilisi					
112. Adı soyadı SERTAN DEMİRDAĞ		113. T.C. kimlik no 39427013256		114. Oda sicil no 40607	115. Adres ÇANKAYA MAH. CİNNAH CAD. NO: 11 İÇ KAPI NO: 1 ÇANKAYA / ANKARA
Enerji Kimlik Belgesi İçin Bilgi					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifika no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sera gazı emilim sınıfı
Sürdürülebilirlik Belgesi İçin Bilgi					
123. YB sertifika no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yapı bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Bilgi					
127. Değer (TL)		128. Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası		
30. Diğer Bilgiler					
ZEMİN KATTA 16590 M² BİR ADET SANAYİ YAPISI İÇİN GEÇERLİDİR.					
Yapı sahibi 07.11.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine yकिनlikten doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
İnceleme ve Onay Eden Yetkililer					
11. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih NAY ARTUKER İ.M.D. 18/11/2019 06.2019		132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih AHMET KUTLUAN BEŞOK MİMAR 39401288618 28.09.2019		133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
14. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih F AYDINOĞLU YAPI BELGE GÖREVLİSİ 59434520 11.2019		135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih YUSUF YİĞİT YAPI KONTROL MÜDÜRÜ 11357820892 07.11.2019		136. Onay kodu	

SAHA GÖRÜNTÜLERİ









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

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.7 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



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

Tarih : 13.07.2015 No : 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 04.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **İlker ARIKAN**
GENEL SEKRETER



 **E.Nevzat ÖZTANGUT**
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

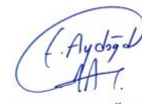
Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

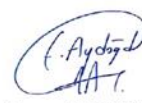
Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2024 - 520

Eylül, 2024



Talep Sahibi	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 520
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu "Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Altmış Sekiz (68) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	29
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	32
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	35
8.	UYGUNLUK BEYANI	36
9.	RAPOR EKLERİ	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2024 - 520 / 28.06.2024
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Eski Misis Mahallesi, D400 Karayolu Bulvarı, 0 Ada 2032 Parsel Yüreğir / ADANA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2032 parselde konumlu “ Kargir Cıvata ve Çelik Kestreksiyon Fabrikaları ve Müştemilatı ” vasıflı gayrimenkul.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda fabrika olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre 06.07.2022 tarih 38 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre taşınmaz “Sanayi Alanı” Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	506.588.000,00 TL (Beşyüzaltımilyonbeşyüzseksensekizbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	607.905.600,00-TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 28.06.2024 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2024-520 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şa-Ra Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.06.2024 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz yolun sağında, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumlandır. Bölgede sanayi üretim tesisleri, fabrikalar, depolama tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede organize sanayi çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve fabrikalar bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9732 Boylam: 35.6490

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

Beyan:

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

** Yukarıda belirtilen takyidatlar taşınmazın tasarrufuna engeli bulunmamaktadır.*

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz; 22.11.2023 tarihinde “ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ” adına “İfraz” işlemi görmüştür.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre 06.07.2022 tarih 38 sayılı meclis kararı onaylı, D-400 Karayolu Güneyi 5.Planlama Bölgesi Yaklaşık 480 Ha Alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Planına göre taşınmaz “Sanayi Alanı” Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde halihazırda bir proje bulunmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık altıncı şehridir. 2023 yılı verilerine göre 2.270.298 nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 13.844 km²'dir. İlde km²'ye 163 kişi düşmektedir. (Bu sayı en çok Seyhan ilçesinde 1787 kişidir.) 01.02.2018 TÜİK verilerine göre 4'ü anakent ilçesi (Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam) olmak üzere toplam 15 ilçesi ve belediyesi vardır. Bu ilçelerde 831 mahalle bulunmaktadır.

Türkiye'deki altıncı büyük metropoliten alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır. Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Türkiye'nin en köklü ve en büyük 3. Kampüsüne sahip Çukurova Üniversitesi bulunmaktadır.

Adana da bir havalimanı bulunuyor. Ankara, İstanbul ve İzmir'e direk uçuşlar yapılmaktadır. Ankara ve İstanbul'a günlük ortalama 4 veya 5 sefer yapılmaktadır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra Adana ve çevresi Fransa tarafından işgal edildi. Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı esnasında gösterdiği diplomatik başarı sonucu yapılan 20 Ekim 1921 tarihli Ankara Anlaşması ile Fransa, Adana ve çevresinden çekilmek zorunda kaldı (5 Ocak 1922). II. Dünya Savaşı sırasında (30 Ocak 1943) İngiltere Başbakanı Winston Churchill ve İsmet İnönü, Adana'ya 23 kilometre uzaklıktaki Yenice'de bir araya gelmiştir. Toplantıda Churchill, Türkiye'nin müttefikler yanında II. Dünya Savaşı'na katılmasını istemiş, ancak İnönü bunu reddetmiştir. Tarihte bu zirve Adana Buluşması olarak bilinir.

1955 yılında Demokrat Parti hükümetinin ABD ile yaptığı anlaşma gereği olarak, Adana'nın 10 km doğusundaki İncirlik Beldesinde NATO Hava Üssü kuruldu. Soğuk savaş yıllarında, 1991 Körfez Savaşı'nda ve 2003 Irak Savaşı'nda etkin olarak kullanılmıştır. 1956 yılında Seyhan Barajı ve Hidroelektrik Santrali hizmete açıldı.

Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm olanaklarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanışlılığı, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmet, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

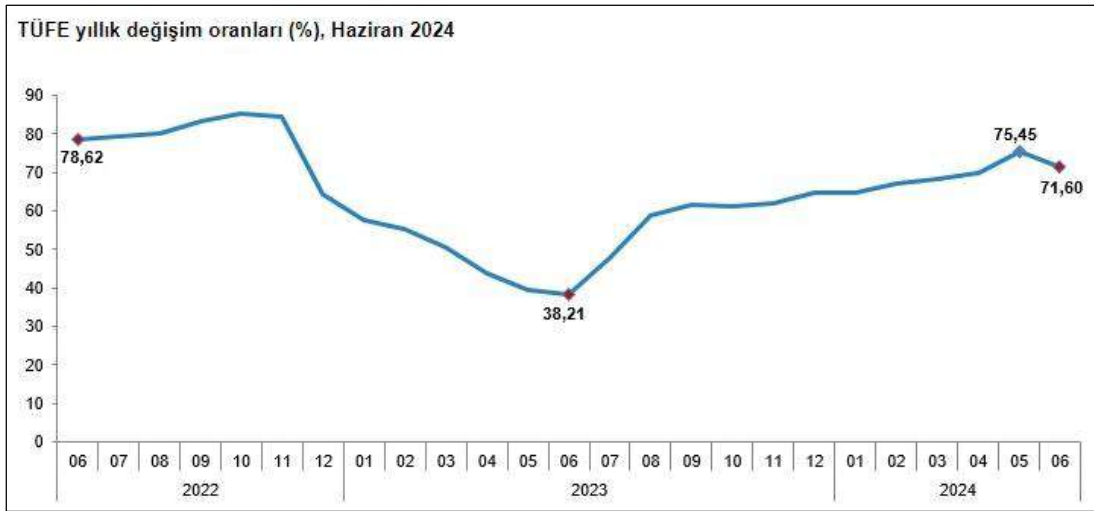
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

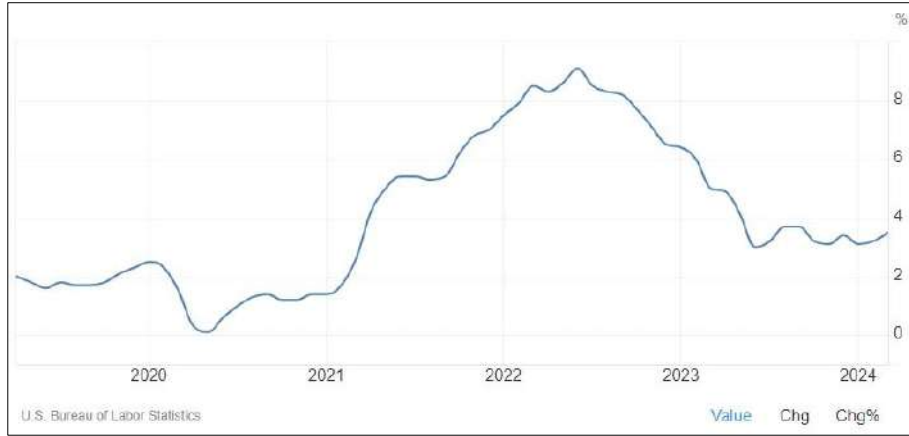


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise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

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

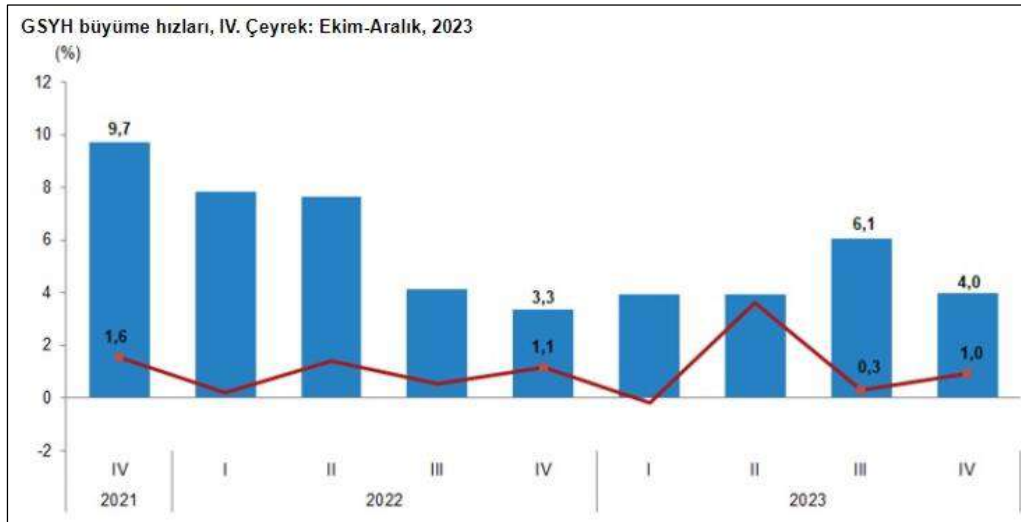


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,64, bir önceki yılın Aralık ayına göre %24,73, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %65,07 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %47,84 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,11 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,58 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %3,79 ile konut oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla, 35 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 103 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,90, bir önceki yılın Aralık ayına göre %25,39, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,40 ve on iki aylık ortalamalara göre %68,25 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,5 seviyesine gelmiştir.

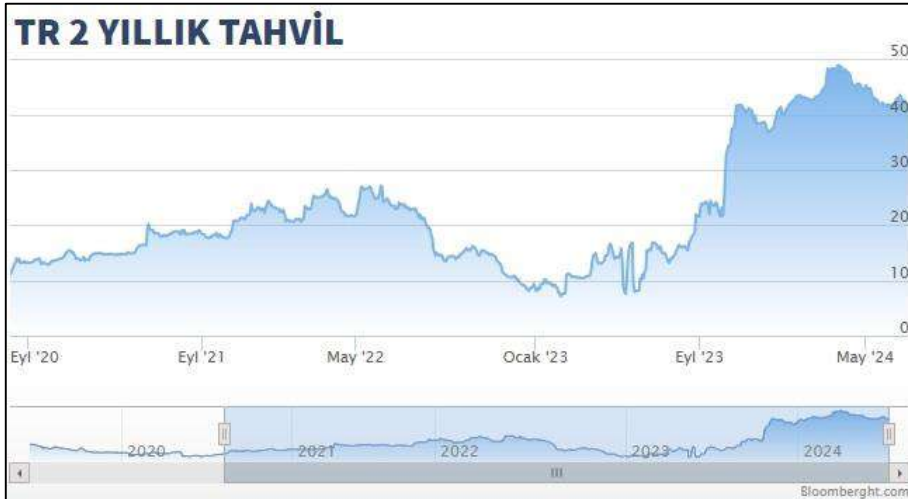
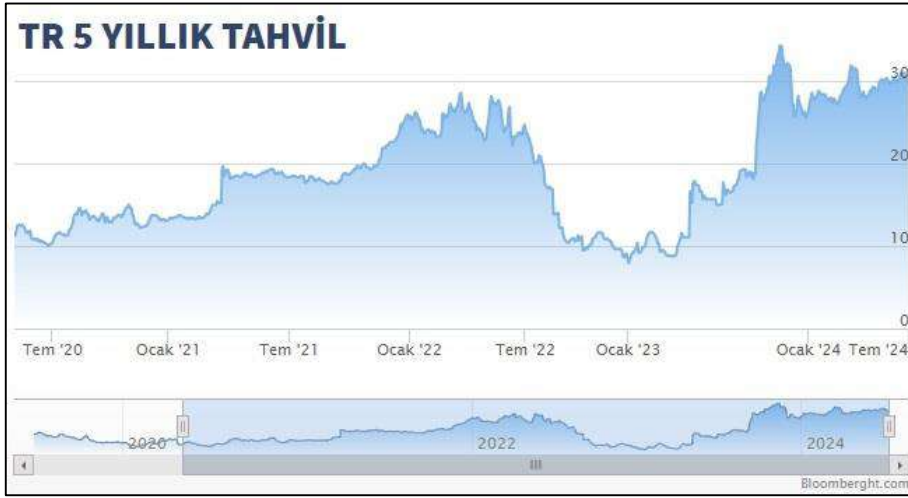
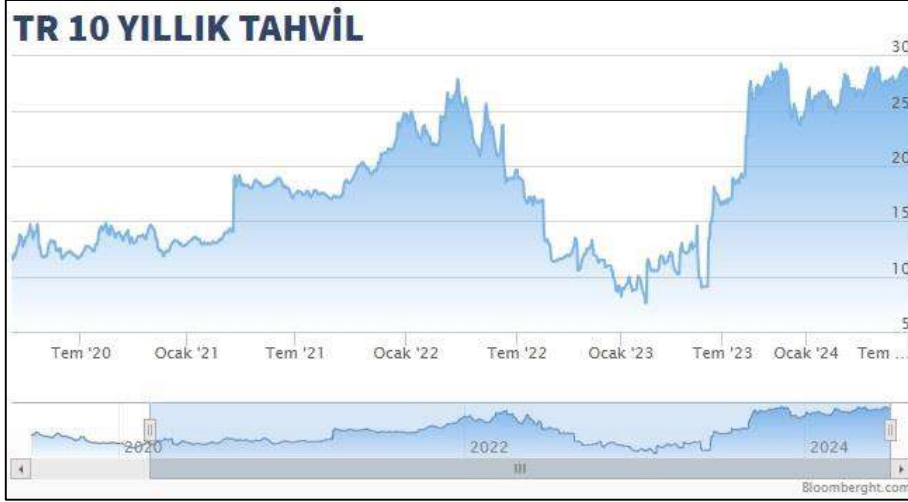
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2023 yılında bir önceki yıla göre %4,5 arttı. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2023 yılında bir önceki yıla göre %75,0 artarak 26 trilyon 276 milyar 307 milyon TL oldu. Kişi başına GSYH 2023 yılında cari fiyatlarla 307 bin 952 TL, ABD doları cinsinden 13 bin 110 olarak hesaplandı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %9,0, inşaat %7,8, hizmetler %6,4, diğer hizmet faaliyetleri %4,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,8, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,8 arttı. Tarım sektörü ise %0,2 azaldı. GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,9 artarak 8 trilyon 431 milyar 375 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 304 milyar 402 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

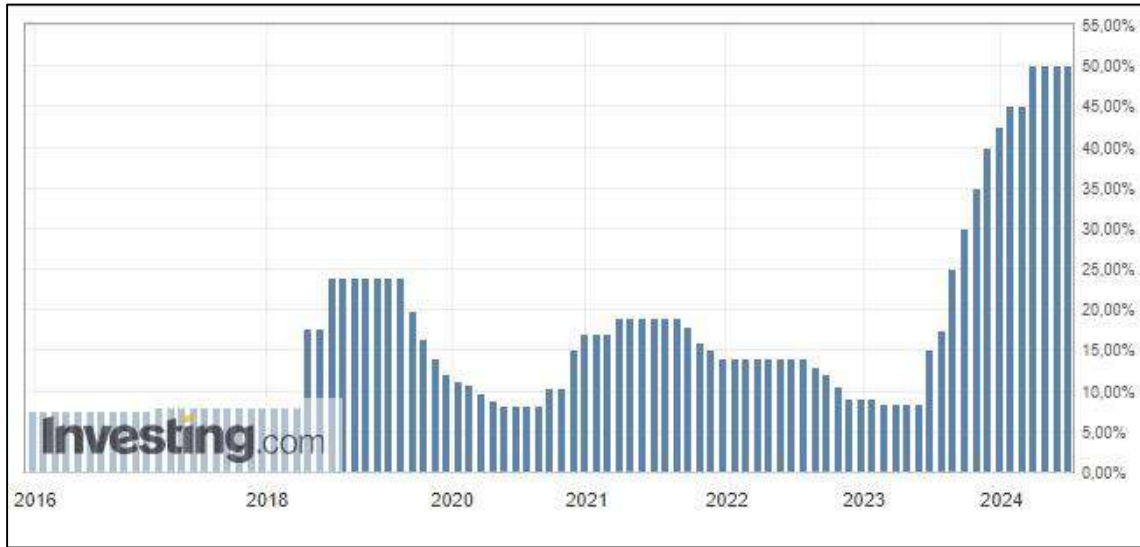
Δ TR Devlet Tahvili Değişimi;

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



Referans Faiz Oran Değişimi:

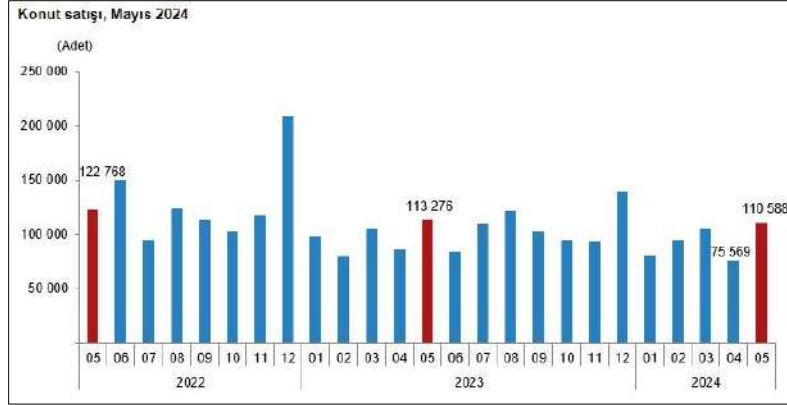
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile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

Δ TCMB Faiz Oran Değişimi:

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

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

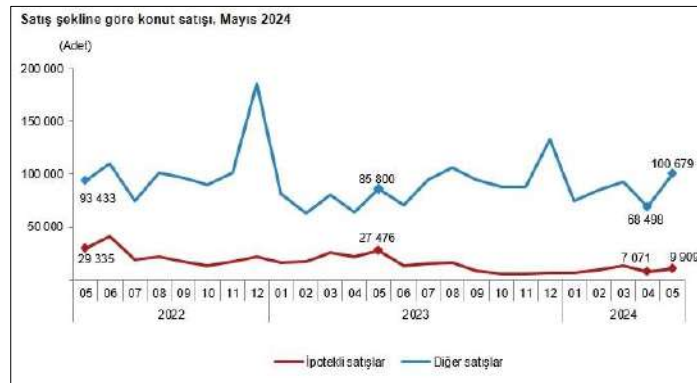
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,4 azalarak 110 bin 588 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 18 bin 814 ile İstanbul, 9 bin 861 ile Ankara ve 6 bin 306 ile Antalya olurken, en az olduğu iller sırasıyla 37 ile Bayburt, 46 ile Ardahan ve 60 ile Hakkari oldu. (TÜİK)



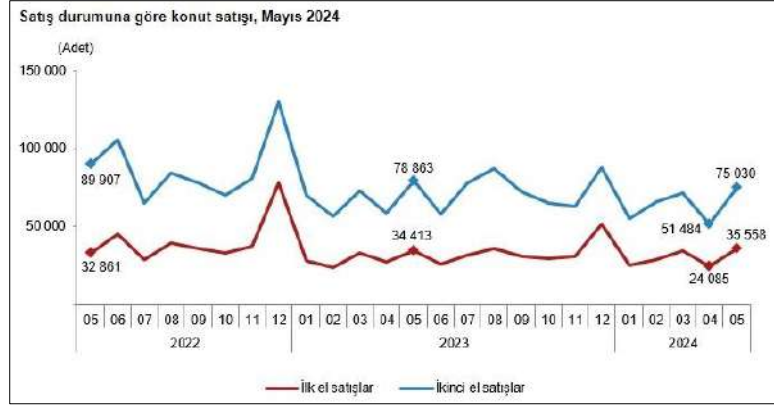
Konut satış sayısı, Mayıs 2024

	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İpotekli satış	9 909	27 476	-63,9	44 602	108 067	-58,7
Diğer satış	100 679	85 800	17,3	421 159	374 076	12,6
Satış durumuna göre toplam satış	110 588	113 276	-2,4	465 761	482 143	-3,4
İlk el satış	35 558	34 413	3,3	147 899	145 272	1,8
İkinci el satış	75 030	78 863	-4,9	317 862	336 871	-5,6

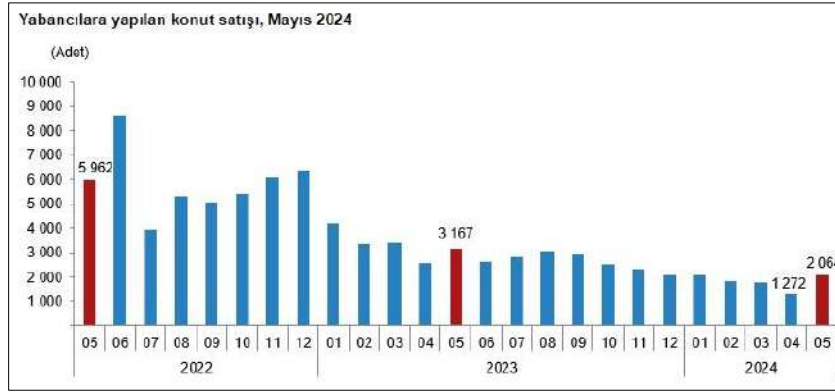
Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,4 azalışla 465 bin 761 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,9 azalış göstererek 9 bin 909 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %9,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %58,7 azalışla 44 bin 602 oldu. Mayıs ayındaki ipotekli satışların 2 bin 316'sı; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 10 bin 629'u ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,3 artarak 100 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,0 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,6 artışla 421 bin 159 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,3 artarak 35 bin 558 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 artışla 147 bin 899 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,9 azalış göstererek 75 bin 30 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 azalışla 317 bin 862 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



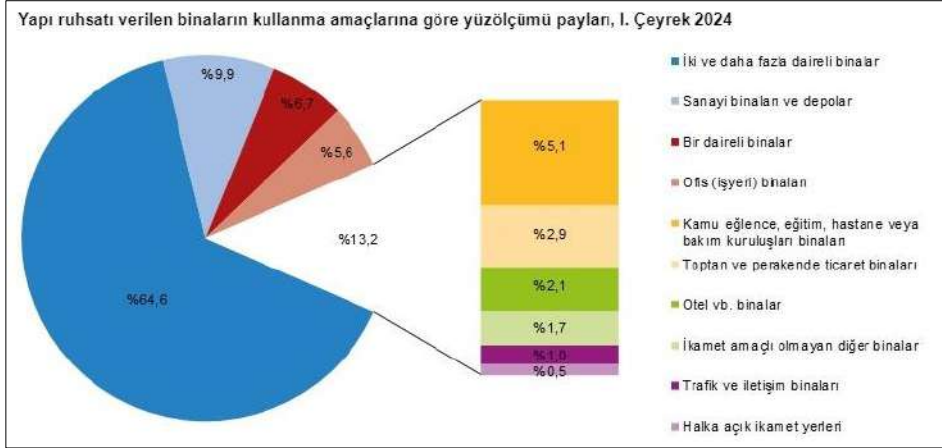
Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,8 azalarak 2 bin 64 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,9 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 797 ile Antalya, 668 ile İstanbul ve 164 ile Mersin oldu. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %45,8 azalarak 9 bin 21 oldu. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %35,5 ve yüzölçüm %33,4 arttı. Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 36,1 milyon m² iken; bunun 18,5 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 7,6 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2022-2024							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2022		127 903	-7,7	699 082	-3,8	146 064 754	-3,6
	I	26 135	-22,1	130 872	-25,0	27 565 638	-19,6
	II	29 090	-4,7	144 946	-8,1	30 843 617	-2,9
	III	28 318	-6,9	145 889	-2,6	32 191 728	-3,4
	IV	44 360	0,8	277 375	13,4	55 463 771	6,5
2023		139 600	9,1	855 265	22,3	167 870 341	14,9
	I	23 896	-8,6	131 805	0,7	27 027 250	-2,0
	II	31 118	7,0	192 717	33,0	39 206 992	27,1
	III	35 502	25,4	198 236	35,9	39 437 406	22,5
	IV	49 084	10,6	332 507	19,9	62 198 692	12,1
2024	I	28 662	19,9	178 598	35,5	36 065 244	33,4

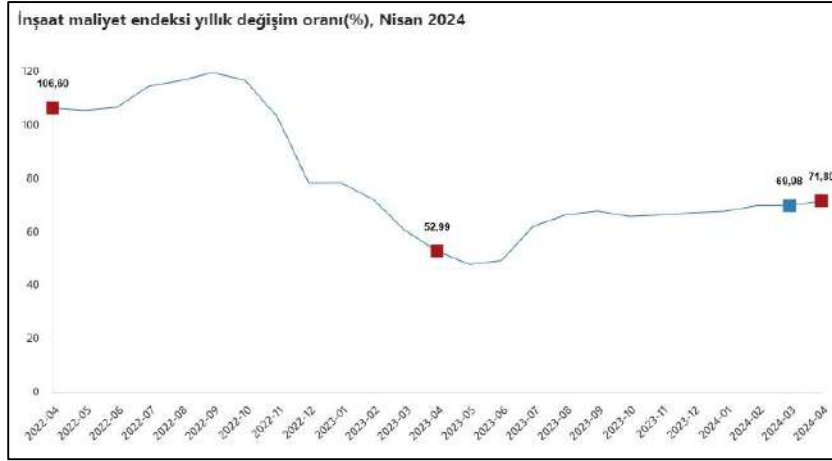
Belediyeler tarafından 2024 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 23,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TÜİK)



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



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

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



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

Değerleme konusu taşınmazın mimari projesine ulaşılammamıştır.

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

Söz konusu taşınmaz ile ilgili yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz sanayi fabrikası olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmazlara yakın, Adana Hacı Sabancı Organize Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip 700 m² kapalı alan, 4.524 m² arsa alanına sahip fabrika 26.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Parsel üzerinde bulunan yapı kullanılmamakta olup iki kenarının duvarı bulunmamaktadır. Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 700 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =7.717.500 TL

Arsa Değeri: 26.000.000 TL -7.717.500 TL= 18.282.500 TL / 4.524 = 4.041 TL/ m²

İlgilisi: 0 553 717 53 47

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, ‘Sanayi Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.200 m² alana sahip arsa 35.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 543 898 11 12

[E:3 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip, 19.000 m² kapalı alana sahip ve 28.000,00 m² yüzölçümlü arsa 335.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Yapı maliyeti Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2024 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden 3/A grubu baz alınarak yapı değeri hesaplanmıştır.)

Yapı Değeri: 19.000 m² x 12.250 x 0.90 (yıpranma payı) TL/ m² =209.475.000 TL

Arsa Değeri: 335.000.000 TL - 209.475.000 TL= 125.525.000 TL / 28.000 = 4.483 TL/ m²

İlgilisi: 0 533 249 46 33

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 14.700 m² yüzölçümlü arsa 58.800.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 741 14 14

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m² yüzölçümlü arsa 29.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 561 00 26

[E:6 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, Hmaks: Serbest, “Sanayi Alanı” yapılaşma şartlarına sahip ve 6.000 m² yüzölçümlü arsa 24.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 634 81 57

[Arsa Tahsis]: Hacı Sabancı Organize Sanayi Müdürlüğü’nde yapılan inceleme de boş parsellerin olduğu ve arsa satışlarının devam ettiği bilgisi alınmıştır. 10.05.2024 tarihinde osb müdürlüğü tarafından yapılan ihale de 4.000 TL/m² olarak birim satış gerçekleştirilmiştir. Organize sanayi müdürlüğünde ilgisi ile yapılan görüşme de osb içerisinde 2 adet boş parsellerin olduğu bilgisi alınmıştır.

Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi: 0 322 394 54 54

Beyan: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili bölge de yaşayan ve aktif ilanı bulunan Burak bey ile yapılan görüşmede parsellerin Adana - Osmaniye yoluna cepheli olması, Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda ve üzerinde fabrika yapısı bulunan parsellerin daha kıymetli olduğunu beyan etmiştir. Yapılan görüşme neticesinde bölge de bu özelliklere sahip arsaların 2.750 TL/m² ile 3.500 TL/m² aralığında olabileceğini belirtmiştir.

Ömer Bey: 0 530 345 93 54

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 7.812 m² kapalı alana sahip fabrika 750.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 507 995 35 94

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 3.000 m² kapalı alana sahip fabrika 350.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 921 29 18

[E:9 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 12.500 m² kapalı alana sahip fabrika 850.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 283 98 66

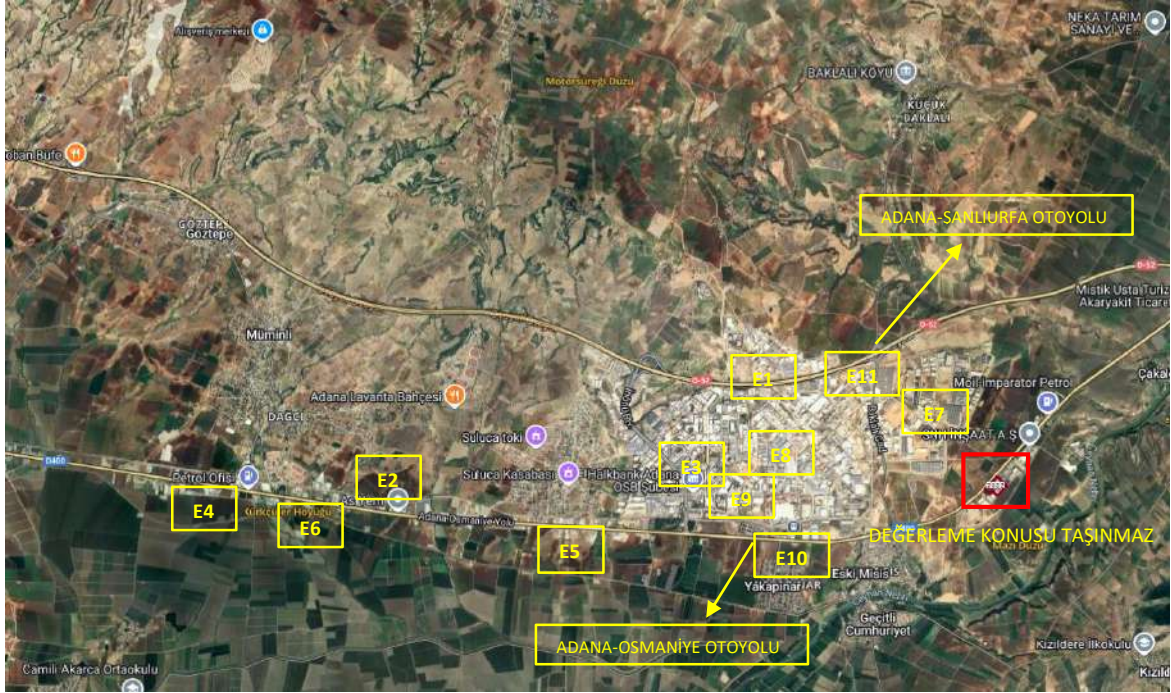
[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Adana – Osmaniye yoluna 200 metre mesafede iç kısımda konumlu, 2.500 m² kapalı alana sahip fabrika 275.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 546 113 60 60

[E:11 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaza yakın Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu, 6.000 m² kapalı alana sahip fabrika 360.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 499 60 35

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)												
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6	
Brüt alanı (m²)	4.524,00m²		4.200,00m²		28.000,00m²		14.700,00m²		4.071,00m²		6.000,00m²	
Satış fiyatı	18.282.500 TL		35.000.000 TL		125.525.000 TL		58.800.000 TL		29.500.000 TL		24.000.000 TL	
m² birim fiyatı	4.041 TL		8.333 TL		4.483 TL		4.000 TL		7.246 TL		4.000 TL	
Pazarlık	10%	-	15%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	20%	-	20%	-	5%	-	10%	-	20%	-	15%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	15%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	2.425 TL		4.583 TL		3.362 TL		2.800 TL		3.623 TL		2.600 TL	
Ortalama Birim fiyat	3.232TL/m²											

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

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

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

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

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

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

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

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

- E4 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini beyan etmiştir. E4 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E4 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %10 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E5 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ayrıca 45 metre yola cephesi bulunması da bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E5 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %5 negatif şerefiye uygulanmıştır. E2 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %20 negatif şerefiye uygulanmıştır. E5 yapılaşma şartı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olması ve Emsal:2.40 olması değerlendirme konusu taşınmaza göre daha avantajlıdır. E5 yapılaşma şartı bakımından avantajlı olmasından dolayı da %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E6 konum bakımından Adana – Osmaniye yoluna cepheli ve Adana il merkezine daha yakın konumdadır. İlgili ile yapılan görüşme de Adana’ya yakın konumda olması değerini olumlu etkilediğini ve bölgedeki ilanlara göre daha çok talep edildiğini beyan etmiştir. E6 için de değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından avantajlı olmasından dolayı %10 negatif şerefiye uygulanmıştır. E6 emsalin yüzölçümü de değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olmasından dolayı bölgedeki satılık ilanların yüzölçümlerinin satış birim değerine etkisi incelenmiştir. Taşınmazların yüzölçümlerine bağlı olarak %15 negatif şerefiye uygulanmıştır.
- E7, E8, ve E10 konum itibarıyla Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olmasından dolayı % 10 değerlendirme konusu taşınmazlara göre konum bakımından daha avantajlıdır. E9 ve E11 ise organize sanayi bölgesi dışında kalmakta olup Adana merkezine daha yakın konumda olmasından dolayı %5 negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- E7 ve E8 değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha yeni yapı kalitesine sahip olmasından dolayı %5 negatif yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için incelenen emsaller üzerinden belirlenen şerefiye oranları bölgede aktif ilanları bulunan emlakçılar ile yapılan görüşmelerde değer farklılıklarının oranları sorulmuştur. Ayrıca satılık ilanların konum, yüzölçüm, yapı kalitesi gibi değerini etkileyen etkenler göz önünde bulundurularak oranlama yapılmıştır. Bu oranlama neticesinde elde edilen yüzdelik(%) değerler ile emsal düzelt tablosu oluşturulmuştur.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü’nün belirlediği arsa birim tahsis ücreti göz önünde bulundurularak **arsa birim m² değerinin 3.232-TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu parselin imar durumu, arazi yapısı, konumu vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsaller üzerinden yapılan şerefiye düzeltmeleri ışığında birim değer takdir edilmiştir. Taşınmazın arsa değer detayı aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Arazi Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
0 Ada 2032 Parsel	62668,00	₺3.232	₺202.542.976,00
Düzeltilmiş Değer			₺202.543.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazın tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **202.543.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapı Birim Maliyeti Takdiri							
20.02.2024 Tarihli Resmi Gazete							
Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri							
Yapı Sınıfı	1-A	1-B	2-A	2-B	2-C	3-A	3-B
Birim Maliyet (TL/m ²)	₺1.450	₺2.100	₺3.500	₺5.250	₺7.750	₺12.250	₺14.400
Değerleme Tarihine Göre Güncelleme							
Aylık Verilere Göre Değişim % - Tüketici Fiyat Endeksi	16,24%						
Aylık Verilere Göre Değişim % - İnşaat Maliyet Endeksi	6,60%						
Değişimlerin Aritmetik Ortalaması %	11,42%						
Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.616	₺2.340	₺3.900	₺5.850	₺8.635	₺13.649	₺16.045
Nihai Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	₺1.600	₺2.350	₺3.900	₺5.850	₺8.650	₺13.650	₺16.050

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

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

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

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılara ait detaylı değer tablosu aşağıda belirtilmiştir

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

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

Gayrimenkulün maliyet yaklaşımı yöntemi ile değeri **506.588.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer *değerleme* konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer *belirlenmesi*, (e) uygun

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

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında birim kira değeri tespit edilmiştir.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerlemede iskonto oranının tespitine ilişkin çalışma gerçekleştirilmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkuller toplam 22.431 m² inşaat alanına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlar için bölge de benzer nitelikte kiralık fabrika emsali incelenmiş olup emsalleri üzerinden birim değer takdir edilmiştir. Yapılan tüm araştırmalar neticesinde metrekare birim kira değerinin aylık 71 TL olacağına kanaat getirilmiştir. Benzer gayrimenkullerin değerini yaklaşık 25 yıl civarında amorti ettiği varsayılarak kapitalizasyon oranı 0,04 olarak alınmıştır.

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

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

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

Söz konusu taşınmazlara kira değeri bölgedeki benzer gayrimenkul emsalleri incelendiğinde yaklaşık **1.592.601 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmaz için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz üzerinde fabrika bulunmaktadır, proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı ve Maliyet yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın idari bölümünde birinci kat olarak kullanılan ve yaklaşık 648 m² alana sahip bölüm için ruhsat alınmadığı tespit edilmiştir. Bu alan için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır. Söz konusu parsel üzerinde fabrika yapısı bulunmakta ve niteliği ile mevcut kullanımı uygundur.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul fabrika olarak kullanılmakta olup niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

506.588.000,00 TL (Beşyüzaltı milyonbeşyüzseksenekizbin Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%20): 607.905.600,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 32.8262 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzman Yardımcısı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-6-2024-11:36



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2032
Taşınmaz Kimlik No:	130989340	AT Yüzölçüm(m2):	62668.00
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4737	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR CIVATA VE ÇELİK KESTREKSİYON FABRİKALARI VE MÜŞTEMİLATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
784392323	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	62668.00	62668.00	İfraz İşlemi (TSM) 22-11-2023 55820	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT LİSTESİ KARTONUNDADIR.TAR:25/08/2000 YEV:4637	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yüreğir - 25-08-2000 00:00 - 4637	
Beyan	Diğer (Konusu: Cins Değişikliği işlemleri için vergi dairesinden harç tahsil edilmiş) Tarih: - Sayı: -	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8044799) ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	Yüreğir - 31-12-2018 13:57 - 24816	

2 / 3

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

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



CBS Krokisi ve İmar Durumu



İLİ	ADANA	0115-51 NOLU LHKAS BÜROSU		ED50 KOORDİNATLAR																																								
İLÇESİ	YUREĞİR																																											
MAHKÖY	MİSİS (YAKAPINAR)	APLİKASYON KROKİSİ		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nokta No</th> <th>Y</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>6</td><td>469061.65</td><td>4093741.04</td></tr> <tr><td>7</td><td>468756.48</td><td>4095462.93</td></tr> <tr><td>8</td><td>468754.02</td><td>4095451.45</td></tr> <tr><td>9</td><td>468739.43</td><td>4093418.27</td></tr> <tr><td>10</td><td>468601.16</td><td>4093615.51</td></tr> <tr><td>11</td><td>468651.46</td><td>4093659.75</td></tr> <tr><td>12</td><td>468715.78</td><td>4093721.32</td></tr> <tr><td>13</td><td>468777.54</td><td>4093786.05</td></tr> <tr><td>14</td><td>469145.28</td><td>4093823.07</td></tr> <tr><td>15</td><td>468565.79</td><td>4093994.94</td></tr> <tr><td>16</td><td>468752.00</td><td>4093759.29</td></tr> <tr><td>17</td><td>468925.98</td><td>4093508.55</td></tr> </tbody> </table>		Nokta No	Y	X	6	469061.65	4093741.04	7	468756.48	4095462.93	8	468754.02	4095451.45	9	468739.43	4093418.27	10	468601.16	4093615.51	11	468651.46	4093659.75	12	468715.78	4093721.32	13	468777.54	4093786.05	14	469145.28	4093823.07	15	468565.79	4093994.94	16	468752.00	4093759.29	17	468925.98	4093508.55
Nokta No	Y					X																																						
6	469061.65	4093741.04																																										
7	468756.48	4095462.93																																										
8	468754.02	4095451.45																																										
9	468739.43	4093418.27																																										
10	468601.16	4093615.51																																										
11	468651.46	4093659.75																																										
12	468715.78	4093721.32																																										
13	468777.54	4093786.05																																										
14	469145.28	4093823.07																																										
15	468565.79	4093994.94																																										
16	468752.00	4093759.29																																										
17	468925.98	4093508.55																																										
PARSEL NO	1958	Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındı:																																								
T. Alanı (m ²)	H. Alanı (m ²)	Fark	Tecvizi	Tarih	No																																							
132629.00	132629.40	0.40	185.46	05.07.2018	309																																							
				05.07.2018	A006154																																							
Poligon	No	Y	X	Küçük Ayl. Ölç.																																								

TOPOCON GR-3 GPS cihazıyla CORS-TR sistemi kullanılarak yapılmıştır.

Çizimlerin hassasiyeti: sinyal olarak üretilen 1/1000 ölçekli planının yansımalarıdır.

Uygun sınırların bulunamadığından parsel köşe noktalarına diğer veritlenmiştir.

İp Fax: 0321.363.45.97 Cep: 0535.712.30.04 e-posta: esaharici@hotmail.com

Ölçü huzurunda yapılmıştır	Applikasyonu yapan	Kontrol eden	Tasdik olunur.
Unvanı: Tapınmaz Malik	Harta Teknikeri	Harta Teknikeri	Mühendis
Adı Soyadı: SA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş. (vekil) Selim BİLİCİ	Ahmet VELİOĞLU		Esat Mühendis
Tarih: 09.07.2018	09.07.2018		09.07.2018
İmza: [Signature]	[Signature]		[Signature]

T.C.
YÜREĞİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İMAR ÇAPI Sayı: 1005.1
Tarih: 16.12.2016

5A-RA
En. İnş. Tce ve San A2.

1897
1958
Sonuç: Alan
Taks = 0.70
E = 1

50
12
219
70
1/5000

P

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

PLAN NOTU: SAĞLIK ALANI

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

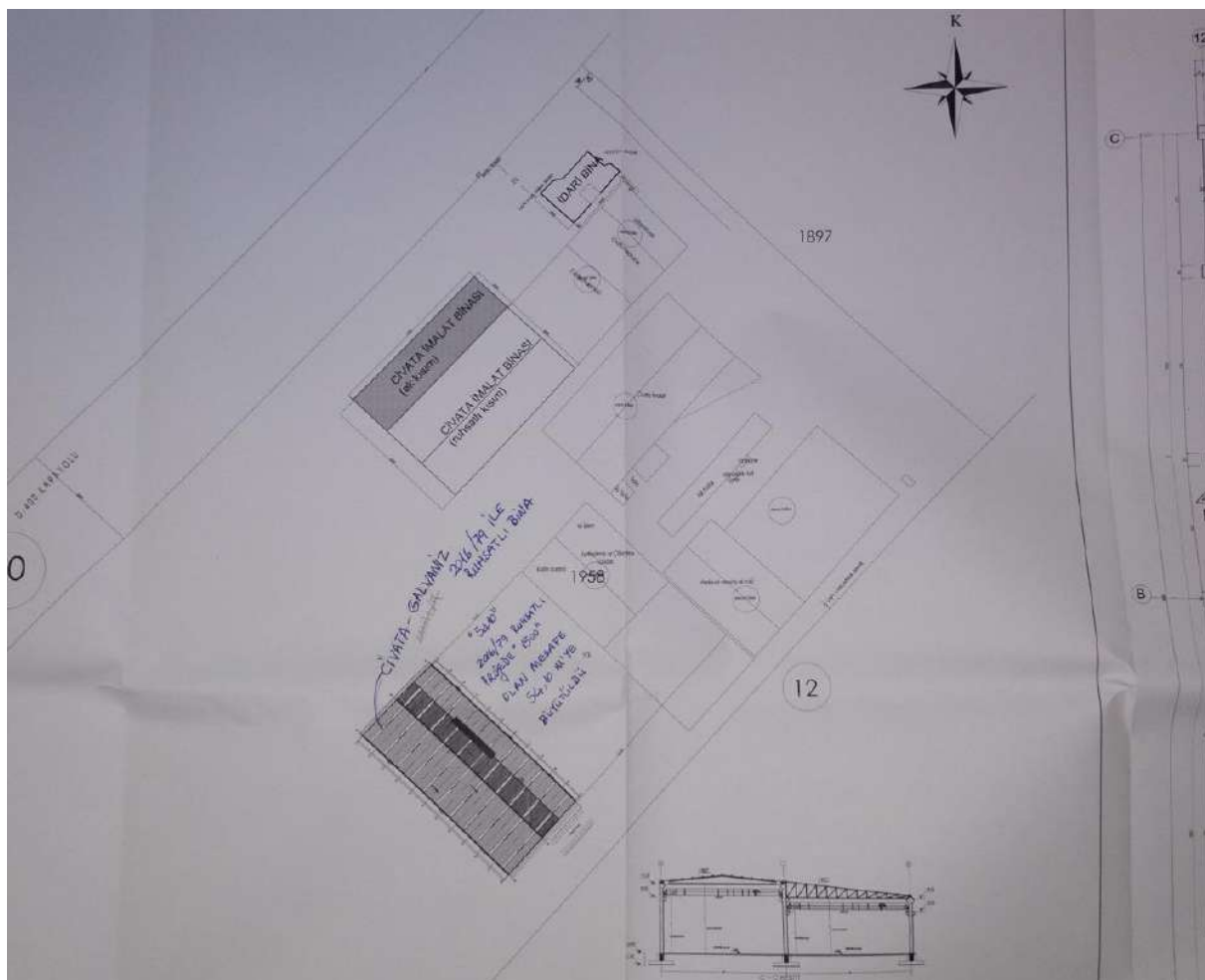
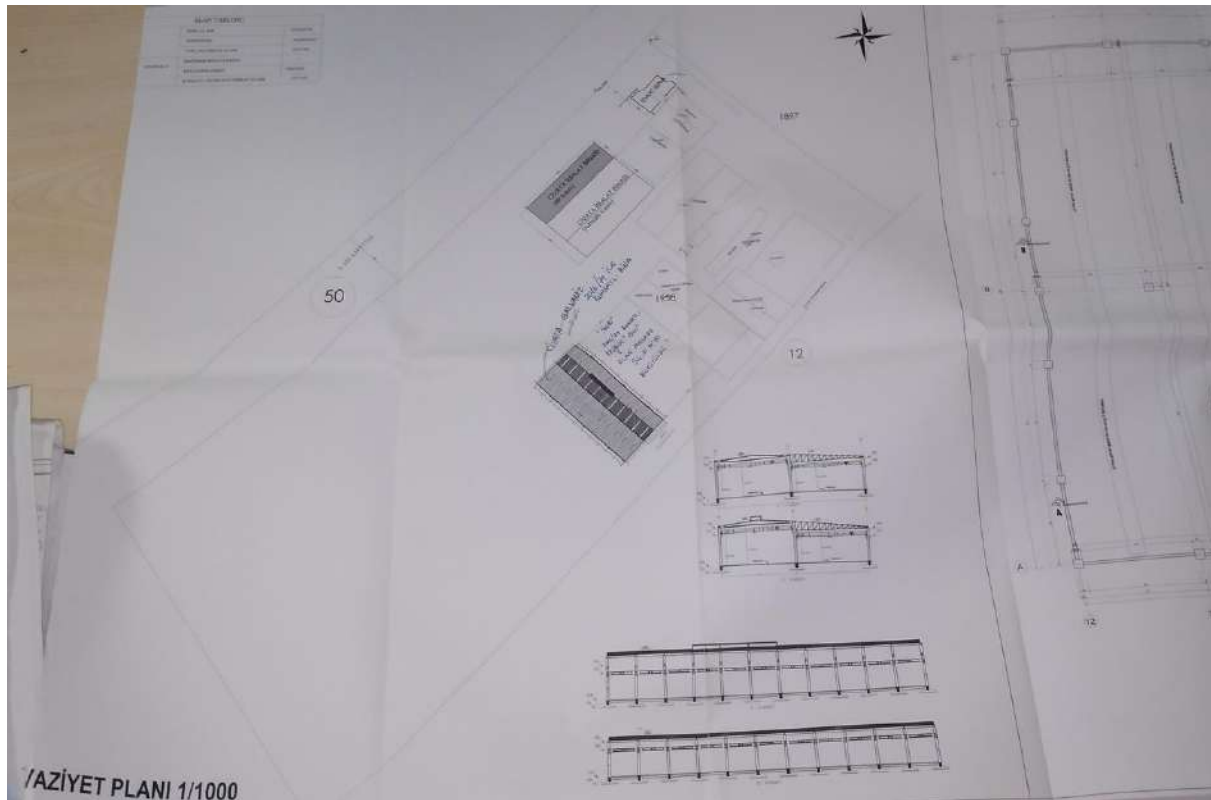
Mahalle	Pafta	Ada	Parcel	Miktarı	İmar Plan Onayı	Parçeleme Onayı
Kadastros					Tarih: /201	Tarih: /201
İmar	Misis	035A0401A 035A07C3B	1958		Sayı: /201	Sayı: /201
Yol No	Ayık	Kat Yüksekliği	Yönetmelik	Uygulama Notu:		
Kat Adet	Serbest	Azami Kat	Yönetmelik			
Taks	0.70	Sahamın	Yönetmelik			
KATS	E = 1.00	Ön Bahçe Mesafesi	2500 m. 1500 m. ve 5.00 m. (yollarıdan)			
Yapılan İş. Alanı		Yan Bahçe	Yönetmelik			
Ön Yüksekliği	Serbest	Arka Bahçe	Yönetmelik			

İmar Durumunu İsteyen: 268

20.10.2016

Planlama Şefi

Kaan BOZDOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürü



[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

CIV. IS/LİZEM YENİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

Barnol 1 Kısım

137940276

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

Yapı Sahibinin: 31. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: 32. Bağlı olduğu tüzel kişiliğin adı: 33. Yönetim kurulu başkanı: 34. Adres: 35. İmza: 36. Adres: 37. İmza: 38. Adres: 39. İmza: 40. Adres: 41. İmza: 42. Adres: 43. İmza: 44. Adres: 45. İmza: 46. Adres: 47. İmza: 48. Adres: 49. İmza: 50. Adres: 51. İmza: 52. Adres: 53. İmza: 54. Adres: 55. İmza: 56. Adres: 57. İmza: 58. Adres: 59. İmza: 60. Adres: 61. İmza: 62. Adres: 63. İmza: 64. Adres: 65. İmza: 66. Adres: 67. İmza: 68. Adres: 69. İmza: 70. Adres: 71. İmza: 72. Adres: 73. İmza: 74. Adres: 75. İmza: 76. Adres: 77. İmza: 78. Adres: 79. İmza: 80. Adres: 81. İmza: 82. Adres: 83. İmza: 84. Adres: 85. İmza: 86. Adres: 87. İmza: 88. Adres: 89. İmza: 90. Adres: 91. İmza: 92. Adres: 93. İmza: 94. Adres: 95. İmza: 96. Adres: 97. İmza: 98. Adres: 99. İmza: 100. Adres:

Yapı Mühendisinin: 36. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: 37. Bağlı olduğu tüzel kişiliğin adı: 38. Yönetim kurulu başkanı: 39. Adres: 40. İmza: 41. Adres: 42. İmza: 43. Adres: 44. İmza: 45. Adres: 46. İmza: 47. Adres: 48. İmza: 49. Adres: 50. İmza: 51. Adres: 52. İmza: 53. Adres: 54. İmza: 55. Adres: 56. İmza: 57. Adres: 58. İmza: 59. Adres: 60. İmza: 61. Adres: 62. İmza: 63. Adres: 64. İmza: 65. Adres: 66. İmza: 67. Adres: 68. İmza: 69. Adres: 70. İmza: 71. Adres: 72. İmza: 73. Adres: 74. İmza: 75. Adres: 76. İmza: 77. Adres: 78. İmza: 79. Adres: 80. İmza: 81. Adres: 82. İmza: 83. Adres: 84. İmza: 85. Adres: 86. İmza: 87. Adres: 88. İmza: 89. Adres: 90. İmza: 91. Adres: 92. İmza: 93. Adres: 94. İmza: 95. Adres: 96. İmza: 97. Adres: 98. İmza: 99. Adres: 100. Adres:

Şantiye Şefinin: 40. Adı, soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: 41. Bağlı olduğu tüzel kişiliğin adı: 42. Yönetim kurulu başkanı: 43. Adres: 44. İmza: 45. Adres: 46. İmza: 47. Adres: 48. İmza: 49. Adres: 50. İmza: 51. Adres: 52. İmza: 53. Adres: 54. İmza: 55. Adres: 56. İmza: 57. Adres: 58. İmza: 59. Adres: 60. İmza: 61. Adres: 62. İmza: 63. Adres: 64. İmza: 65. Adres: 66. İmza: 67. Adres: 68. İmza: 69. Adres: 70. İmza: 71. Adres: 72. İmza: 73. Adres: 74. İmza: 75. Adres: 76. İmza: 77. Adres: 78. İmza: 79. Adres: 80. İmza: 81. Adres: 82. İmza: 83. Adres: 84. İmza: 85. Adres: 86. İmza: 87. Adres: 88. İmza: 89. Adres: 90. İmza: 91. Adres: 92. İmza: 93. Adres: 94. İmza: 95. Adres: 96. İmza: 97. Adres: 98. İmza: 99. Adres: 100. Adres:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler: 54. Kullandığı alanın alanı: 55. Kullandığı alanın alanı: 56. Kullandığı alanın alanı: 57. Kullandığı alanın alanı: 58. Kullandığı alanın alanı: 59. Kullandığı alanın alanı: 60. Kullandığı alanın alanı: 61. Kullandığı alanın alanı: 62. Kullandığı alanın alanı: 63. Kullandığı alanın alanı: 64. Kullandığı alanın alanı: 65. Kullandığı alanın alanı: 66. Kullandığı alanın alanı: 67. Kullandığı alanın alanı: 68. Kullandığı alanın alanı: 69. Kullandığı alanın alanı: 70. Kullandığı alanın alanı: 71. Kullandığı alanın alanı: 72. Kullandığı alanın alanı: 73. Kullandığı alanın alanı: 74. Kullandığı alanın alanı: 75. Kullandığı alanın alanı: 76. Kullandığı alanın alanı: 77. Kullandığı alanın alanı: 78. Kullandığı alanın alanı: 79. Kullandığı alanın alanı: 80. Kullandığı alanın alanı: 81. Kullandığı alanın alanı: 82. Kullandığı alanın alanı: 83. Kullandığı alanın alanı: 84. Kullandığı alanın alanı: 85. Kullandığı alanın alanı: 86. Kullandığı alanın alanı: 87. Kullandığı alanın alanı: 88. Kullandığı alanın alanı: 89. Kullandığı alanın alanı: 90. Kullandığı alanın alanı: 91. Kullandığı alanın alanı: 92. Kullandığı alanın alanı: 93. Kullandığı alanın alanı: 94. Kullandığı alanın alanı: 95. Kullandığı alanın alanı: 96. Kullandığı alanın alanı: 97. Kullandığı alanın alanı: 98. Kullandığı alanın alanı: 99. Kullandığı alanın alanı: 100. Kullandığı alanın alanı:

Yapının Teknik Özellikleri: 62. Kullandığı alanın alanı: 63. Kullandığı alanın alanı: 64. Kullandığı alanın alanı: 65. Kullandığı alanın alanı: 66. Kullandığı alanın alanı: 67. Kullandığı alanın alanı: 68. Kullandığı alanın alanı: 69. Kullandığı alanın alanı: 70. Kullandığı alanın alanı: 71. Kullandığı alanın alanı: 72. Kullandığı alanın alanı: 73. Kullandığı alanın alanı: 74. Kullandığı alanın alanı: 75. Kullandığı alanın alanı: 76. Kullandığı alanın alanı: 77. Kullandığı alanın alanı: 78. Kullandığı alanın alanı: 79. Kullandığı alanın alanı: 80. Kullandığı alanın alanı: 81. Kullandığı alanın alanı: 82. Kullandığı alanın alanı: 83. Kullandığı alanın alanı: 84. Kullandığı alanın alanı: 85. Kullandığı alanın alanı: 86. Kullandığı alanın alanı: 87. Kullandığı alanın alanı: 88. Kullandığı alanın alanı: 89. Kullandığı alanın alanı: 90. Kullandığı alanın alanı: 91. Kullandığı alanın alanı: 92. Kullandığı alanın alanı: 93. Kullandığı alanın alanı: 94. Kullandığı alanın alanı: 95. Kullandığı alanın alanı: 96. Kullandığı alanın alanı: 97. Kullandığı alanın alanı: 98. Kullandığı alanın alanı: 99. Kullandığı alanın alanı: 100. Kullandığı alanın alanı:

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin: 95. Belgesinin adı: 96. Belgesinin amacı: 97. Belgesinin amacı: 98. Belgesinin amacı: 99. Belgesinin amacı: 100. Belgesinin amacı:

Konut ile İlgili Özellikler: 97. Konutun alanı: 98. Konutun alanı: 99. Konutun alanı: 100. Konutun alanı:

ASLI GİBİDİR

17 Aralık 2018

CIVATA EK SINA

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Belgeli Yorum Kurumu: YÖNERGE BELGEYİ				2. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				3. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
4. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				5. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				6. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
7. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				8. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				9. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
10. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				11. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				12. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
13. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				14. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				15. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
16. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				17. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				18. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
19. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				20. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				21. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
22. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				23. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				24. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
25. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				26. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				27. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
28. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				29. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				30. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
31. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				32. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				33. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
34. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				35. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				36. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
37. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				38. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				39. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
40. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				41. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				42. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
43. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				44. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				45. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
46. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				47. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				48. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
49. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				50. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				51. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
52. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				53. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				54. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
55. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				56. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				57. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
58. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				59. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				60. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
61. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				62. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				63. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
64. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				65. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				66. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
67. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				68. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				69. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
70. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				71. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				72. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
73. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				74. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				75. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
76. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				77. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				78. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
79. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				80. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				81. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
82. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				83. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				84. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
85. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				86. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				87. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
88. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				89. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				90. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
91. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				92. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				93. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
94. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				95. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				96. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
97. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				98. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				99. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			
100. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				101. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA				102. Belgeli Yorum Kurumu Adı: ANKARA			

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

SAHA GÖRÜNTÜLERİ

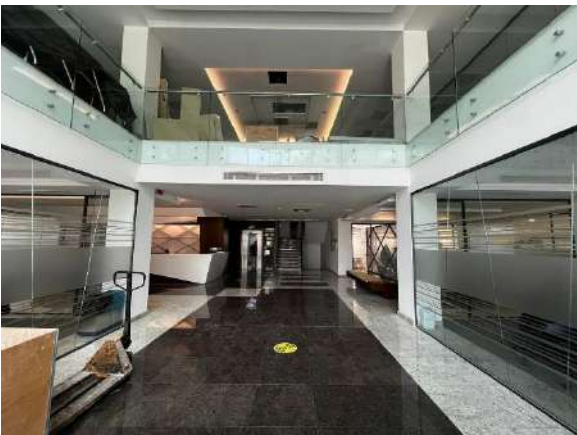
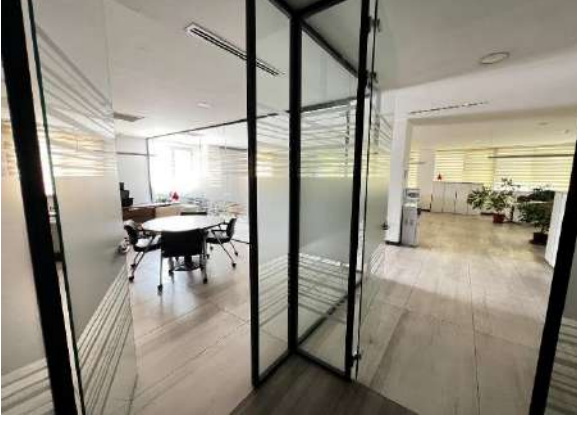
















 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluna

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 22.06.2023 Belge No: 927171

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

DİLAN TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



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

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020 Belge No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



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

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Tarih: 13.07.2015 No: 404622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2023

Belge No: 2023-03.12261

Sayın Dilan TOSUN

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

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025 - 478

Eylül, 2025

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 41 Sermaye: 70.000.000,00 TL
www.netgd.com.tr Tic. Sic. No: 256896
Mersis No: 0631054938900019
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389



Talep Sahibi	Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	08.09.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-478
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Kırk (40) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Erniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:03 12 467 00 31 Sermaye:70.000.000,00 TL
www.netgc.com.tr Tic.Sic.No:256696
Mersis No:0631054938900019
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	11
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	18
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	25
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri... ..	28
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	28
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	28
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
7.	SONUÇ.....	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2025-478 / 08.09.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Eski Misis Mahallesi, Misis 1 Sokak, 0 ada 2052 parsel Yüreğir / ADANA
Tapu Kayıt Bilgisi	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkul.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Değerleme konusu taşınmaz halihazırda boştur.
İmar Durumu	Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinde yapılan ve tarafımıza iletilen 29.08.2025 tarihli belgeye göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre parsel "Yol ve Sanayi Alanı" Kaks:1.20, Taks:0.70 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, 08.08.2025 tarih ve 314 sayılı karar ile ihdas, tevhid ve yola terk işlemi yapılarak parselin imarlı hale gediği bilgisi edinilmiştir. Ancak henüz tapuya tescil edilmemiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmaz ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	95.521.000,00 TL (Doksanbeşmilyonbeşyüzymibirbin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	105.073.100,00-TL
Açıklama	Taşınmaz yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Sermaye:70.000.000,00 TL
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256696
Mersis No:0610054938900019
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış, 08.09.2025 itibarıyla değerleme çalışmaları bitmiş olup Özel 2025-478 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değer tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş'nin ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.09.2025 tarihli sözleşme imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 28.06.2024 tarih, Özel 2024-517 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 70.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkulün piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz Adana ili, Yüreğir ilçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi'nde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Adana Osmaniye Yolu üzerinde kuzeydoğu istikametinde ilerlenir. Konu taşınmaz yolun sağında konumlanmaktadır. Taşınmaz Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesinin karşısında konumlanmaktadır. Bölgede sanayi üretim tesisleri, fabrikalar, depolama tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır. Bölgede organize sanayi çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ve fabrikalar, bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 36.9699 Boylam: 35.6508

NET
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Sermaye:70.000.000,00 TL
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256696
Mersis No:0831054938900019
Maltepe Veri Dairesi 834054 9389

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

TAPU TABLOSU									
SIRA	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	VASFI	TAŞINMAZ ID	CİLT/SAYFA	YÖZÖLÇÜMÜ(m²)
1	ADANA	YÜREĞİR	MİSİS(YAKAPINAR)	0	2052	TARLA	135492511	49 / 4831	18424,35
MALİK						ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. İFRAZ İşlemi/18561			

Belediyeden edinilen 29.08.205 tarihli belgeye göre 08.08.2025 tarih ve 314 sayılı karar ile parselin ihdas, tevhid ve yola terk işlemi yapılarak imarlı hale gediği, tapunun tescili ile beraber niteliğinin değişeceği bilgisi edinilmiştir. Bu nedenle değerlendirme raporunda arsa olarak dikkate alınmıştır.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal üzerinden alınan Tapu Kayıt belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık döneminde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Yüreğir Belediyesi İmar Müdürlüğü servisinde yapılan ve tarafımıza iletilen 29.08.2025 tarihli belgeye göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre parsel "Yol ve Sanayi Alanı" Taks:0.70, Kaks:1.20 ve Hmaks: Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu, 08.08.2025 tarih ve 314 sayılı karar ile ihdas, tevhid ve yola terk işlemi yapılarak parselin imarlı hale gediği bilgisi edinilmiştir.

Parselin tescil bildirimi hazırlanmış ilgili belediye tarafından onaylanmıştır. Kadastro onayı ile birlikte değerlemeye konu parselin krokide 'F' ile gösterilen alanda tek parsel ve tek hisseli olarak kalacağı görülmektedir. Parselin sanayi alanında kalan ve tek parsel olarak ilgili tecil evrağında 'F' harfi ile belirtilen bölümü 13.638 m2 dir.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkulle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz mahallinde boştur. Herhangi bir belgesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Herhangi bir belgesi bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir proje geliştirme yapılmamaktadır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Adana, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde yer alan, hem tarihi hem de ekonomik açıdan ülkemizin en önemli şehirlerinden biridir. Yaklaşık 2,3 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık altıncı ili olan Adana, Çukurova olarak bilinen bereketli topraklar üzerinde kuruludur. Bu ova, tarih boyunca pek çok medeniyete ev sahipliği yapmış; Hititlerden Roma'ya, Bizans'tan Osmanlı'ya kadar çeşitli uygarlıkların izlerini günümüze kadar taşımıştır. Adana, sadece tarihiyle değil; aynı zamanda sanayi, tarım, ticaret ve kültür alanlarındaki gelişmişliğiyle de dikkat çeker. Şehir, Türkiye'nin önemli tarım merkezlerinden biri olmasının yanı sıra, pamuk üretimi, narenciye bahçeleri ve sebze-meyve yetiştiriciliğiyle de bilinir. Sanayi açısından ise Adana Organize Sanayi Bölgesi, hem yerli hem de yabancı birçok firmaya ev sahipliği yaparak bölgenin ekonomik yapısına büyük katkı sağlar.

Merkez ilçelerinden biri olan Yüreğir, Seyhan Nehri'nin doğusunda yer alır ve Adana'nın en eski yerleşim yerlerinden biridir. Yüreğir, tarihi dokusu ile modernleşme sürecini bir arada barındıran bir yapıya sahiptir. İlçenin adı, Oğuz Türkleri'nden Yüreğir Boyu'ndan gelmektedir ve bu durum bölgenin tarihi Türk kültürüyle olan bağlarını gösterir. Yüreğir, Adana'nın sosyo-ekonomik olarak dönüşüm geçiren bölgelerinden biridir. Geçmişte daha çok kırsal ve yerleşim ağırlıklı bir yapıya sahipken, son yıllarda yapılan kentsel dönüşüm projeleri, yeni konut alanları, sağlık tesisleri ve ulaşım yatırımları ile birlikte hızla gelişen bir merkez haline gelmiştir.

Yüreğir, özellikle eğitim ve sağlık alanlarında önemli yatırımların yapıldığı bir ilçedir. Adana Şehir Hastanesi, Türkiye'nin en büyük ve modern hastanelerinden biri olarak sadece Adana halkına değil, çevre illerden gelen binlerce kişiye de hizmet vermektedir. Ayrıca, Adana Alparslan Türkeş Bilim ve Teknoloji Üniversitesi, genç nüfusa hitap eden bir eğitim kurumu olarak ilçede önemli bir yer tutmaktadır. Üniversitenin varlığı, bölgenin hem bilimsel hem de sosyal gelişimine katkı sağlamaktadır.

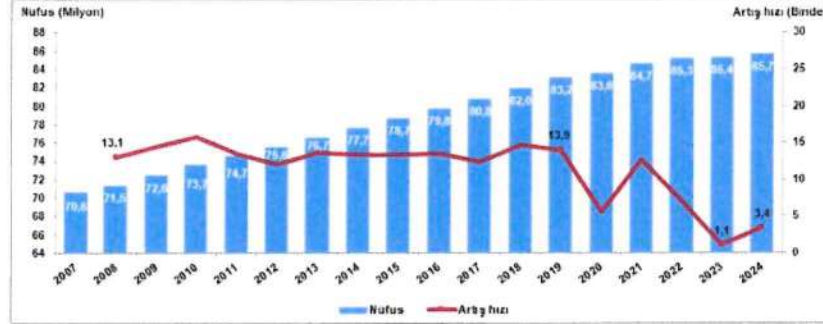
İlçede yer alan Yüreğir Kültür Merkezi, tiyatro gösterileri, konserler, sergiler ve çeşitli sanatsal etkinliklerle halkın kültürel yaşama katılımını teşvik etmektedir. Ayrıca ilçede birçok spor tesisi, park ve sosyal alan bulunmakta; bu da Yüreğir'i sadece bir yaşam alanı değil, aynı zamanda sosyal bir merkez haline getirmektedir. Özellikle Kasım Gülek Köprüsü ve Mustafa Kemal Paşa Bulvarı gibi önemli ulaşım arterleri, ilçeyi Adana'nın diğer bölgelerine bağlayan stratejik noktalardır.

Yüreğir, nüfus yapısı açısından da çeşitlilik göstermektedir. Hem göçle gelen nüfusun hem de yerleşik halkın bir arada yaşadığı bu bölgede, sosyal uyum oldukça önemlidir. Bu bağlamda belediyenin ve çeşitli sivil toplum kuruluşlarının yürüttüğü sosyal projeler, gençlerin eğitimi, kadınların istihdamı ve dezavantajlı grupların desteklenmesi konularında büyük katkı sağlamaktadır.

Sonuç olarak, Adana şehri Türkiye'nin ekonomik, kültürel ve tarihi açıdan en zengin illerinden biri olma özelliğini korurken, Yüreğir ilçesi de bu büyük yapının önemli bir parçası olarak dikkat çekmektedir. Hem geleneksel yaşamın izlerini taşıyan hem de modernleşme yolunda önemli adımlar atan Yüreğir, Adana'nın geleceğinde kilit rol oynayacak ilçelerden biridir. Yapılan yatırımlar, artan yaşam kalitesi ve kültürel faaliyetlerle Yüreğir, hem yerel halk hem de yeni yerleşimciler için cazip bir merkez haline gelmektedir.

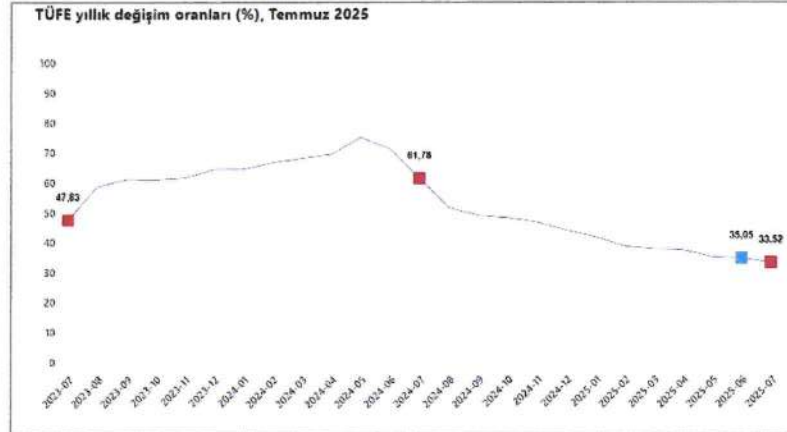
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmıştır.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %2,06 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,08 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,52 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %41,13 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %27,95 artış, ulaşırmada %26,57 artış ve konutta %62,01 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %6,94, ulaşırmada %4,35 ve konutta %9,03 oldu.

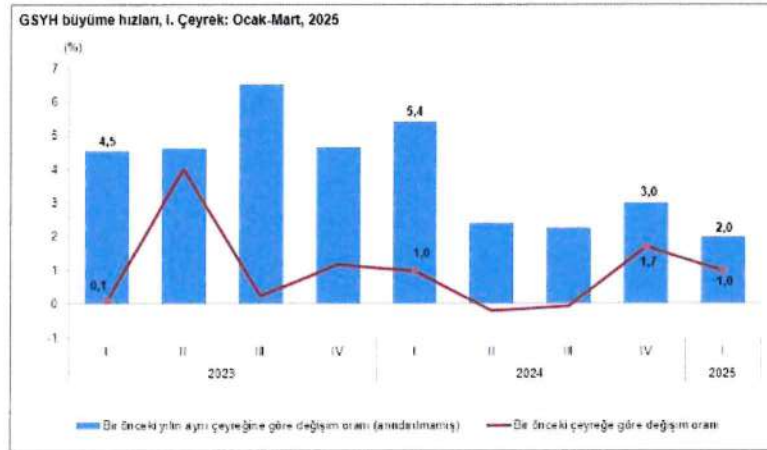
En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,07 artış, ulaşırmada %2,89 artış ve konutta %5,78 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %0,02, ulaşırmada %0,45 ve konutta %0,95 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Temmuz ayı itibarıyla, 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 120 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,82 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,40 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,77 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %40,51 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

GSYH 2025 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %7,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %6,1, diğer hizmet faaliyetleri %4,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %1,8, hizmetler %1,3, finans ve sigorta faaliyetleri %0,5 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 arttı. Tarım sektörü %2,0, sanayi ise %1,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,0 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,7 arttı.



Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %36,7 artarak 12 trilyon 125 milyar 173 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 335 milyar 504 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2025

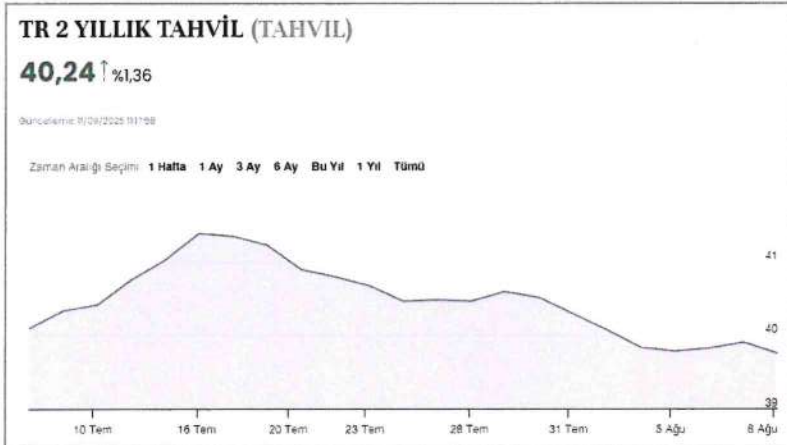
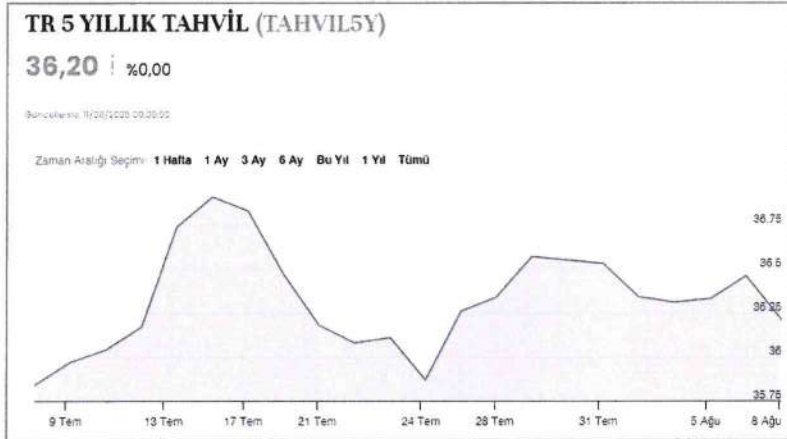
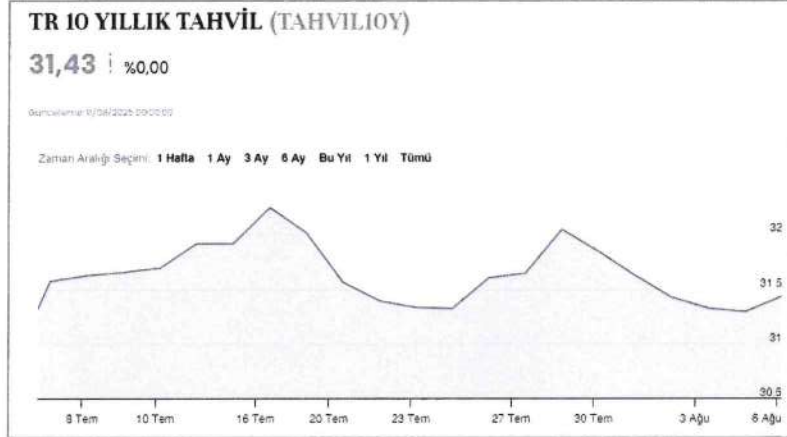
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 637 492	240 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 998	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
2024	IV	8 527 683	397 925	241,9	4,6
	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I	8 070 040	287 127	205,9	5,4
	II	9 920 635	397 235	215,9	2,4
2025	III	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	389 368	249,2	3,0
2025	I	12 125 173	335 504	219,0	2,0

Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,2, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %2,1 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,01 azalırken ithalatı %3,0 arttı. İşgücü ödemeleri, 2025 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %42,9 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %31,2 arttı. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %31,43 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %36,20 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %40,24 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberght.com)



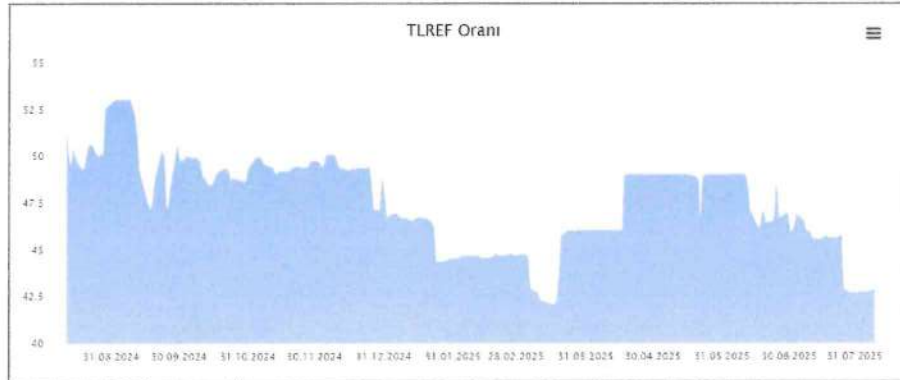
Δ Döviz Kuru Değişimi;



Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüştü ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir.

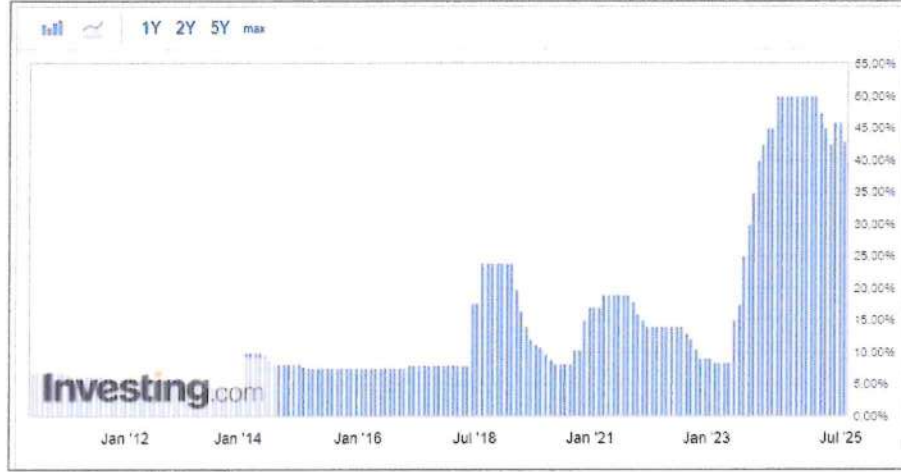
2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Ağustos 2025'te 1 USD ≈ 40,7113 TL ve 1 EUR ≈ 47,4530 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilir, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %42,79 civarındadır. (Borsa İstanbul)

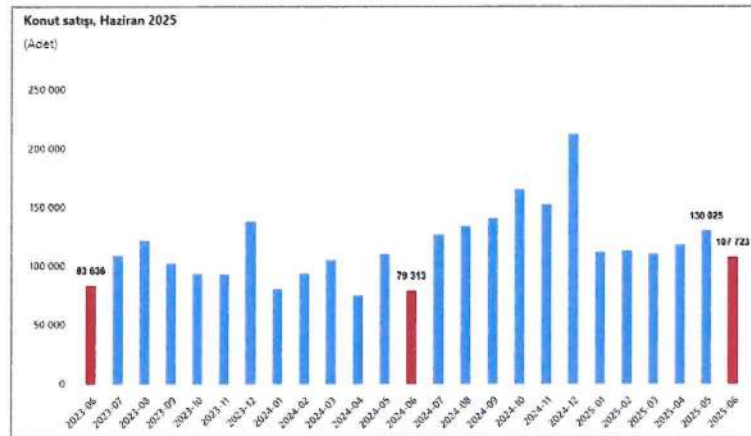
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayı itibari ile %43 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

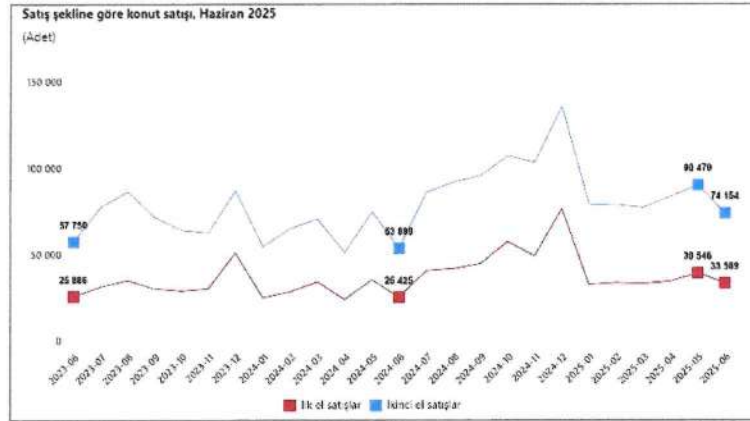
Türkiye genelinde konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,8 oranında artarak 107 bin 723 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 17 bin 656 ile İstanbul, 9 bin 428 ile Ankara ve 5 bin 987 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 38 ile Ardahan, 62 ile Bayburt ve 81 ile Hakkari olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Konut satış sayısı, Haziran 2025						
	Haziran			Ocak-Haziran		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İpotekli satış	14 484	6 813	112,6	103 090	51 415	100,5
Diğer satış	93 239	72 500	28,6	588 803	493 659	19,3
Satış durumuna göre toplam satış	107 723	79 313	35,8	691 893	545 074	26,9
İlk el satış	33 569	25 425	32,0	207 624	173 324	19,8
İkinci el satış	74 154	53 888	37,6	484 269	371 750	30,0

Konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 oranında artarak 691 bin 893 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %112,6 oranında artarak 14 bin 484 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %100,5 oranında artarak 103 bin 90 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,6 oranında artarak 93 bin 239 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %86,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,3 oranında artarak 588 bin 803 oldu.

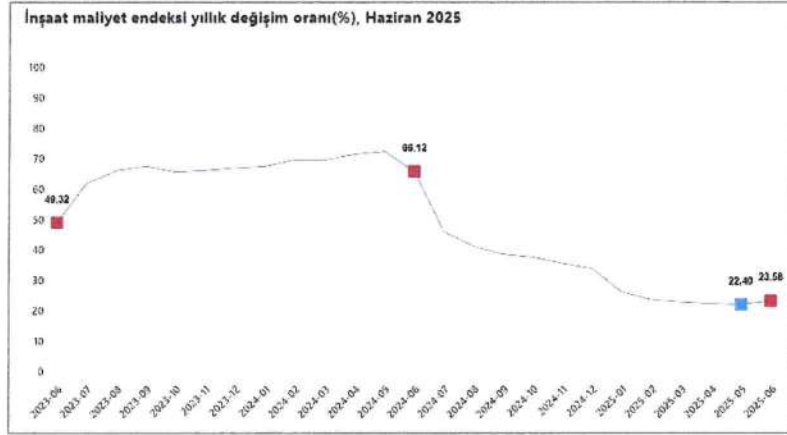
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 oranında artarak 33 bin 569 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,8 oranında artarak 207 bin 624 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %37,6 oranında artarak 74 bin 154 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Haziran döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %30,3 oranında artarak 484 bin 269 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



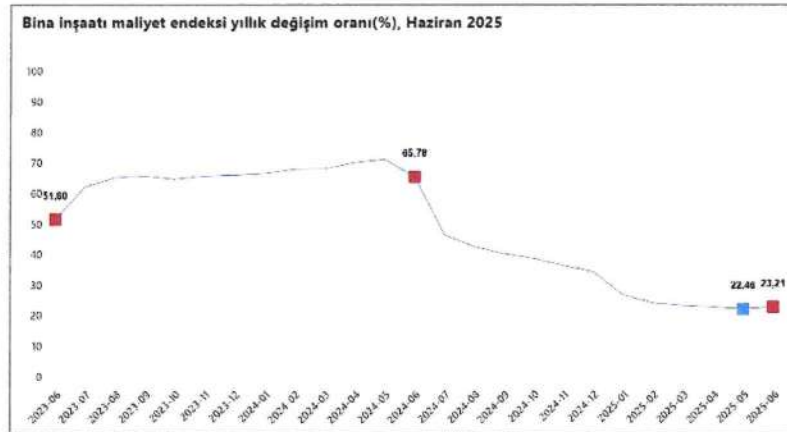
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüzölçüm %24,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 18,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüzölçüm %31,0 azaldı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,37 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,58 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,35 arttı, işçilik endeksi %0,35 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,37 arttı, işçilik endeksi %31,99 arttı. (TÜİK)



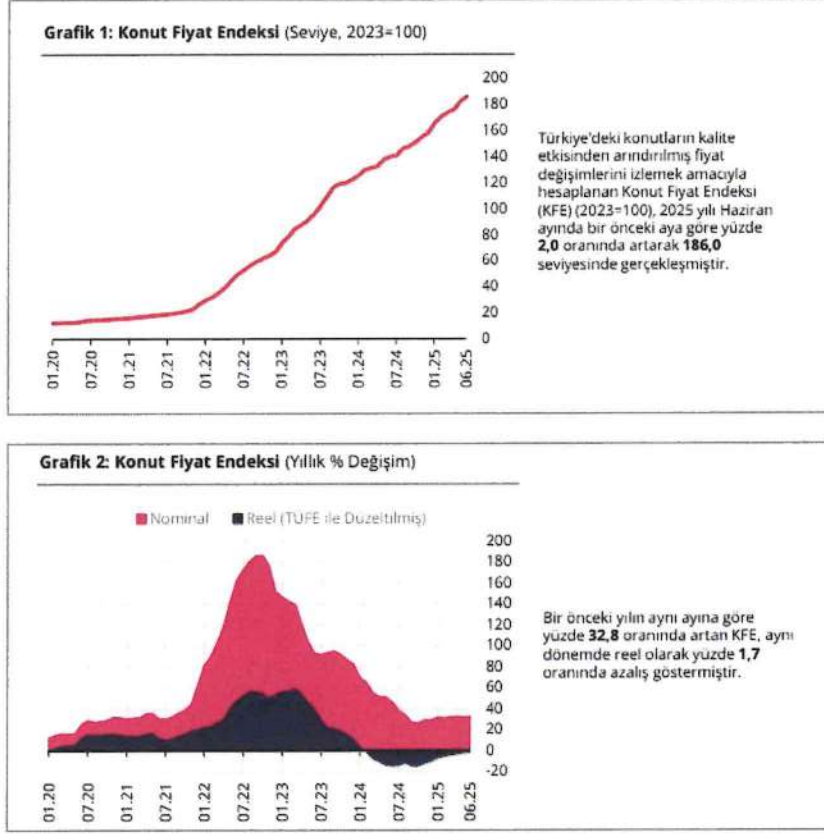
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,97 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,21 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,76 arttı, işçilik endeksi %0,38 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,06 arttı, işçilik endeksi %31,16 arttı. (TÜİK)



2025 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre yüzde 3,4 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 2,3 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	186,0	173,2	203,6	183,3
Yıllık Değişim	%32,8	%32,7	%42,1	%31,8
Aylık Değişim	%2,0	%2,2	%2,3	%3,1



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydına göre 18.424,35 m2 alan sahiptir. Ancak parselin imar görmesiyle sanayi alanında kalan ve tek parsel olarak ilgili ifraz evrağında F harfi ile belirtilen bölümü 13.638 m2 dir. İfraz işlemi henüz tapuya tescil edilmemiştir. Taşınmaz, geometrik olarak kare forma yakın, topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

İlişki Bilgiler

Üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi

Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde herhangi bir yapı yoktur.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi

İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı

Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz mahallinde boştur.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 7.000 m² alana sahip arsa 52.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 505 113 75 20

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 4.071 m² alana sahip arsa 32.500.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 542 561 00 26

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, "İmalathane Tesis Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 20.000 m² alana sahip arsa 210.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 541 892 46 27

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:1.20, Taks:0.70, "İmalathane Tesis Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 15.750 m² alana sahip arsa 125.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 340 04 32

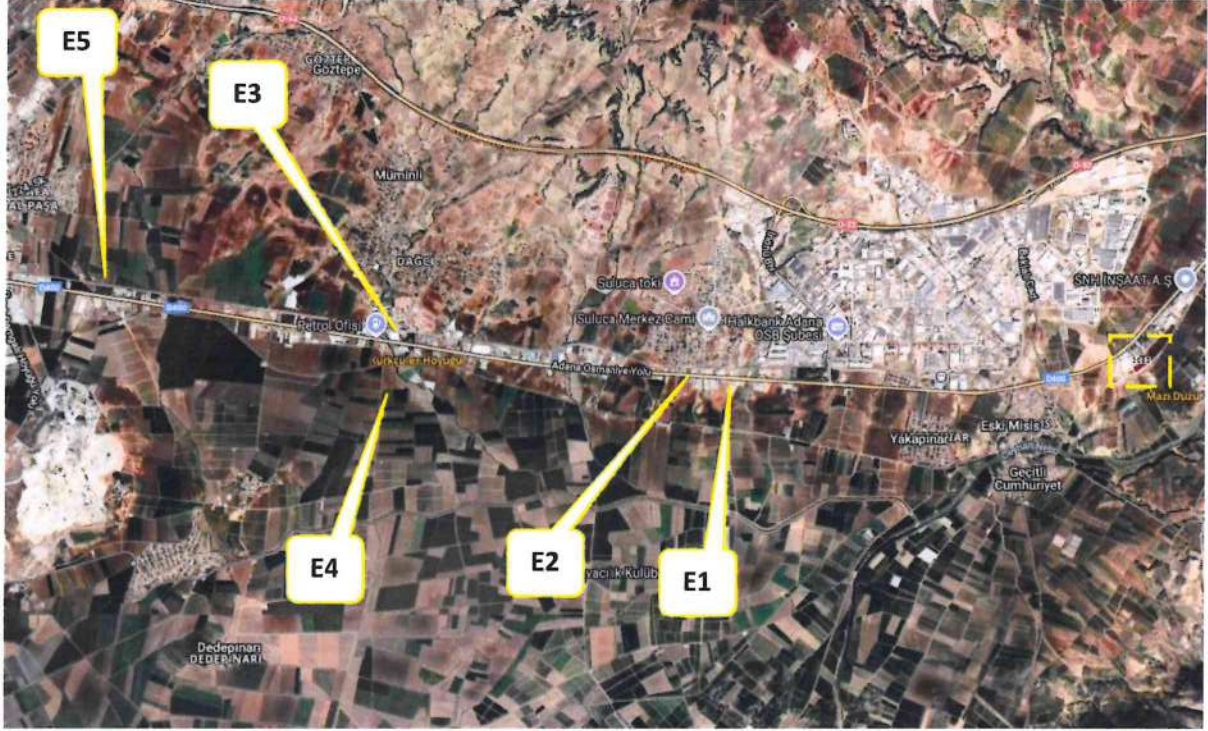
[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, Adana- Osmaniye yoluna cepheli, Emsal:2.40, Taks:0.70, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" yapılaşma şartlarına sahip ve 5.100 m² alana sahip arsa 53.000.000,00 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 541 892 46 27

Beyan: Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak bölgede aktif ilanları bulunan bir emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, Adana - Osmaniye karayoluna cepheli olan ve Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi'ne yakın konumda yer alan parsellerin, lokasyon avantajları nedeniyle piyasada daha yüksek bir talep gördüğü ve bu nedenle daha değerli olduğu ifade edilmiştir. Görüşme yapılan emlak danışmanı, değerlendirme konusu taşınmazın söz konusu avantajlı bölgelere kıyasla ana yola doğrudan cephesinin bulunmaması ve organize sanayi bölgesine olan mesafesinin daha fazla olması gibi etkenler nedeniyle, taşınmazın bulunduğu lokasyonda arsa birim değerlerinin ortalama olarak 6.500 TL/m² ile 7.000 TL/m² aralığında değişebileceğini beyan etmiştir."

İLGİLİSİ: 0541 892 46 27

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	7.000,00m²		4.071,00m²		20.000,00m²		15.750,00m²		5.100,00m²	
Satış fiyatı	52.500.000 TL		32.500.000 TL		210.000.000 TL		125.000.000 TL		53.000.000 TL	
m² birim fiyatı	7.500 TL		7.983 TL		10.500 TL		7.937 TL		10.392 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	7%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	5%	-	10%	-
Yüzölçüm Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	+	0%	+	10%	-
İmar durumu Şerefiyesi	5%	-	5%	-	0%	-	0%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	5.250 TL		5.588 TL		9.765 TL		7.143 TL		7.275 TL	
Ortalama Birim fiyat	7.004TL/m²									

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada kendisi ile benzer/farklı imar durumuna sahip satılık arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, arazi şekli vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri ve emlakçılarla yapılan görüşmelerde, benzer nitelikli taşınmazlarda pazarlık payının genellikle %5 ila %7 arasında değiştiği bilgisi edinilmiştir.

E1 ve E2 parselleri, birbirine çok yakın mesafede olup aynı imar durumuna sahiptir. Her iki parsel, değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla yolun karşı tarafında yer almakta ve Organize Sanayi Bölgesi'ne (OSB) daha yakın konumda bulunmaktadır. Bu nedenle konumsal olarak, değerlendirme konusu taşınmaz dezavantajlı olup %10 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/ Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 40 61 Sermaye:70 000.000.00 TL
www.netgd.com.tr Tic.Sic.No:256696
Mersis No:063 054938900019
Maltepe Vergi Dairesi: 631 054 9389

Yüzölçümü açısından, bu parseller değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük olup bu durum, talep açısından avantaj yaratmaktadır. Bu nedenle %10 oranında şerefiye uygulanmıştır. Ayrıca, söz konusu E1, E2 ve E5 emsalinin 2.40 olması imar açısından avantaj sağlamaktadır. Bu özellikler de dikkate alınarak %5 oranında şerefiye uygulanmıştır.

E3 ve E5 parselleri, konum bakımından E1 ve E2 parselleri ile benzer nitelikte olup değerlendirme konusu taşınmaza göre Organize Sanayi Bölgesi'ne daha yakın bir konumda ve Adana-Osmaniye yolu üzerinde yer almaktadırlar. Bu bağlamda, konumsal farklılık dikkate alınarak %10 oranında negatif konum şerefiyesi uygulanmıştır.

E4 ise, diğer emsallerden farklı olarak anayola doğrudan cephesi bulunmamaktadır. Bu durum, erişilebilirlik ve görünürlük açısından değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla bir dezavantaj teşkil etmektedir. Dolayısıyla, konumsal olumsuzluk nedeniyle E4 parseline %5 oranında negatif şerefiye uygulanmıştır.

İmar durumu açısından incelendiğinde; E3 ve E4 parsellerinin, değerlendirme konusu taşınmazla aynı imar haklarına sahip olduğu benzer özellik göstermesi nedeniyle, imar durumu bazında herhangi bir şerefiye uygulanmamıştır.

Yüzölçümleri açısından değerlendirildiğinde; E3 küçük parsel olması piyasada daha ulaşılabilir bütçelerle talep görmesi ve yatırımcılar açısından likidite avantajı sunması nedeniyle pozitif bir unsur olarak değerlendirilmiş, E4 ve E5 büyük olanlar için ise negatif şerefiye uygulanmıştır. Farkına bağlı olarak %5 ila %10 arasında değişen oranlarda şerefiye uygulanmıştır.

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu parselin imar durumu göz önünde bulundurularak **birim m² değerinin 7.004-TL/m²** olabileceğine kanaat getirilmiştir. Bölgenin sanayi ağırlıklı gelişim ve yapılaşma sürecine devam etmesi, taşınmazın yüz ölçümü, şekli, cephesi, organize sanayi bölgesi içerisinde yer alması dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Değer verilirken parselin tapu alanı dikkate alınmamış, tescil bildirimi sonrasında imarlı alanda kalan net imarlı alan üzerinden hesaplama yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ				
SIRA	ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
1	0 ADA 2052 PARSEL	13.638,00	7.004,00 ₺	95.520.552,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ DEĞER				95.521.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda ana taşınmazların imar işlemi sonrası imarlı alanda kalan tapu yüzölçümü dikkate alınarak arsa toplam değeri (K.D.V hariç) **95.521.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Δ Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu taşınmaz üzerinde gelir getirici bir mülk bulunmaması sebebiyle nakit giriş ve çıkışı bulunmamaktadır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu taşınmaz için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde nakit akışı analizi bulunmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu taşınmaz gelir getirici bir mülk olmaması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme çalışması taşınmaz mevcut durum değerinin hesaplanmasına yönelik yapılmıştır. Kira tespitine yönelik bir çalışma yapılmamıştır.

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

Taşınmaz için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmaz için herhangi bir proje geliştirme yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

Δ Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parselin tamamı değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müsterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değer oluşumu taşınmazın gerçek piyasa değerini yansıtacağı düşüncesi ile Pazar yaklaşımı yöntemi esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa, sanayi vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, parsel üzerindeki yapılaşma, gayrimenkulün fiziki özellikleri vb. olumlu / olumsuz faktörler ile gayrimenkul değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlılık oluşturacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel ile ilgili herhangi bir proje geliştirme çalışması bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlemesi güncel piyasa değer tespiti için yapılmış olup GYO portföyüne dahil edilme durumu incelenmemiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Şa-Ra Enerji İnş. Tic. Ve San. A.Ş.'nin talebi üzerine; Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis(Yakapınar) Mahallesi, 0 ada 2052 parselde konumlu "Tarla" vasıflı gayrimenkulün ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

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

95.521.000,00 TL

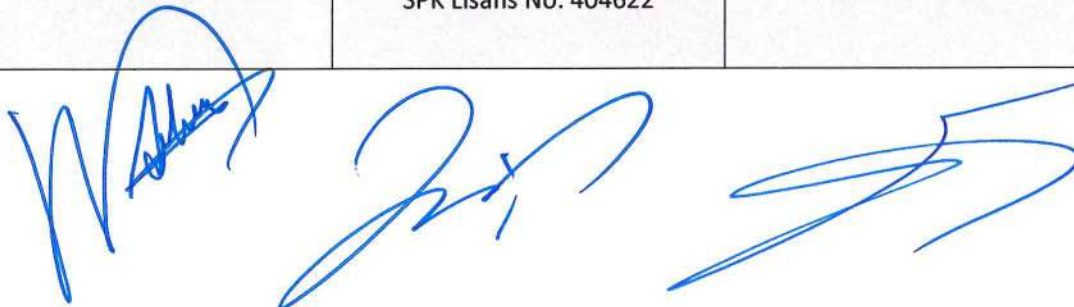
(Doksanbeşmilyonbeşyüzirmibirbin Türk Lirası)

***Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme çalışmasının 30.06.2025 tarihli piyasa koşullarına göre yapılması istenmiş olup bu kapsamda söz konusu tarihe ilişkin arsa piyasası verileri incelenmiştir. Yapılan araştırma kapsamında, söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, emsal niteliği taşıyan arsa satış ilanları, tapu verileri, yerel emlak ofislerinden alınan bilgiler ve ilgili kurumlarla yapılan görüşmeler doğrultusunda yaklaşık iki aylık süre zarfında, bölgedeki arsa piyasasında kayda değer bir fiyat değişikliği yaşanmadığı tespit edilmiştir. Gerek arz-talep dengesi, gerekse makroekonomik göstergeler ve bölgeye ilişkin planlama verileri dikkate alındığında, analiz döneminde arsa fiyatlarında durağan bir seyir izlendiği görülmüştür. Sonuç olarak 30.06.2025 tarihli değer tespitinde, mevcut piyasa koşullarına uygun, güncel ve geçerli veriler dikkate alınarak bir değerlendirme yapılmış, değerlemede kullanılan emsallerin bu tarih itibarıyla piyasa değerini yansıttığı kanaatine varılmıştır.*

KDV Dahil Toplam Satış Değeri(%10): 105.073.100,00-TL dir.

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazların peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 41,0970 TL 'dir.

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418



8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Resmi Evraklar

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-9-2025-15:09



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/2052
Taşınmaz Kimlik No:	135492511	AT Yüzölçüm(m2):	18424.35
İl/İlçe:	ADANA/YÜREĞİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yüreğir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	49/4831	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
870807355	(SN:8094993) ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	18424.35	18424.35	İfraz İşlemi (TSM) 26-03-2025 18561	-

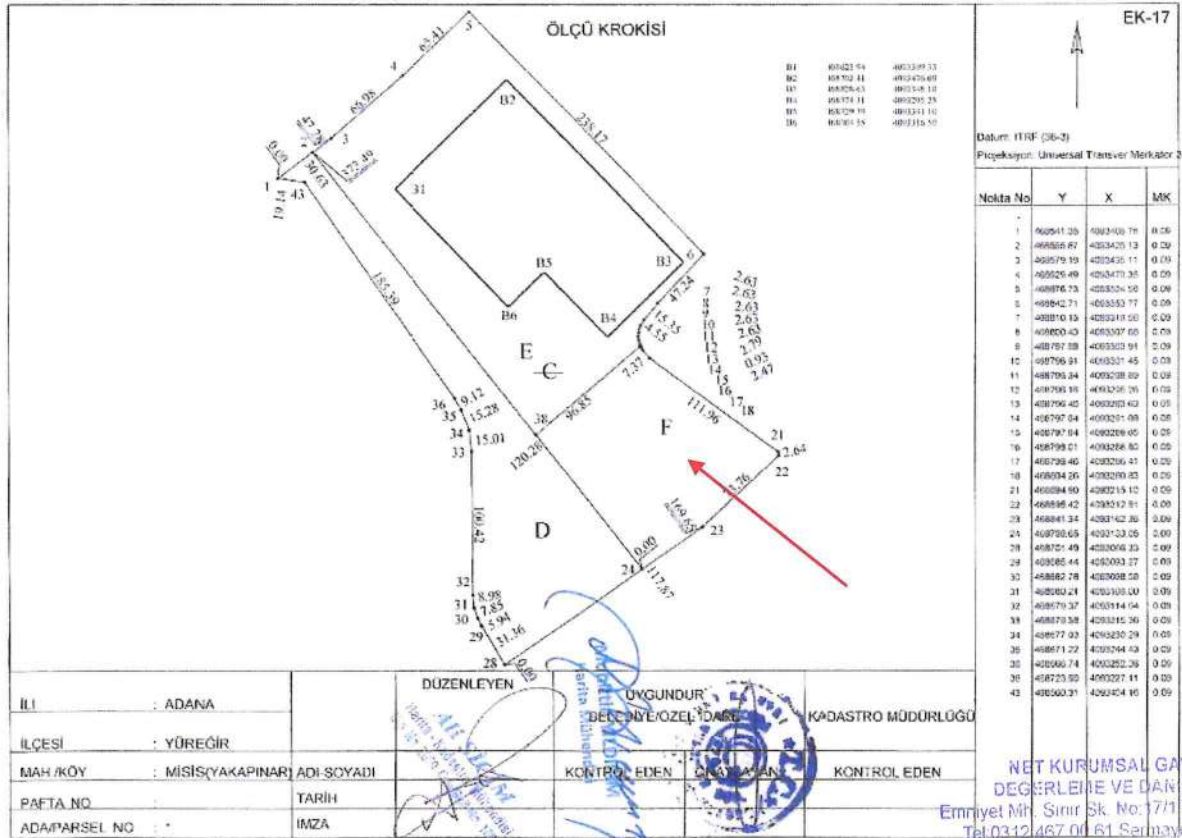
1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) P6BN42YRqJj9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



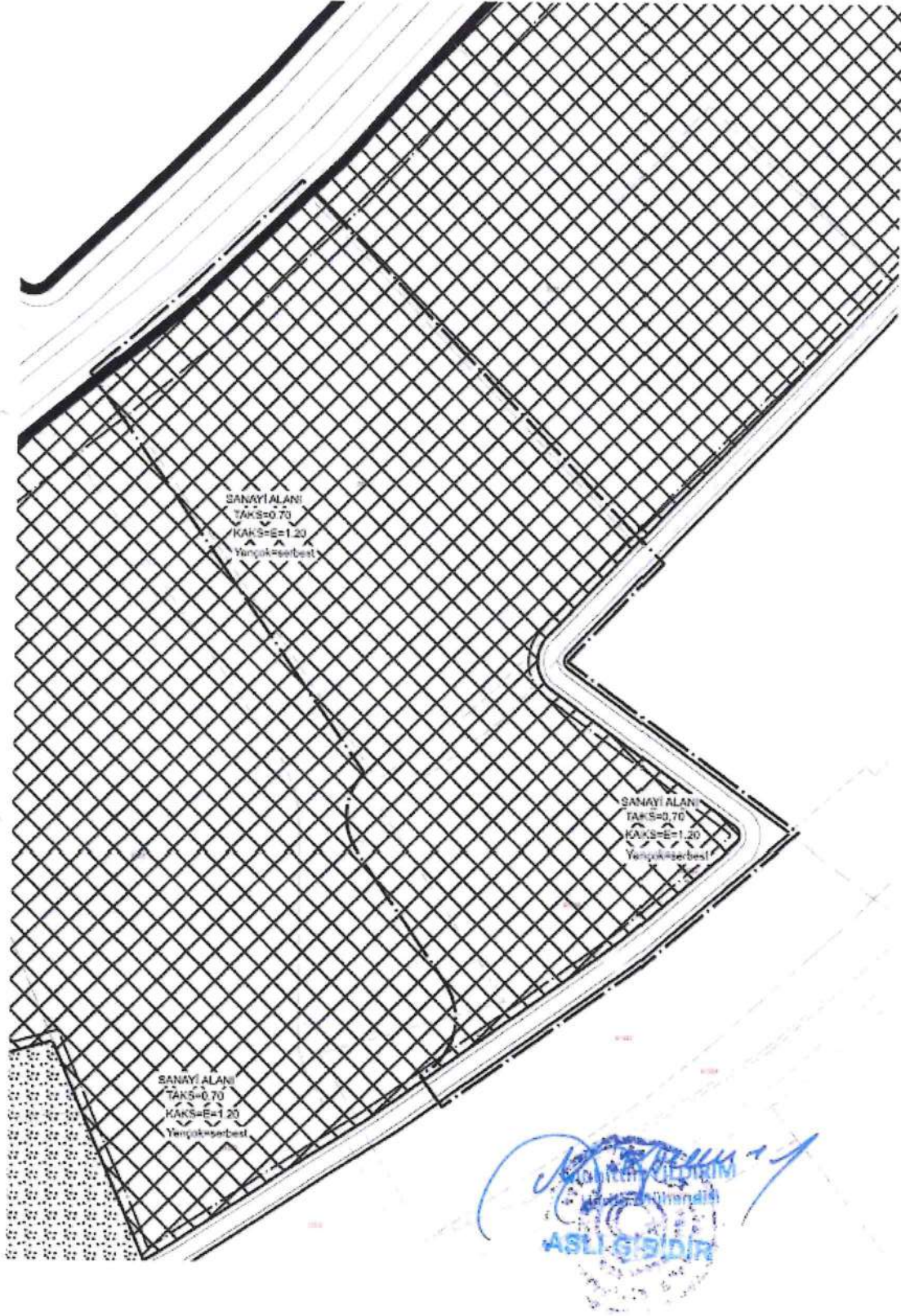
2 / 2

CBS Krokisi ve İmar Durumu



EK-8A

Kadastro gören yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için									
TESCİL BİLDİRİMİ									
İLİ		İLÇESİ		MAHALLE veya KÖYÜ		MEVKİİ			
ADANA		YÜREĞİR		MİSİS(YAKAPINAR)		---			
Düzeltme-Ayırma-Birleştirme-Cins Değişikliği-İhtak Hakkı-Yola-Terk/İhdas-Mühürsüz-Terkin- Kamulaştırma-									
Kütük Sayfa	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü			Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin şekli
ha	m2	dm2							
			2052	01	8424	35	Tarha	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş.	A YOLA TERK EDİLDİ.
			A	00	1504	35	YOL	---	YOL OLARAK TERK EDİLDİ.
			2052	01	8020	00	Arsa	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş.	B ve 2030 Parsel ile Birleşti C Oidu.
			B	01	7006	00	Arsa	MALİYE HAZİNESİ	Misils 1854 parselin terkünden ihdas edildi. 2030 ve 2052 Parsel ile Birleşti C Oidu.
			2030	02	8602	00	Bir Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsa	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş.	B ve 2052 Parsel ile Birleşti C Oidu.
			C	07	1518	00	Bir Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsa	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş. ve Müst.	3 Parçaya Ayrıldı.
			D	01	7996	00	Arsa	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş. ve Müst.	
			E	03	9884	00	Bir Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsa	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş. ve Müst.	
			F	01	3638	00	Arsa	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş. ve Müst.	
									ONAY Kadastro Müdürü
Fen Kayıt No	Düzenleyen		Kontrol Eden		Paftasına, Fen Klasörüne, Tescil Tarihi-Yevmiye Numarası ve Mersis'e		Belediye Enoümeni/ İl Enoümeni		
	Kadastro Müdürlüğü/ Lisanslı Büro		Kontrol Memuru	Kontrol Mühendisi	İşlenmiştir	Kontrol Edilmiştir.	Tarih: .../.../2025 No:		
Adı Soyadı							.../.../20... tarih ve ...Yevmiye Numarası ile tescil edilmiştir.		
Tarih									
İmza									



 T.C.
YÜREĞİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-21641555-115.01.99-24844
Konu : İMAR PLANIN NE GÖRÜLDÜĞÜ VE
CİNSİN BİLDİRİLMESİ HK

29.08.2025

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİNE
(Ümit Mahallesi 2479 Cad. No: 2/18 Çankaya/ANKARA)

İlgi : 29.08.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe de bahse konu Adana İli, Yüreğir İlçesi, Misis (Yakapınar) Mahallesi 2052 nolu parsel onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planlarında Yol ve Sanayi Alanı (E:1.20, Taks:0.70, Yençok : Serbest) olarak görülmektedir. Parsel üzerinde Belediye Encümeni 'nin 08/08/2025 tarih ve 314 sayılı kararı ile İhdas, Tevhit ve Yola Terk işlemi yapılarak parsel imarlı hale getirilmiştir. Tapunun tescili ile beraber tapunun niteliği değişecektir.

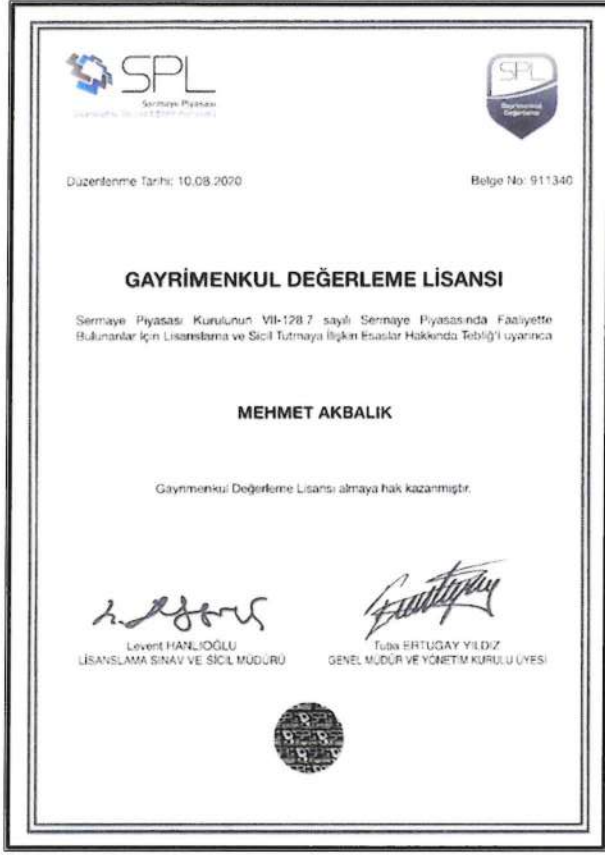
Bilgilerinizi rica ederim.

Güney ÇABUK
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

SAHA GÖRÜNTÜLERİ









MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika
Makine ve Ekipman Değerleme Raporu



Özel 2024 - 521

Aralık, 2024



Talep Sahibi	ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024 - 521
Raporun Konusu	Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika Makine ve Ekipmanlarının Mevcut Durum Piyasa Değerinin Türk Lirası Cinsinden Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Adana İli Yüreğir İlçesi Misis (Yakapınar) Mahallesi 2030-2031-2032-1897-540 parsellerde konumlu tesiste bulunan makine ve ekipmanların mevcut durum piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.
Takdir Edilen Piyasa Değeri (KDV. hariç)	2.267.320.000,00.-TL. (İki Milyar İki Yüz Altmış Yedi Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

➤ İş bu rapor Altmış Yedi (67) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı ile Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından 42 sayılı Genelge ile belirlenen Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Hususlara uygun olarak hazırlanmıştır.

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1	Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	4
1.2	Rapor Türü	4
1.3	Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	4
1.4	Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.5	Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri	4
1.6	Değerleme Konusu Varlıklar İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.7	Değerleme Tarihi.....	5
1.8	Dayanak Sözleşmesi	5
2.	RAPOR ÖZETİ	5
2.1	Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu Ve Dayanağı	5
2.2	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar	5
2.3	Değerleme Çalışmasının SPK'nın İlgili Tebliğ Gereği Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında Uygunluk Beyanı	6
2.4	Değerleme Raporunun Kullanım Ve Yayınlanmasına İlişkin Sakıncalar	6
2.5	Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgilerin Güvenirliğine İlişkin Değerlendirme.....	6
2.6	Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım Ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan	6
2.7	Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler	8
2.8	Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan	8
3	DEĞERLEME KONUSU MAKİNA EKİPMANLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	8
3.1	Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler.....	8
	Yeri, Konumu.....	12
	Sektör Açıklamaları	13
3.2	Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Sınırlama /Koşul Hakkında Bilgi	15
4	DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR.....	15
4.1	Girdi Ve Varsayımlar	15
4.2	Değerleme Yaklaşım Ve Yöntemleri	15
	Pazar Yaklaşımı.....	16
	Maliyet Yaklaşımı	16
	Gelir Yaklaşımı	17
4.3	Değerleme Konusu Makine ve Ekipmanların Listesi ve Değerleme Tablosu	18
5	SONUÇ	30
5.1	Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç	30
5.2	Kullanılan Değer Esası	30
5.3	Değerlemede Kullanılan Verilerin Ve Yöntemlerin Güvenilir, Adil, Uygun Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan ..	30
5.4	Uygunluk Beyanı	31

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 23.12.2024 itibariyle başlanmış, 27.12.2024 itibariyle saha çalışmaları tamamlanmış olup, 31.12.2024 tarihinde Özel 2024-521 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor merkezi Adana İli Yüreğir İlçesi Misis (Yakapınar) Mahallesi 2030-2031-2032-1897-540 parsellerde konumlu ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'ye ait Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika Makine ve Ekipmanlarının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla tanzim edilmiştir. Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2009 yılında Kurul Listesine alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,00.-TL.
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta : info@netgd.com.tr
Web : www.netgd.com.tr

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan, müşteriden elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Makine Mühendisi Değerleme Uzman Yardımcısı İnayet ZEHRİLİOĞLU(SPK Lisans No: 924669) ve Değerleme Uzmanı Makine Mühendisi Özge SONER (SPK Lisans No:401029) tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Raci Gökçehan SONER(SPK Lisans No:404622) tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU(SPK Lisans No:401418) tarafından onaylanmıştır. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

1.5 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri

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

1.6 Değerleme Konusu Varlıklar İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu tesis için daha önce tarafımızca rapor hazırlanmamıştır.

1.7 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu; şirketimiz değerlendirme uzmanı tarafından 23.12.2024-27.12.2024 tarihleri arasında mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerine istinaden 31.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

1.8 Dayanak Sözleşmesi

ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 20.12.2024 tarihinde imzalanmıştır.

2. RAPOR ÖZETİ

2.1 Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu Ve Dayanağı

Değerleme raporu Adana İli Yüreğir İlçesi Misis (Yakapınar) Mahallesi 2030-2031-2032-1897-540 parsellerde konumlu ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş.'ye ait Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika Makine ve Ekipmanlarının mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu rapor şirketimiz ve müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.2 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

- Müşteri talebi doğrultusunda; yapılan değerlendirme çalışması, firma yetkilisince tarafımıza 23.12.2024-27.12.2024 tarihleri arasında gösterilen ilgili tesislerdeki fabrika makine ve ekipmanlarını kapsamaktadır.
- Değerleme konusu makine ve ekipmanlar ile ilgili olarak müşteriden bazı makinelere ait ilk alım faturaları, imzalı ve onaylı muhasebe kaydı, kapasite raporu ve leasingli makineler için proforma faturalar temin edilebilmiştir. İlgili belgelerde ve detay mizanda marka, model, seri numarası, imalat yılı vb. ayırt edici özellikler belirtilmediğinden genel tanımlar üzerinden mülkiyet eşleştirmesi yapılmış ve konu menkullere yasal değer verilmiştir.
- İlgili makine ekipmanın sabit kıymet kodları değerlendirme listesine eklenmiştir. Değer listesinde dikkate alınan makineler ile eşleştirilemeyen ve amortisman kaydında belirtilen 151 kalem makine, sabit kıymet kodları ile birlikte listelenerek ekte tarafınıza sunulmuştur. Firmanın proses gereği farklı lokasyonlarda şantiyeleri mevcuttur. İlgili makineler farklı lokasyonlarda olmalarından dolayı görülemez ve değerlemede dikkate alınamamıştır. Konu makine ekipman incelendiğinde toplam piyasa değerinin yaklaşık KDV. hariç 17.000.000,00.-TL ile 23.000.000,00.-TL. arasında olabileceği kanaatine varılmıştır.
- Fatura sayısı adet bazında çok fazla olduğundan montanı yüksek makinelerle ait ilk alım faturaları ekte tarafınıza sunulmuş olup, tarafımıza iletilen diğer ilk alım faturaları şirket arşivimizde mevcuttur.
- Tarafımıza iletilen muhasebe kayıtlarında bazı makinelerin yatırım teşvik belgeli olduğu belirtilmiş olup, ilgili belge temin edilememiştir. Konu makinelerin teşvik mevzuatı ve diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışında bırakılmıştır.
- Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.
- Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

2.3 Değerleme Çalışmasının SPK'nın İlgili Tebliğ Gereği Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında Uygunluk Beyanı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı ile Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından 42 sayılı Genelge ile belirlenen Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Asgari Hususlar'a uygun ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4 Değerleme Raporunun Kullanım Ve Yayınlanmasına İlişkin Sakıncalar

İş bu raporun bir banka veya leasing kuruluşundan kredi çekmeye konu bir rapor olmayacağı öğrenilmiş olup, raporda belirtilen değerler, makine ve ekipmanların fiili kullanım durumları göz önünde bulundurularak takdir edilen piyasa değerleridir. Bu nedenle, iş bu raporun sadece finansal raporlar kapsamında değerlendirilmesi, banka veya leasing firmaları ile kredi teminine yönelik münasebetler ile ilgili olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin yazılı onayına bağlıdır.

2.5 Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgilerin Güvenirliğine İlişkin Değerlendirme

Rapora konu fabrikaların makine ekipmanları değerlemesinde üçüncü bir taraftan herhangi bir bilgi akışı sağlanmamıştır.

2.6 Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım Ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

Bu rapor, müşteri talebi üzerine adresi belirtilen makine ve ekipmanların piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir.

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından 27 makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*.

Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

2.7 Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler

Bu rapor, müşteri talebi üzerine adresi belirtilen konumlarda bulunan Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika Makine ve Ekipmanlarının piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Değerleme konusu tekil bazda kullanılabilecek makine ve ekipmanlar için emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmış olup, galvaniz tesisleri, arıtma tesisi, asit fosfat tesisi gibi proje bazlı kurulan kısımlar için maliyet analizi yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde proje bazında yapılan geçmiş maliyetler (malzeme gideri, mühendislik hizmeti vb.) toplanarak elde edilen yekûn tutar, enflasyon oranları dikkate alınarak güncellenmiş ve ilgili ekipmanların yaşına, mevcut durumuna göre amortisman uygulanarak ilgili değerlere ulaşılmıştır.

2.8 Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

Raporda kullanılan veriler müşteri tarafından tarafımıza iletilen veriler olup; güvenilir, adil ve makul olduğuna kanaat getirilmiştir.

3 DEĞERLEME KONUSU MAKİNA EKİPMANLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Varlığa İlişkin Teknik, Hukuki ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

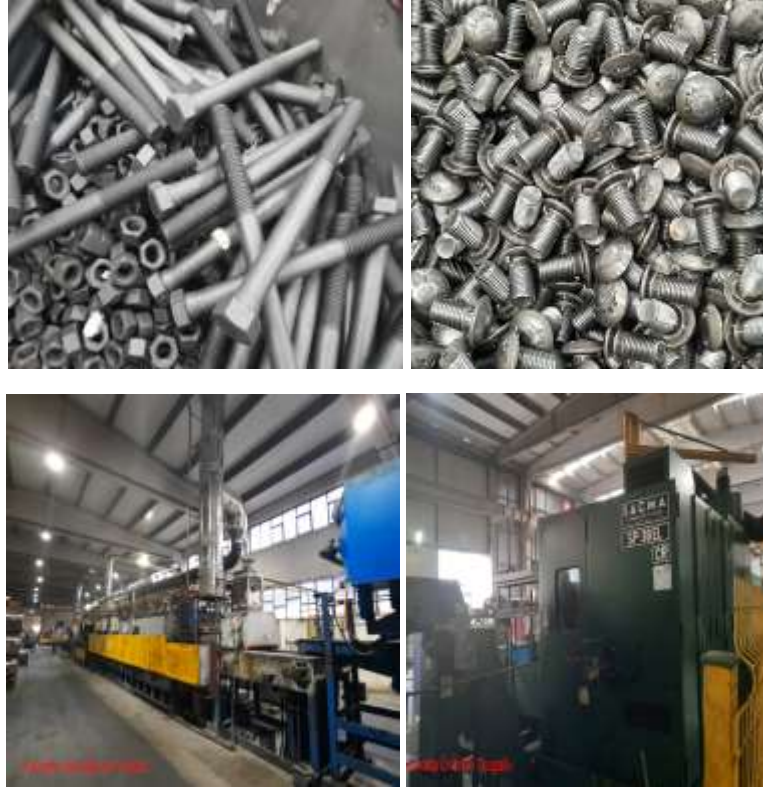
ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş. mülkiyetinde bulunan Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika Makine ve Ekipmanları ekspertiz tarihi itibarı ile **faal** durumdadır.

Konu tesislerde montanı yüksek ağır sanayi makineleri ile, müşteri talebine göre çelik ve alüminyum malzemeler kullanarak ağırlıklı olarak enerji nakil hattı direkleri, enerji nakil hırdavatları, somun ve cıvata gibi ara bağlantı elemanları, farklı kesitlerde boru ve kafes sistemleri vb. üretimi gerçekleştirilmektedir. Bu farklı prosesler için yaklaşık 86 dönümü kapalı alan olmak üzere toplam 250 dönüm alanda üretim yapılmaktadır. 60'ı mühendis olan toplam 955 personel fabrikada görev yapmaktadır.

ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş. bünyesinde değerlemeye konu tesislerde genel itibari ile uygulanan prosesler şu şekildedir;

- 1- *Cıvata Üretimi (Çubuk Doğrultma, Cıvata Çekme, Diş Açma, Isıl İşlem, Galvaniz)*
- 2- *Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretimi (Köşebent Delme, Pres, Kaynak, Bükme, Kesme İşlemleri)*
- 3- *Galvaniz Kaplama*
- 4- *Silikon İzolatör Üretimi*
- 5- *Hırdavat Üretimi*

- 1- Cıvata Üretim prosesinde kullanılan makinelerde metal çubuk malzeme çekildikten sonra diş açılıp cıvata üretilmektedir. Ardından üretilen bu cıvatalar ısıl işlemde sertleştirme, temperleme ve yıkama gibi işlemlerden geçtikten sonra paketlenip sevkiyatı yapılmaktadır. Müşteri isteğine göre bazı cıvatalar Cıvata Galvaniz Tesisinde çinko banyosuna daldırılmakta ve elde edilen kaplama ile ömrü uzatılmaktadır. Benzer şekilde soğuk somun üretim tezgahlarında belirli ebatlara kadar somun üretilip kılavuz çekilmektedir. Sıcak somun tezgahlarında ise ısıtılan çubuk kesildikten sonra kalıpta şekillendirilir ve somun üretimi yapılabilmektedir. Bahsedilen üretimlere ait ekspertiz çalışmamız sırasında çektiğimiz fotoğraflara ait bazı görseller:



- 2- Enerji Nakil Hattı (ENH) Ekipmanları Üretimi için ENH1 ve ENH2 olmak üzere 2 adet tesis bulunmaktadır. Bu tesislerde çoğunlukla köşebent delme tezgahları ve bantları, hidrolik presler, büküm tezgahları, kumlama makineleri, kaynak makineleri, matkap tezgahları ve plazma kesme makineleri yer almaktadır. Enerji nakil hatlarında kullanılacak köşebentlerin işleme prosesleri ve levha şekillendirme işlemleri burada gerçekleşmektedir. Konu tesise ait ekspertiz çalışmamız sırasında çekilen bazı fotoğraflara ait görseller:



- 3- Galvaniz Kaplama tesislerinde köşebentleri korozyona karşı korumak amacı ile çinko banyosunda kaplama yapılır. Bu tesislerde vinçler yardımı ile taşınan profillere önce yağ, kir ve oksitlerden arındırmak amacı ile asit banyosunda temizleme yapılır. Ardından sıcak galvaniz banyosu ve daha sonra askılarda kurutma işlemi yapılır. İşlemler sırasında açığa çıkan tozlar, toz toplama sistemi yardımı ile tutulur. Konu tesise ait tarafımızca çekilen fotoğraflara ait görseller:



- 4- Silikon İzolatör Üretim prosesinde ilk hazırlık aşmasında malzeme uygun ortamda karıştırılır ve enjeksiyon için hazır hale getirilir. Ardından firma bünyesinde bulunan 3 adet enjeksiyon presi ile belirli ebatlarda kalıplara basılır. Üretilen izolatörlerde kalan çapaklar bir vida yardımı ile alınır ve depolanır. Konu tesise ait tarafımızca çekilen fotoğraflara ait görseller:



- 5- Hırdavat Üretim bölümünde külçe halinde gelen alüminyum ergitme fırınında eritilir. Ardından eriyik, hazırlanan kalıba enjeksiyon presi yardımı ile basılır ve parça üretilir. Artından parça soğutulur ve kalıplardan çıkarılır. Bu aşamada ayrıca malzeme, tel çekme makineleri ile belirli formlarda tel çekilip şekillendirilir. Tarafımızca çekilen bazı fotoğraf görselleri:



(+) Güçlü Yanlar

- Makine ve ekipmanların genel itibari ile temiz ve bakımlı durumda olması
- Makine ve ekipmanların piyasada bilinen marka ve modeller olması
- Üretilen elemanların sıklıkla kullanılan montaj malzemelerinden olması

(-) Zayıf Yanlar

- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların makine piyasasına olumsuz etkisi

Yeri, Konumu

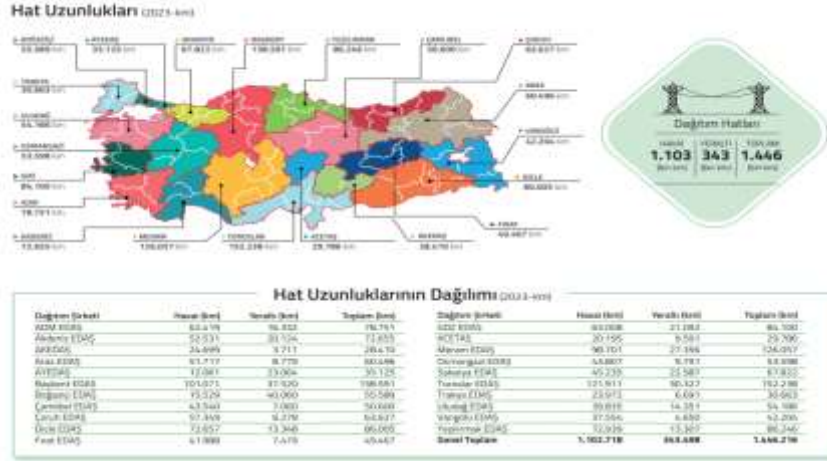
Değerleme konusu fabrikalar Adana İli Yüreğir İlçesi Misis (Yakapınar) Mahallesi 2030, 2031, 2032, 1897, 540 parsellerde konumludur.



PARSELLER	X	Y
2032	36,9737	35,6512
1897	36,9752	35,6532
540	36,9763	35,6547
2030	36,9713	35,6486
2031	36,9772	35,6499

Sektör Açıklamaları

ENH(Enerji Nakil Hattı) tesisinde farklı kullanıldıkları noktalara uygun şekilde imalatı yapılan direklerle enerji nakil hattı direkleri denmektedir. Elde edilen enerjinin kontrollü bir şekilde iletilmesi için enerji nakil hatları, elektrik tüketim bölgelerinin yakınına kurulmaktadır. Elektrik Dağıtım Hizmetleri Derneğinin 2023 yılı raporlarına göre enerji altyapısına yapılan yatırımlar ile ülke genelindeki elektrik dağıtım hattı uzunluğu ve trafo sayısında da artış yaşanmıştır. 2021 yılında 1 milyon 363 bin km düzeyinde olan toplam dağıtım hattı uzunluğu 2022'de 1 milyon 401 bin km'ye ulaşmış olup, 508 bin 880 olan trafo sayısı da % 8,5'lik artışla 522 bin 311 adede çıkmıştır.



Kaynak: ELDER 2023 Yılı Raporu

Hırdavat sektörü bakım, onarım, kaplamada ve korunma/boyanmada, yapı ve imalat işlerinde kullanılan elektrikli, elektriksiz, mekanik olarak işlemlerde tamamlayıcı, birleştirici (bağlantı elemanları vb.) veya tek başına işlev gören yarı mamul veya bitmiş ürünlerin tümünü kapsamaktadır.

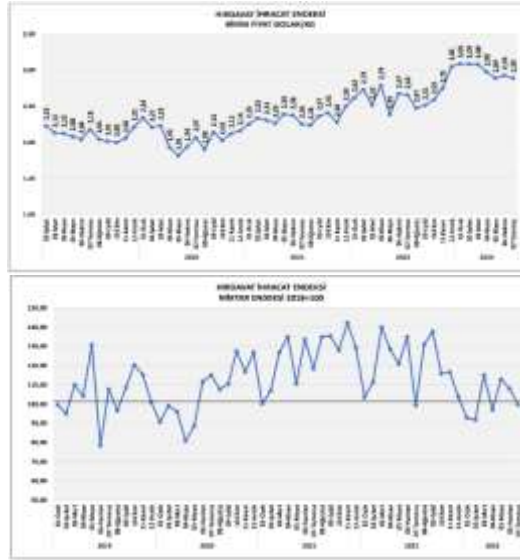
Metal hırdavat sanayi ihracatı 2010 yılında 1,38 milyar dolar iken 2018 yılında 2,47 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Metal hırdavat sanayi ithalatı ise 2010 yılında 1,71 milyar dolar iken 2018 yılında 2,00 milyar dolar olmuştur.

Dünya metal hırdavat sanayinde önemli gelişmeler ve eğilimler yaşanmaktadır. Bu gelişme ve eğilimler önümüzdeki dönemde sektöre ve rekabet koşullarına yön verecektir.

Metal hırdavat sanayinde üretim değeri yıllar itibarıyla kademeli ve istikrarlı bir artış göstermiştir. 2010-2015 döneminde üretim değeri artışını daha çok üretim artışı desteklemiştir. 2016-2018 döneminde ise yavaşlayan üretim değerine karşın üretici fiyat artışları nominal üretim değeri artışını desteklemiştir.

Metal Hırdavat Sanayi Üretim Değeri(Milyon TL.)

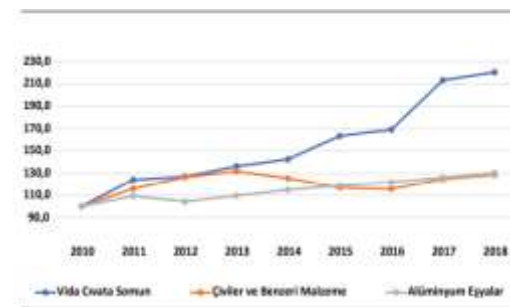
Yıl	Demir Çelik Malzemesi	Bağlantı Elemanları	Diğer	Küçük ve Orta Ölçekli	Metal Hırdavat Sanayi
2010	1.273	3.529	905	1.066	6.833
2011	1.797	4.346	1.433	1.404	8.980
2012	1.959	4.997	1.751	1.568	10.277
2013	2.210	5.644	2.330	1.743	11.927
2014	2.786	6.813	2.825	2.013	14.447
2015	2.836	7.759	3.371	2.345	16.311
2016	3.292	8.442	3.800	2.516	18.050
2017	4.893	10.651	4.683	3.249	23.476
2018	6.659	13.705	6.254	4.578	31.196



Kaynak:TUIK

Bağlantı elemanları sektörü, özellikle vida, civata, somun vb. sanayi ürünlerinin bir araya getirilerek bütünleştirilmesinde kullanılan malzemelerdir. Sadece sanayi ürünlerinde değil insanların yaşamlarında kullandıkları tüm eşyaların bir arada durmasını sağlayan elemanlardır. Yaklaşık 3 bin 500 farklı üründen meydana gelen bağlantı elemanları sektörü inşaat, otomotiv, beyaz eşya, elektrik, elektronik ve mobilya gibi ana sektörler basta olmak üzere, tüm imalat sanayine ürün vermektedir. Bu sanayide üretimde 2010-2018 yılları arasında % 120,45 artış olmuştur. Bu dönemde bağlantı elemanları içinde en yüksek üretim artışı vida-civata-somun alt sanayinde gerçekleşmiştir. Ülkemizde gelişmekte olan ve her yıl hacmini büyüten sektörlerden bir tanesidir.

Bağlantı Elemanları Sanayi Üretim Endeksi(2010=100)



Kaynak: TUIK

3.2 Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Sınırlama /Koşul Hakkında Bilgi

Değerleme yapılan Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika makine ve ekipmanları ile ilgili herhangi bir kısıtlama görülmemiştir.

4 DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

4.1 Girdi Ve Varsayımlar

- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.) vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat haklarının olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- İlgili fabrikanın entegre tesislerden oluşması sebebi ile varlıkların değerlendirmesi tekil satılabilirlik bazında değil, komple satılabilirlik durumu için yapılmıştır.*
- Ekipmanların değerlendirilmesi yapılırken; günümüz ülke ekonomik koşulları göz önünde tutularak, ayrılacak amortisman, ikinci el piyasa değeri ve kullanılabilirlik durumları da dikkate alınmıştır.
- Firma talebine istinaden, yalnızca değerlendirilmesi talep edilen makine ve teçhizatlar dikkate alınmıştır.
- İlgili makine ve teçhizatlar için verilen değerler Türk Lirası (TL.) cinsindendir.
- Ceyhan Yolu 30.km. Yüreğir/Adana adresinde bulunan fabrikaya ait 28.02.2024 tarihli, 06.03.2026 geçerlilik süresi sonu olan Adana Sanayi Odasından alınan kapasite raporu eklerde sunulmuştur.
- Değerlemeye konusu makine ve ekipmanların teşvik mevzuatı ve diğer ilgili kanunlar ve tebliğleri açısından değerlendirilmesi rapor kapsamı dışındadır.
- Değer, tesisin faal olarak kullanılması durumunda geçerlidir.
- Değerleme konusu makine ve ekipmanların herhangi bir yasal probleminin bulunmadığı,
 - Makinelerin yasal belgelerinde ve kayıtlarında usulsüzlüğün ya da yanlışlığın olmadığı,
 - Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı,
 - Emanete bırakılmış ve 3. şahıs mülkiyetinde bulunan makineler olmadığı,
 - Rehin, haciz, satış, hibe gibi bir hukuki işleme tabii tutulmadığı,kabulünden hareketle değerlendirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmamaktadır.

4.2 Değerleme Yaklaşım Ve Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Menkullerin Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Menkullerin Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

4.3 Değerleme Konusu Makine ve Ekipmanların Listesi ve Değerleme Tablosu

SA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
CIVATA ÜRETİM BÖLÜMÜ										
1	97-ACIV-253-00253,97-ACIV-253-00452	CIVATA TEZGAHI-CT301 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	SAKAMURA	SMR-320	3135579	KULLANIM DIŞI	1976	1	1.150.000,00	1.150.000,00
2	97-ACIV-253-00254	CIVATA TEZGAHI-CT303 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	SAKAMURA	SMR-340	30414	BAKIMDA	1976	1	3.250.000,00	3.250.000,00
3	97-ACIV-253-00255,97-ACIV-253-00337,97-ACIV-253-00456	CIVATA TEZGAHI-CT411 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CHTech	CHT-213G	-	KLASİK/M12	1974	1	4.600.000,00	4.600.000,00
4	97-ACIV-253-00256,97-ACIV-253-00338,97-ACIV-253-00457	CIVATA TEZGAHI-CT412 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CHTech	CHT-213	-	KLASİK/M10	1974	1	4.400.000,00	4.400.000,00
5	97-ACIV-253-00257,97-ACIV-253-00336,97-ACIV-253-00458	CIVATA TEZGAHI-CT413 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CHTech	CHT-212	-	KLASİK/M8	1974	1	4.000.000,00	4.000.000,00
6	97-ACIV-253-00258,97-ACIV-253-00269,97-ACIV-253-00277	CIVATA TEZGAHI-CT304 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	SAKAMURA	SMR-340	30415	KLASİK	1976	1	3.250.000,00	3.250.000,00
7	97-ACIV-253-00259,97-ACIV-253-00270	CIVATA TEZGAHI-CT407 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	PELTZER & EHLERS	GB-24-4 BOLT MASTER	3529	KLASİK/M24	1976	1	6.500.000,00	6.500.000,00
8	97-ACIV-253-00260	CIVATA TEZGAHI-CT406 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	PELTZER & EHLERS	GB-24-4 BOLT MASTER	376	KLASİK/M24	1976	1	6.125.000,00	6.125.000,00
9	97-ACIV-253-00261,97-ACIV-253-00453	CIVATA TEZGAHI-CT408 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CHTech	CHT-224GX	-	KLASİK/M24	1974	1	6.500.000,00	6.500.000,00
10	97-ACIV-253-00265,97-ACIV-253-00454	CIVATA TEZGAHI-CT409 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CHTech	CHT-215G	-	KLASİK/M16	1974	1	5.800.000,00	5.800.000,00
11	97-ACIV-253-00266,97-ACIV-253-00455	CIVATA TEZGAHI-CT410 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CHTech	CHT-214	-	KLASİK/M14	1983	1	5.500.000,00	5.500.000,00
12	97-ACIV-253-00548,97-ACIV-253-00580,97-ACIV-253-00551	CIVATA TEZGAHI-CT414 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	CEVA	RP200	-	CNC	-	1	6.350.000,00	6.350.000,00
13	97-ACIV-253-00547,97-ACIV-253-00552,97-ACIV-253-00575	CIVATA TEZGAHI-CT415 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	TECNO-PRESS	TPL 300	16	CNC	2012	1	8.100.000,00	8.100.000,00
14	97-ACIV-253-00549,97-ACIV-253-00576,97-ACIV-253-00550	CIVATA TEZGAHI-CT416 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	MALMEDIE	QVP-16.1	-	CNC	-	1	7.000.000,00	7.000.000,00
15	97-ACIV-253-00546,97-ACIV-253-00339,97-ACIV-253-00449	CIVATA TEZGAHI-CT505 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	NATIONAL	1100S	-	CNC	-	1	22.000.000,00	22.000.000,00
16	97-ACIV-253-00560,97-ACIV-253-00579	CIVATA TEZGAHI-CT502	NITTI-HARBIN	NH-52 ZC	-	CNC/M20	1999	1	19.500.000,00	19.500.000,00
17	97-ACIV-253-00462	CIVATA TEZGAHI-CT405 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	MALMEDIE	QPBA-132(KA 542)	13420	CNC	1977	1	11.500.000,00	11.500.000,00
18	97-ACIV-253-00258	CIVATA TEZGAHI-CT404 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	MALMEDIE	QPBA-101	12140	CNC	1975	1	11.000.000,00	11.000.000,00
19	97-ACIV-253-00592,97-ACIV-253-00572	CIVATA TEZGAHI-CT506 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	SACMA	SP38EL/CR	-	CNC	2020	1	40.500.000,00	40.500.000,00
20	97-ACIV-253-00401,97-ACIV-253-00404	CIVATA TEZGAHI-CT501 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	SACMA	SP58M	-	CNC/M20	2006	1	57.500.000,00	57.500.000,00
21	97-ACIV-253-00275,97-ACIV-253-00450	CIVATA TEZGAHI-CT503	HENA MACHINERY	HM-56 PF	-	CNC	2001	1	21.000.000,00	21.000.000,00
22	97-ACIV-253-00276,97-ACIV-253-00451	CIVATA TEZGAHI-CT504 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	HENA MACHINERY	HM-56 PF	-	CNC	1999	1	18.500.000,00	18.500.000,00
23	97-ACIV-253-00259	CIVATA TEZGAHI-CT403 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	MALMEDIE	QPBA-101	12137	CNC	1975	1	11.000.000,00	11.000.000,00
24	97-ACIV-253-00260	CIVATA TEZGAHI-CT402 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	NEDSCHROEF	BV-203	20392	CNC	1976	1	5.200.000,00	5.200.000,00
25	97-ACIV-253-00543	PUL TAKMALI OVALAMA MAKİNESİ(TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	INGRAMATIC	RP620R2	620KA01	-	2016	1	29.000.000,00	29.000.000,00
26	97-ACIV-253-00324	OVALAMA MAKİNESİ-OT 151 (HARİCİ)	MALMEDIE	AG-13	5858	-	1963	1	1.150.000,00	1.150.000,00
27	97-ACIV-253-00175	OVALAMA MAKİNESİ-OT 207 (HARİCİ)	-	-	-	-	-	1	1.300.000,00	1.300.000,00
28	97-ACIV-253-00322	OVALAMA MAKİNESİ-OT 206 (HARİCİ)	-	-	-	-	-	1	1.500.000,00	1.500.000,00
29	97-ACIV-253-00323	OVALAMA MAKİNESİ-OT 212 (HARİCİ)	-	-	-	-	-	1	1.500.000,00	1.500.000,00
30	97-ACIV-253-00379	OVALAMA MAKİNESİ (HARİCİ)	-	-	-	KULLANIM DIŞI	-	1	700.000,00	700.000,00
31	97-ACIV-253-00288	OVALAMA MAKİNESİ-OT 353(HARİCİ)	GOK	T-14HK18	-	-	2001	1	580.000,00	580.000,00
32	97-ACIV-253-00261	CIVATA TEZGAHI-CT401 (OVALAMA MAKİNESİ VE BESLEME ÜNİTESİ DAHİL)	-	-	-	BAKIMDA	-	1	1.750.000,00	1.750.000,00
33	97-ACIV-253-00601	FİRİN BANDI	-	-	-	-	-	1	750.000,00	750.000,00
34	97-ACIV-253-00478	OTOMATİK DELME MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
35	97-ACIV-253-00484,97-AENH-253-00252	DELİK DELME MAKİNESİ-101	-	-	-	-	-	1	400.000,00	400.000,00
36	97-AENH-253-00089	DELİK DELME MAKİNESİ-102	-	-	-	-	-	1	400.000,00	400.000,00
37	97-ACIV-253-00459	OVALAMA MAKİNESİ-OT 352 (HARİCİ)	-	-	-	-	-	1	575.000,00	575.000,00
38	97-ACIV-253-00460	OVALAMA MAKİNESİ-OT 351 (HARİCİ)	-	-	-	-	-	1	575.000,00	575.000,00
39	97-ACIV-253-00461	OVALAMA MAKİNESİ-OT 354 (HARİCİ)	-	-	-	-	-	1	575.000,00	575.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
DOĞRULTMA VE SOMUN KLAVUZ-ÜRETİM BÖLÜMÜ										
40	97-ACIV-253-00346	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 101	NUTAP	MAS-14	PIV 3778497	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
41	97-ACIV-253-00347	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 102	NUTAP	MAS-14	PIV 37784910	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
42	97-ACIV-253-00348	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 103	NUTAP	MAS-20	BAUER M4455497	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
43	97-ACIV-253-00349	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 104	SHIMAZU	SUPER-4	-	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
44	97-ACIV-253-00350	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 105	SHIMAZU	SUPER-4	-	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
45	97-ACIV-253-00284	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 106	SHIMAZU	SUPER-6	2TN6X	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
46	97-ACIV-253-00285,97-ACIV-253-00534	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 107	SHIMAZU	SUPER-8	663007601Y059	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
47	97-ACIV-253-00278	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 108	SHIMAZU	SUPER-8	-	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
48	97-ACIV-253-00279	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 109	SHIMAZU	SUPER-8	-	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
49	97-ACIV-253-00280	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 110	SHIMAZU	SUPER-10	-	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
50	97-ACIV-253-00281	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 111	NUTAP	MAS-14	3778497	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
51	97-ACIV-253-00282	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 112	NUTAP	MAS-14	37784910	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
52	97-ACIV-253-00283	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 113	NUTAP	MAS-20	M4455497	-	1976	1	350.000,00	350.000,00
53	97-ACIV-253-00398,97-ACIV-253-00470	ÜNİVERSAL TORMA TEZGAHI	-	-	-	1.5M	-	1	450.000,00	450.000,00
54	97-ACIV-253-00262,97-ACIV-253-00268	SOĞUK SOMUN ÜRETİM TEZGAHI-ST403	SAKAMURA	-	-	M10	-	1	2.900.000,00	2.900.000,00
55	97-ACIV-253-00263	SOĞUK SOMUN ÜRETİM TEZGAHI-ST404	SAKAMURA	NP460	-	M16	-	1	3.700.000,00	3.700.000,00
56	97-ACIV-253-00264	SOĞUK SOMUN ÜRETİM TEZGAHI-ST402	SAKAMURA	NP-425	-	M8	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
57	97-ACIV-253-00273	SOĞUK SOMUN ÜRETİM TEZGAHI-ST401	SAKAMURA	NP-420	-	M6/KULLANIM DIŞI	-	1	1.250.000,00	1.250.000,00
58	97-ACIV-253-00290,97-AENH-253-00002	MASA TİPİ MATKAP	MIKRON	M-40	493	-	1997	1	35.000,00	35.000,00
59	97-ACIV-253-00291,97-ACIV-253-00344	MASA TİPİ MATKAP	-	-	-	-	-	1	35.000,00	35.000,00
60	97-ACIV-253-00292,97-AENH-253-00111	MASA TİPİ MATKAP	MIKRON	M-40	492	-	1997	1	35.000,00	35.000,00
61	97-ACIV-253-00500,97-ACIV-253-00365,97-ACIV-253-00366,97-ACIV-253-00367,97-ACIV-253-00521,97-ACIV-253-00556	SOĞUK ÇUBUK ÇEKME TEZGAHI-MT102(ÜÇ SİVRİLTME DAHİL)	MALMEDIE	-	-	8-12 MM	1975	1	1.150.000,00	1.150.000,00
62	97-ACIV-253-00271,97-AENH-253-00115	SOĞUK ÇUBUK ÇEKME TEZGAHI-MT104(ÜÇ SİVRİLTME DAHİL)	MALMEDIE	-	-	8-12 MM	1975	1	1.150.000,00	1.150.000,00
63	97-ACIV-253-00272,97-AENH-253-00116	SOĞUK ÇUBUK ÇEKME TEZGAHI-MT103(ÜÇ SİVRİLTME DAHİL)	MALMEDIE	-	-	16-20 MM	1975	1	1.400.000,00	1.400.000,00
64	97-ACIV-253-00518	SOĞUK ÇUBUK ÇEKME TEZGAHI-MT105(ÜÇ SİVRİLTME DAHİL)	-	-	1541629	30MM	1980	1	1.750.000,00	1.750.000,00
65	97-ACIV-253-00332	KANGAL DOĞRULTMA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	750.000,00	750.000,00
66	97-ACIV-253-00001	ÇUBUK ÇEKME TEZGAHI(MOTOR,REDÜKTÖR,PLATFORM DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)-MT201	-	-	-	-	-	1	1.750.000,00	1.750.000,00
67	97-ABAG-253-00164	KESME PRESİ-PT105	MUMAK	-	-	200 TON	-	1	575.000,00	575.000,00
68	97-ACIV-253-00587,97-ACIV-253-00399	ŞERİT TESTERE	-	-	-	-	-	1	85.000,00	85.000,00
69	97-ACIV-253-00332	DOĞRULTMA MAKİNESİ- DT102	-	-	-	-	-	1	2.900.000,00	2.900.000,00
ISIL İŞLEM BÖLÜMÜ										
70	97-ABAG-253-00202	CHILLER	ERACO	DOA-T 2204	2018-5216	-	2018	1	400.000,00	400.000,00
71	97-ACIV-253-00578,97-ACIV-253-00598,97-ACIV-253-00599,97-ACIV-253-00573,97-ACIV-253-00574,97-ACIV-253-00440,97-ACIV-253-00313	ISIL İŞLEM HATTI(YÜKLEME,ÖN YIKAMA,SERTLEŞTİRME FIRINI,ARA YIKAMA,KURUTMA,TEMPERLEME,YAĞLA MA,ÇIKIŞ ÜNİTESİ DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	CANAN	-	IT1000(SN:CN 17030601)	1000KG/H	2018	1	75.000.000,00	75.000.000,00
72	97-ACIV-253-00524,97-ACIV-253-00523,97-ACIV-253-00525,97-ACIV-253-00507,97-ACIV-253-00491,97-ACIV-253-00493,97-ACIV-253-00476,97-ACIV-253-00463,97-ACIV-253-00413,97-ACIV-253-00219	ISIL İŞLEM HATTI(YÜKLEME,ÖN YIKAMA,SERTLEŞTİRME FIRINI,ARA YIKAMA,KURUTMA,TEMPERLEME,YAĞLA MA,ÇIKIŞ ÜNİTESİ DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	SİSTEM TEKNİK	-	IT751(SN:11-05-031),IT750(SN:11-05-030)	750KG/H	2011	1	52.000.000,00	52.000.000,00
73	97-ACIV-253-00488,97-ACIV-253-00489,97-ACIV-253-00390,97-ACIV-253-00526	ISIL İŞLEM HATTI(YÜKLEME,ÖN YIKAMA,SERTLEŞTİRME FIRINI,ARA YIKAMA,KURUTMA,TEMPERLEME,YAĞLA MA,ÇIKIŞ ÜNİTESİ DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	AICHELIN	-	-	500KG/H	2004	1	18.500.000,00	18.500.000,00
74	97-ACIV-253-00510	SU SOĞUTMA KULESİ(EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	ENSO TEKNİK	-	-	-	-	1	400.000,00	400.000,00
75	97-ACIV-253-00223	ATIK YAĞ TANKI	-	-	-	DIKEY	-	1	175.000,00	175.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
FORKLİFTLER										
76	97-ABAG-253-00197	FORKLİFT	DOOSAN	D55C	RU-00121	5.5 TON	2010	1	1.000.000,00	1.000.000,00
77	97-ACIV-253-00590	FORKLİFT	DOOSAN	D505C-5	FDB08-1240-01472	5 TON	2018	1	1.500.000,00	1.500.000,00
78	97-ACIV-253-00589	FORKLİFT	DOOSAN	D505C-5	FDB08-1240-01484	5 TON	2019	1	1.750.000,00	1.750.000,00
79	97-AENH-253-00253	FORKLİFT	DOOSAN	D505C-5	FDB08-1240-01318	5 TON	2017	1	1.600.000,00	1.600.000,00
80	97-ABAG-253-00191	FORKLİFT	JUNGHEINRICH	EFG 425K	FN 502193	2.5 TON	2015	1	1.000.000,00	1.000.000,00
81	97-ACIV-253-00509	FORKLİFT	JUNGHEINRICH	EFG 316K	FN-466785	1.55 TON	2014	1	750.000,00	750.000,00
82	97-ACIV-253-00591	FORKLİFT	JUNGHEINRICH	EFG 318K	FN 466442	1.7 TON	2014	1	900.000,00	900.000,00
83	97-ACIV-253-00590	FORKLİFT	DOOSAN	D30NXP	FDA 41-2620-00340	3 TON	2019	1	900.000,00	900.000,00
DİĞER EKİPMANLAR										
84	97-AENH-253-00318	TAŞINABİLİR YANGIN SÖNDÜRME MAKİNESİ	ROTFIRE	D30-17	D171371108	-	-	2	300.000,00	600.000,00
85	97-AENH-253-00288	UZUN ŞASE TRAKTÖR RÖMORKU	-	-	-	-	-	2	300.000,00	600.000,00
86	97-ACIV-253-00220,97-ACIV-253-00224,97-ACIV-253-00352	YAKIT TANKI	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
87	97-ACIV-253-00222	SU TANKI	-	-	-	20 TON	-	1	175.000,00	175.000,00
88	97-ACIV-253-00440	SPREY SİRAL YIKAMA MAKİNESİ	AYGIN MAKİNA	3250-90701	-	-	2009	1	1.400.000,00	1.400.000,00
89	97-ACIV-253-00603,97-ACIV-253-00308,97-ACIV-253-00309,97-ACIV-253-00310,97-ACIV-253-00311,97-ACIV-253-00312,97-ACIV-253-00206,97-ACIV-253-00207,97-ABAG-253-00250,97-ABAG-253-00216,97-ABAG-253-00258,ACIV-253-00623,AENH-253-00530,AENH-253-00531,AENH-253-00532,97-AENH-253-00518,97-AENH-253-00513,97-AENH-253-00514,97-AENH-253-00515,97-AENH-253-00516,97-AENH-253-00517,97-AENH-253-00486,97-AENH-253-00487,97-AENH-253-00488,97-AENH-253-00489,97-AENH-253-00490,97-AENH-253-00491,97-AENH-253-00492,97-AENH-253-00493,97-AENH-253-00494,97-AENH-253-00485,97-AENH-253-00476,97-AENH-253-00477,97-AENH-253-00466,97-AENH-253-00467,97-AENH-253-00459,97-AENH-253-00460,97-AENH-253-00461,97-AENH-253-00462,97-AENH-253-00463,97-AENH-253-00464,97-AENH-253-00442,97-ACIV-253-00544,97-ACIV-253-00602,97-ABAG-253-00253,97-ABAG-253-00254,97-AENH-253-00476,97-AENH-253-00477,AENH-253-00530,AENH-253-00531,AENH-253-00532,ABGLV-253-00338,AENH-253-00542,AENH-253-00543,AENH-253-00544,ACIV-253-00628,ACIV-253-00629,AENH-253-00546,AENH-253-00550,AENH-253-00551,ACIV-253-00639,AENH-253-00563	ENDÜSTRİYEL HAVALANDIRMA FANLARI(MUHTELİF ADETLERDE)	-	-	-	-	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
90	97-ACIV-253-00293,97-ACIV-253-00294,97-ACIV-253-00402,97-ACIV-253-00406,97-ACIV-253-00408,97-ACIV-253-00403,97-ACIV-253-00412,97-ACIV-253-00414,97-ACIV-253-00421,97-ACIV-253-00434,97-ACIV-253-00435,97-ACIV-253-00437,97-ACIV-253-00442,97-ACIV-253-00443,97-ACIV-253-00441,97-ACIV-253-00612,97-ACIV-253-00613,97-ACIV-253-00618,97-ACIV-253-00609,97-ACIV-253-00610,97-ACIV-253-00607,97-ACIV-253-00608,97-ACIV-253-00604,97-ACIV-253-00605,97-ACIV-253-00581,97-ACIV-253-00562,97-ACIV-253-00563,97-ACIV-253-00564,97-ACIV-253-00559,97-ACIV-253-00561,97-ACIV-253-00559,97-ACIV-253-00542,97-ACIV-253-00520,97-ACIV-253-00525,97-ACIV-253-00497,97-ACIV-253-00498,97-ACIV-253-00512,97-ACIV-253-00492,97-ACIV-253-00483,97-ACIV-253-00314,97-ACIV-253-00315,97-ACIV-253-00316,97-ACIV-253-00317,97-ACIV-253-00318,97-ACIV-253-00319,97-ACIV-253-00320,97-ACIV-253-00321,97-ACIV-253-ARG1,97-ACIV-253-ARG2,97-ACIV-253-00340,97-ACIV-253-00341,97-ACIV-253-00342,97-ACIV-253-00343,97-ACIV-253-00383,97-ACIV-253-00384,97-ACIV-253-00388,97-ACIV-253-00389,97-ACIV-253-00396,97-ACIV-253-00410,97-ACIV-253-00359,97-ACIV-253-00360,97-ACIV-253-00364,97-ACIV-253-00415,97-ACIV-253-00371,97-ACIV-253-00372,97-ACIV-253-00178,97-ACIV-253-00179,97-ABAG-253-00252,97-ABAG-253-00255,97-ABAG-253-00237,97-ABAG-253-00238,97-ABAG-253-00240,97-ABAG-253-00226,97-ABAG-253-00227,97-ABAG-253-00228,97-ABAG-253-00229,97-ABAG-253-00230,97-ABAG-253-00231,97-ABAG-253-00220,97-ABAG-253-00221,97-ABAG-253-00222,97-ABAG-253-00223,97-ABAG-253-00224,97-ABAG-253-00232,97-ABAG-253-00233,97-ABAG-253-00234,97-ABAG-253-00218,97-ABAG-253-00248,97-ABAG-253-00257,97-ABAG-253-00259,97-ABAG-253-00214,97-ABAG-253-00211,97-ABAG-253-00200,97-ABAG-253-00117,97-ABAG-253-00133,97-ABAG-253-00132,97-ABAG-253-00137,97-ABAG-253-00138,97-ABAG-253-00139,97-ABAG-253-00141,97-ABAG-253-00203,97-ABAG-253-00153,97-ABAG-253-00151,97-ABAG-253-00152,97-ABAG-253-00009,97-ABAG-253-00010,97-ABAG-253-00111,97-ABAG-253-00118,97-ABAG-253-00121,97-ABAG-253-00158,97-ABAG-253-00016,97-ABAG-253-00187,97-ABAG-253-00115,97-ABAG-253-00180,97-ABAG-253-00256,97-AIZO-253-00014,97-AENH-253-00226,97-ACIV-253-00620,97-ACIV-253-00621,97-ACIV-253-00622,97-ACIV-253-00619,97-ACIV-253-00611,97-ACIV-253-00614,97-ACIV-253-00617,97-ACIV-253-00361,97-ACIV-253-00600,97-ACIV-253-00588,97-ACIV-253-00584,97-ACIV-253-00577,97-ACIV-253-00554,97-ACIV-253-00208,97-ACIV-253-00209,97-ACIV-253-00210,97-ACIV-253-00211,97-ACIV-253-00212,97-AENH-253-00284,97-AENH-253-00256,97-AENH-253-00255,97-AENH-253-00248,97-AENH-253-00250,97-AENH-253-00241,97-AENH-253-00242,97-AENH-253-00243,97-AENH-253-00244,97-AENH-253-00245,97-AENH-253-00232,97-AENH-253-00233,97-AENH-253-00234,97-AENH-253-00235,97-AENH-253-00236,97-AENH-253-00238,97-AENH-253-00239,97-AENH-253-00200,97-AENH-253-00201,97-AENH-253-00202,97-AENH-253-00203,97-AENH-253-00204,97-AENH-253-00205,97-AENH-253-00206,97-AENH-253-00207,97-AENH-253-00188,97-AENH-253-00189,97-AENH-253-00190,97-AENH-253-00191,97-AENH-253-00192,97-AENH-253-00193,97-AENH-253-00194,97-AENH-253-00197,97-AENH-253-00198,97-AENH-253-00181,97-AENH-253-00165,97-AENH-253-00166,97-AENH-253-00167,97-AENH-253-00168,97-ACIV-253-00289,97-ACIV-253-00405,97-ACIV-253-00438,97-AENH-253-00007,97-AENH-253-00165,97-AENH-253-00166,97-AENH-253-00289,97-AENH-253-00323,97-AENH-253-00324,97-AENH-253-00358,97-AENH-253-00421,97-AENH-253-00422,97-AENH-253-00435,97-AENH-253-00436,97-AENH-253-00437,97-AENH-253-00438,97-AENH-253-00443,97-AENH-253-00445,97-AENH-253-00446,97-AENH-253-00447,97-AENH-253-00448,97-AENH-253-00449,97-AENH-253-00450,97-AENH-253-00451,97-AENH-253-00452,97-AENH-253-00453,97-AENH-253-00454,97-AENH-253-00455,97-AENH-253-00468,97-AENH-253-00469,97-AENH-253-00470,97-AENH-253-00471,97-AENH-253-00472,97-AENH-253-00473,97-AENH-253-00474,97-AENH-253-00475,97-AENH-253-00483,97-AENH-253-00484,97-AENH-253-00495,97-AENH-253-00496,97-AENH-253-00498,97-AENH-253-00502,97-AENH-253-00505,97-AENH-253-00503,97-AENH-253-00502504,97-AENH-253-00505,97-AENH-253-00507,97-AENH-253-00508,97-AENH-253-00509,97-AENH-253-00510,97-AENH-253-00511,97-AENH-253-00512,97-AENH-253-00513,97-AENH-253-00514,97-AENH-253-00515,97-AENH-253-00516,97-AENH-253-00517,97-AENH-253-00518,97-SNT-253-ORT61,97-SNT-253-ORT62,97-ENH-253-00403,ABAG-253-00262,ABAG-253-00261,97-AENH-253-00170,97-AENH-253-00169,ACIV-253-00626,ABAG-253-00265,ACIV-253-00627,ABGLV-253-00337,AENH-253-00534,ABAG-253-00266,AENH-253-00545,AENH-253-00540,ACIV-253-00631,ACIV-253-00630,ACIV-253-00633,ABAG-253-00276,ACIV-253-00632,AENH-253-00548,AENH-253-00553,ACIV-253-00638,ACIV-253-00640,ACIV-253-00641,ACIV-253-00639,ACIV-253-00642,AENH-253-00558,AENH-253-00559,ABAG-253-00557,ABAG-253-00274,AENH-253-00562,ACIV-253-00593,AENH-253-00564,ACIV-253-00646,ACIV-253-00645,AIZOLATÖR-253-00003,AENH-253-00567,AENH-253-00568,ACIV-253-00647,ACIV-253-00648	SİRAL MAKİNESİ,EL TİPİ MATKAP,KUMPAŞLAR,DELİK ÖLÇER,MİKROMETRE,CIVATA SPC ÖLÇÜM ÇİHAZI,MAKAS,MENGENE VE ÇEŞİTLİ ÖLÇÜ ALETLERİ VS.	-	-	-	-	-	1	8.700.000,00	8.700.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
91	97-ACIV-253-00475,97-ACIV-253-00431,97-ACIV-253-00439,97-ACIV-253-00426,97-ACIV-253-00335,97-ACIV-253-00351,97-ACIV-253-00369	KALIP SULAMA TANKI,MASTARLAR,KALIP YIKAMA MAKİNESİ,MARKALAMA MAKİNESİ VE PARLATMA CİHAZI	-	-	-	-	-	1	465.000,00	465.000,00
92	97-ACIV-253-00586,97-ABAG-253-00123,97-AENH-253-00278	İNDÜKSİYON UÇ ISITMA MAKİNELERİ(HARİCİ)	-	-	-	MUHTELİF GÜÇLERDE	-	1	4.650.000,00	4.650.000,00
93	97-ABAG-253-00210,97-ABAG-253-00219,97-ABAG-253-00236,97-ABAG-253-00241,97-ABAG-253-00242,97-ABAG-253-00243,97-ABAG-253-00244,97-ACIV-253-00596,97-ACIV-253-00597,97-AENH-253-00439,97-AENH-253-00440,97-AENH-253-00441,97-AENH-253-00444,97-AENH-253-00451,97-AENH-253-00465,97-AENH-253-00497,97-AENH-253-00506,97-AENH-253-00522,ABGLV-253-00336,ABAG-253-00260	TRANSPALET	-	-	-	-	-	19	5.500,00	104.500,00
94	97-AENH-253-00287	ZEMİN ÜSTÜ TIR KANTARI(TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	ESİT	80 TON	-	80 TON	2013	1	575.000,00	575.000,00
95	97-ACIV-253-00486	STREÇ SARMA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
96	97-ABAG-253-00202,97-AENH-253-00428	CHILLER	ERACO	-	-	-	-	2	300.000,00	600.000,00
97	97-ABAG-253-00202,97-AENH-253-00428	CHILLER	ERACO	DCA-T 822	-	31.4 KW	-	1	300.000,00	300.000,00
98	97-ABAG-253-00202	CHILLER	ERACO	DCA-T 951	-	47.5 KW	2016	1	350.000,00	350.000,00
99	97-ACIV-253-00531	VİBRASYON YIKAMA MAKİNESİ	KROMAŞ	-	-	-	-	2	175.000,00	350.000,00
100	97-AENH-253-00025	GALVANİZ HAVUZU	-	-	-	-	-	3	17.000,00	51.000,00
101	97-AENH-253-00456,97-AENH-253-00457,97-AENH-253-00252-1	CIVATA KUMLAMA MAKİNESİ(TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	RÖSLER	-	-	250 KG	-	2	1.750.000,00	3.500.000,00
102	97-AENH-253-00240,97-AENH-253-00095	CIVATA KUMLAMA MAKİNESİ(TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	ENDÜMAK	-	-	-	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
103	97-AENH-253-00240,97-AENH-253-00095	CIVATA KUMLAMA MAKİNESİ(TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	ENDÜMAK	-	-	-	-	1	900.000,00	900.000,00
104	97-AENH-253-00339,97-ACIV-253-00416	ZEMİN TEMİZLEME MAKİNESİ	KARCHER	-	-	-	-	1	70.000,00	70.000,00
105	97-POL-253-00002,97-ACIV-253-00537	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
106	97-ACIV-253-00239	VARGEL TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	190.000,00	190.000,00
107	97-ACIV-253-00238,97-ACIV-253-00363	TAŞLAMA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	11.500,00	11.500,00
108	97-AENH-253-00104	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	60.000,00	60.000,00
109	97-ACIV-253-00468,97-AENH-253-00054	ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI	-	-	-	2M	-	1	520.000,00	520.000,00
110	97-ACIV-253-00469	ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI	-	-	-	3M	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
111	97-ACIV-253-00419	FREZE	-	-	-	-	-	1	600.000,00	600.000,00
112	97-ACIV-253-00474,97-AENH-253-00013	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	1	45.000,00	45.000,00
113	97-ACIV-253-00394,97-ACIV-253-00480	CNC TORNA TEZGAHI	YCM	GT250B	36	-	2005	1	1.850.000,00	1.850.000,00
114	97-ACIV-253-00429,97-AENH-253-00303	CNC TORNA TEZGAHI	YCM	GT250B	202	-	2010	1	2.200.000,00	2.200.000,00
115	97-ACIV-253-00479	CNC DIK İŞLEME MERKEZİ	YCM	XV1020A	140	-	2007	1	2.000.000,00	2.000.000,00
116	97-ABAG-253-00154	CNC DIK İŞLEME MERKEZİ	YCM	XV1020A	490	-	2010	1	2.200.000,00	2.200.000,00
SICAK SOMUN TEZGAHI										
117	97-ACIV-253-00532,97-ACIV-253-00569,97-ACIV-253-00538,97-ACIV-253-00585,97-ACIV-253-00533,97-ACIV-253-00496	ST 301 SICAK SOMUN TEZGAHI(MİL BESLEME ÜNİTESİ,RETERM İSİTİCİ,KESME VE BASMA TEZGAHI,CHİLLER DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TUM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	RETERM(İSİTİCİ)	RETERM(KT-1600T)	RETERM(SN:241016)	-	-	1	11.500.000,00	11.500.000,00
118	97-ACIV-253-00287,97-ACIV-253-00499,97-ABAG-253-00123	ST 202 SICAK SOMUN TEZGAHI(MİL BESLEME ÜNİTESİ,İSİTİCİ,KESME VE BASMA TEZGAHI,CHİLLER DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TUM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	7.500.000,00	7.500.000,00
119	97-ACIV-253-00286,97-ABAG-253-00124,97-ACIV-253-00495	ST 201 SICAK SOMUN TEZGAHI(MİL BESLEME ÜNİTESİ,İSİTİCİ,KESME VE BASMA TEZGAHI,CHİLLER DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TUM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	5.200.000,00	5.200.000,00
120	97-ACIV-253-00571	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 303	JIAN HWA	HLT 45C	HLT45C002	2 MOTOR	2018	1	2.600.000,00	2.600.000,00
121	97-ACIV-253-00511	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 302	JIAN HWA	HNT 32C	HNT32C005	4 MOTOR	2014	1	2.900.000,00	2.900.000,00
122	97-ACIV-253-00594	SOMUN KLAVUZ TEZGAHI-KT 304	JIAN HWA	HNT 32C	HNT32C007	4 MOTOR	2020	1	3.500.000,00	3.500.000,00
123	97-ABAG-253-00126,97-AENH-253-00070	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	655	130TON	2012	1	575.000,00	575.000,00
124	97-ABAG-253-00201	DÖVME PRESİ	-	-	-	120 TON	-	1	450.000,00	450.000,00
125	97-ABAG-253-00172	DÖVME PRESİ	-	-	-	120 TON	-	1	450.000,00	450.000,00
126	97-ABAG-253-00202	CHILLER	ERACO	DCA-T 1124	2018-2110	36,2 KW	2018	1	400.000,00	400.000,00
127	97-ABAG-253-00177	VİBRASYON YIKAMA MAKİNESİ	KROMAŞ	VRM 800 EDSR MPR	72677	600 L	2016	1	230.000,00	230.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
PRESHANE MAKİNE VE EKİPMANLARI										
128	97-ABAG-253-00183	VİDALI PRES	RUS-P500	-	-	500 TON	1998	1	4.000.000,00	4.000.000,00
129	97-ACIV-253-00298	VİDALI PRES	RUS	-	-	400 TON	1973	1	3.000.000,00	3.000.000,00
130	97-ACIV-253-00485	EKSANTRİK OBI PRES	BUSS	C60	311012	200 TON	1990	1	1.000.000,00	1.000.000,00
131	97-ACIV-253-00477,97-ABAG-253-00149	YATAY PRES	EUMUCO	SMZ 45	-	450 TON	1969	1	5.750.000,00	5.750.000,00
132	97-ACIV-253-00516,97-ACIV-253-00166	EKSANTRİK PRES	-	-	-	-	-	1	400.000,00	400.000,00
133	97-ACIV-253-00517	EKSANTRİK PRES	-	-	-	-	-	1	350.000,00	350.000,00
134	97-ACIV-253-00227,97-AENH-253-00329	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	2	30.000,00	60.000,00
135	97-ABAG-253-00029	EKSANTRİK PRES	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
136	97-ABAG-253-00113,97-ACIV-253-00241	ÇAPAK PRESİ	-	-	-	200 TON	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
137	97-ABAG-253-00113	ÇAPAK PRESİ	-	-	-	200 TON	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
138	97-ABAG-253-00144,97-ABAG-253-00163	DÖVME PRESİ	-	-	-	1600 TON	-	1	11.500.000,00	11.500.000,00
139	97-ABAG-253-00181,97-ABAG-253-00194	DÖVME PRESİ	-	-	-	1000 TON	-	1	7.000.000,00	7.000.000,00
140	97-ABAG-253-00164	KESME PRESİ(PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	500 TON	-	1	3.500.000,00	3.500.000,00
141	97-ABAG-253-00159	ŞERİT TESTERE(PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
142	97-ABAG-253-00193,97-ABAG-253-00112	DÖVME PRESİ	-	-	-	1000 TON	-	1	7.000.000,00	7.000.000,00
143	97-ABAG-253-00186	DÖVME PRESİ	-	-	-	1000 TON	-	1	7.000.000,00	7.000.000,00
144	97-ABAG-253-00185,97-ACIV-253-00176	ÇAPAK PRESİ	-	-	-	250 TON	-	1	2.500.000,00	2.500.000,00
145	97-ABAG-253-00182	ÇAPAK PRESİ	-	-	-	250 TON	-	1	2.500.000,00	2.500.000,00
146	97-ABAG-253-00143	SOĞUK PRES	-	-	-	200 TON	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
147	97-ABAG-253-00198	DÖVME PRESİ	-	-	-	2500 TON	-	1	16.200.000,00	16.200.000,00
148	97-ABAG-253-00184	ŞAHMERDAN PRES	-	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
149	97-ABAG-253-00199	ÇAPAK PRESİ	-	-	-	250 TON	-	1	1.750.000,00	1.750.000,00
150	97-AENH-253-00283	KUMLAMA MAKİNESİ((TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	450.000,00	450.000,00
151	97-AENH-253-00298	BANT ZİMPARA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	4	22.500,00	90.000,00
152	97-AENH-253-00104,97-SNT-253-ORT44	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
SİLİKON İZOLATÖR ÜRETİM MAKİNE VE EKİPMANLARI										
153	97-AİZO-253-00002	UÇ PARÇA PRESLEME MAKİNESİ	TECHMAFLEX	PESS0	-	-	-	1	350.000,00	350.000,00
154	97-AİZO-253-00001	KOMPOZİT COD İMALAT HATTI(TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	YAŞIK MAKİNA	-	-	-	-	1	3.500.000,00	3.500.000,00
155	97-AİZO-253-00006	SİLİKON KARİŞTİRİCİ	HİDRES	-	-	-	-	1	300.000,00	300.000,00
156	97-AİZO-253-00006	SİLİKON KARİŞTİRİCİ	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
157	97-AİZO-253-00003,97-AİZO-253-00011,97-AİZO-253-00008	SİLİKON ENJEKSİYON PRESİ-4 (TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	YAŞIK MAKİNA	-	2314	4200MM-2BOY	-	1	5.750.000,00	5.750.000,00
158	97-AİZO-253-00004,97-AİZO-253-00009	SİLİKON ENJEKSİYON PRESİ-3 (TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	YAŞIK MAKİNA	-	2303	3700MM-2BOY	-	1	5.000.000,00	5.000.000,00
159	97-AİZO-253-00012,97-AİZO-253-00010	SİLİKON ENJEKSİYON PRESİ-2 (TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	YAŞIK MAKİNA	-	2302	1700MM-TEK BOY	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
160	97-AİZO-253-00002	SİLİKON ENJEKSİYON PRESİ-1 (TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	YAŞIK MAKİNA	-	-	-	-	1	350.000,00	350.000,00
161	97-ABAG-253-00207	SİLİKON İZOLATÖR KÜRELEME FIRINI	-	-	2307	-	-	1	1.750.000,00	1.750.000,00
162	97-AİZO-253-00005	İZOLATÖR ÇEKME TESTİ MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	600.000,00	600.000,00
163	97-ABAG-253-00178	MANYETİK KARİŞTİRİCİ	İKA	RTC BASIC	-	-	-	1	60.000,00	60.000,00
164	97-AENH-253-00344	HASSAS TERAZİ	WEIGHTLAB	WL-303L	-	-	-	1	11.000,00	11.000,00
KOMPRESÖRLER										
165	97-AENH-253-00251,97-ABAG-253-00157	KOMPRESÖR	EKOMAK	90QDVST	90506	90KW	2013	1	750.000,00	750.000,00
166		KURUTUCU	EKOMAK	CAD401	İTJ081158	-	2017			
167		HAVA TANKI	GENSA	-	8537	5000L	2018			
168	97-ABAG-253-00188	KOMPRESÖR	EKOMAK	90CDVST	TRD130733	90KW	2018	1	1.150.000,00	1.150.000,00
169		KURUTUCU	EKOMAK	CAD401	İTJ081159	-	2017			
170		HAVA TANKI	GENSA	-	8536	5000L	2018			
171	97-ACIV-253-00558	KOMPRESÖR	EKOMAK	75CDVST	TRD139166	75KW	2022	1	1.150.000,00	1.150.000,00
172		KURUTUCU	EKOMAK	CAD301	İTJ530668	-	-			
173		KURUTUCU	EKOMAK	CAD301	İTJ530667	-	-			
174	97-ABAG-253-00174	HAVA TANKI	-	-	-	-	-	1	520.000,00	520.000,00
175		KOMPRESÖR	EKOMAK	55QDVST	TRD123741	55KW	2015			
176		HAVA TANKI	-	-	-	-	-			
177	97-ACIV-253-00615	KOMPRESÖR	EKOMAK	111CD	TRD139983	110KW	2022	1	1.750.000,00	1.750.000,00
178		KURUTUCU	EKOMAK	CAD501	İTJ635788	-	2022			
179		KOMPRESÖR	EKOMAK	90QDVST	TRD126256	90KW	2016			
180	97-AENH-253-00340	KOMPRESÖR	EKOMAK	75QDVST	TRD127471	75KW	2016	1	700.000,00	700.000,00
181		KOMPRESÖR	EKOMAK	111CD	TRD139188	110KW	2022			
182		KURUTUCU	EKOMAK	CAD501	İTJ538206	-	2021			
183	97-ACIV-253-00494	HAVA TANKI	-	-	-	-	-	1	900.000,00	900.000,00
184		KOMPRESÖR	EKOMAK	90QDVST	90507	90KW	2013			
185		KURUTUCU	CALYPSO	CAD401	-	-	-			
186	97-ACIV-253-00615,97-ACIV-253-00218	KOMPRESÖR	EKOMAK	110QDVST	TRD128726	110KW	2017	1	1.300.000,00	1.300.000,00
187		KURUTUCU	EKOMAK	CAD401	İTJ031639	-	2017			
188		KOMPRESÖR	EKOMAK	DMD300CRD	TRD132471	22KW	2019			
189	97-AENH-253-00355	KURUTUCU	EKOMAK	CAD61	İTJ256346	-	2019	1	200.000,00	200.000,00
190		HAVA TANKI	-	-	-	-	-			

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
191	97-ACIV-253-00615	KOMPRESÖR	EKOMAK	DMD300CRD	TRD142188	22KW	2023	1	250.000,00	250.000,00
192		KURUTUCU	-	-	-	-	2023			
193		HAVA TANKI	-	-	-	-	2023			
194		KOMPRESÖR	DALGAKIRAN	TİDY40	40054	30KW	2010			
195	97-AENH-253-00251,97-ACIV-253-00216	KURUTUCU	EKOMAK	CAD301	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
196		HAVA TANKI	-	-	-	-	-			
197		KOMPRESÖR	EKOMAK	DMD200	151297	15KW	2013			
198		KURUTUCU	EKOMAK	-	-	-	-			
199	97-ACIV-253-00553,97-ACIV-253-00217	HAVA TANKI	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
200		KOMPRESÖR	EKOMAK	90QDVST	90569	90KW	2014			
201		KURUTUCU	EKOMAK	-	-	-	-			
202		HAVA TANKI	-	-	-	-	-			
203	97-AENH-253-00290	KOMPRESÖR	EKOMAK	90CDVST	TRD130734	90KW	2018	1	1.300.000,00	1.300.000,00
204		KURUTUCU	EKOMAK	-	-	-	-			
205		KOMPRESÖR	-	-	-	-	-			
206		KOMPRESÖR	-	-	-	KULLANIM DIŞI	-			
JENERATÖR										
206	97-SNT-253-ORT27,97-SNT-253-ORT52	JENERATÖR	AKSA	AD330	EDIOCC759428	330KVA	2017	1	850.000,00	850.000,00
207	97-AENH-253-00316	JENERATÖR	AKSA	AD330	EDOCA3288	330KVA	2014	1	800.000,00	800.000,00
208	97-AENH-253-00164	JENERATÖR	AKSA	-	-	-	-	1	750.000,00	750.000,00
209	97-SNT-253-ORT12	JENERATÖR	AKSA	AD330	EDIOCC759982	330KVA	2017	1	850.000,00	850.000,00
VİNÇLER										
210	97-AENH-253-00246,97-AENH-253-00247,97-AENH-253-00354,97-AENH-253-00355,97-AENH-253-00356,97-AENH-253-00357	PORTAL VİNÇ(YÜRÜYÜŞ YOLU DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE)	-	-	-	10 TON-45M AÇIKLIK	-	2	5.200.000,00	10.400.000,00
211	97-AENH-253-00344	PORTAL VİNÇ(YÜRÜYÜŞ YOLU DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE)	-	-	-	10 TON-32M AÇIKLIK	-	1	4.000.000,00	4.000.000,00
212	97-ABAG-253-00195,97-AENH-253-00310	PORTAL VİNÇ(YÜRÜYÜŞ YOLU DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE)	-	-	-	5 TON-32M AÇIKLIK	-	2	2.600.000,00	5.200.000,00
213	97-ABAG-253-00027,97-AENH-253-00011,97-AENH-253-00040	PORTAL VİNÇ(YÜRÜYÜŞ YOLU DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE)	-	-	-	5 TON-36M AÇIKLIK	-	3	3.200.000,00	9.600.000,00
214	97-AENH-253-00113,97-AENH-253-00209	PORTAL VİNÇ(YÜRÜYÜŞ YOLU DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE)	-	-	-	10 TON-40M AÇIKLIK	-	2	4.600.000,00	9.200.000,00
215	97-ACIV-253-00430,97-ACIV-253-00566,97-AENH-253-00254	PERGEL VİNÇ	-	-	-	500KG	-	8	55.000,00	440.000,00
216	97-ABAG-253-00015,97-POL-253-00007	MONORAY VİNÇ	-	-	-	2 TON	-	8	115.000,00	920.000,00
217	97-ACIV-253-00411,97-ABAG-253-00134,97-AENH-253-00229	MONORAY VİNÇ	-	-	-	3 TON	-	2	115.000,00	230.000,00
218	97-AENH-253-00160,97-AENH-253-00132	ÇİFT GİRİŞ GEZER KÖPRÜ VİNÇ	-	-	-	3 TON	-	2	350.000,00	700.000,00
219	97-AENH-253-00381,97-AENH-253-00382,97-AENH-253-00383,97-AENH-253-00384,97-AENH-253-00385,97-AENH-253-00386,97-AENH-253-00387,97-AENH-253-00388,97-AENH-253-00389,97-AENH-253-00390,97-AENH-253-00391,97-AENH-253-00392,97-ABAG-253-00196,97-ABAG-253-00131,97-ABAG-253-00173,97-AENH-253-00057,97-AENH-253-00079,97-AENH-253-00093,97-AENH-253-00100,97-AENH-253-00131,97-AENH-253-00132,97-ACIV-253-00565,97-ACIV-253-00567,97-ACIV-253-00568	ÇİFT GİRİŞ GEZER KÖPRÜ VİNÇ	-	-	-	5 TON	-	24	750.000,00	18.000.000,00
220	97-ABGLV-253-00001,97-ABGLV-253-00002,97-ABGLV-253-00003,97-ABGLV-253-00004,97-ABGLV-253-00005,97-ABGLV-253-00006,97-ABGLV-253-00013,97-AENH-253-00371,97-AENH-253-00372,97-AENH-253-00373,97-AENH-253-00374,97-AENH-253-00375,97-AENH-253-00376,97-AENH-253-00377,97-AENH-253-00378,97-AENH-253-00379,97-AENH-253-00380,97-AENH-253-00056,97-AENH-253-00110,97-AENH-253-00276	ÇİFT GİRİŞ GEZER KÖPRÜ VİNÇ(2*5 TON VİNÇLER DAHİL)	-	-	-	10 TON	-	28	1.150.000,00	32.200.000,00
ENH 1 MAKİNE VE EKİPMANLARI										
221	97-AENH-253-00417	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83E	35156	-	2017	1	8.600.000,00	8.600.000,00
222	97-AENH-253-00418	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83E	35160	-	2017	1	8.600.000,00	8.600.000,00
223	97-AENH-253-00419	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83E	35158	-	2017	1	8.600.000,00	8.600.000,00
224	97-AENH-253-00402	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83E	35155	-	2017	1	8.600.000,00	8.600.000,00
225	97-AENH-253-00403	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83	33679	-	2013	1	7.500.000,00	7.500.000,00
226	97-AENH-253-00337	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83	33680	-	2013	1	7.500.000,00	7.500.000,00
227	97-AENH-253-00338	CNC DELME TEZGAHI	FİCEP	P83E	35159	-	2017	1	8.600.000,00	8.600.000,00
228	97-AENH-253-00333	CNC DELME TEZGAHI	VOORTMAN	V200	20120128	-	2013	1	7.800.000,00	7.800.000,00
229	97-AENH-253-00404	CNC DELME TEZGAHI(ÇOK BAŞLI)	FİCEP	P27DD	33913	-	2013	1	6.300.000,00	6.300.000,00
230	97-AENH-253-00321	CNC DELME TEZGAHI(ÇOK BAŞLI)	FİCEP	P27DD	33519	-	2012	1	6.250.000,00	6.250.000,00
231	97-AENH-253-00404	CNC DELME TEZGAHI(ÇOK BAŞLI)	FİCEP	P27DD	33830	-	2019	1	8.100.000,00	8.100.000,00
232	97-AENH-253-00405	CNC DELME TEZGAHI(ÇOK BAŞLI)	FİCEP	P27E	36043	-	2019	1	8.100.000,00	8.100.000,00
233	97-AENH-253-00420	CNC DELME TEZGAHI(ÇOK BAŞLI)	FİCEP	P27E	35580	-	2018	1	7.800.000,00	7.800.000,00
234	97-AENH-253-00074,97-AENH-253-00269,97-AENH-253-00270,97-AENH-253-00271,97-AENH-253-00272	HİDROLİK NUMARATÖR	-	-	-	-	-	6	175.000,00	1.050.000,00
235	97-AENH-253-00322,97-AENH-253-00260,97-AENH-253-00261,97-AENH-253-00262	CNC DELME TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	3.500.000,00	3.500.000,00
236	97-AENH-253-00264	CNC DELME TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
237	97-AENH-253-00347,97-ACIV-253-00545	PAH KIRMA MAKİNESİ	SPALECK	Y500 AS TB	101559/101539	-	2016	2	3.500.000,00	7.000.000,00
238	97-AENH-253-00298	BANT ZİMPARA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	2	20.000,00	40.000,00
239	97-AENH-253-00268	MANUEL MAKAS(PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
240	97-SNT-253-ORT22	ATÖLYE TİPİ HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
241	97-AENH-253-00119	ABKANT PRES	-	-	-	6 METRE	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
242	97-AENH-253-00266,97-ACIV-253-00296	EKSANTRİK PRES	-	-	-	-	-	1	750.000,00	750.000,00
243	97-AENH-253-00075,97-AENH-253-00086,97-AENH-253-00087	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	3	30.000,00	90.000,00
244	97-AENH-253-00359	ABKANT PRES	BAYKAL	APHS 31440	23840	3.1M-440 TON	-	1	850.000,00	850.000,00
245	97-AENH-253-00342,97-AENH-253-00196	PLAZMA KESME TEZGAHI	AJAN	-	-	-	2018	1	2.000.000,00	2.000.000,00
246	97-AENH-253-00231	PLAZMA KESME TEZGAHI	AJAN	-	-	-	2013	1	1.500.000,00	1.500.000,00
247	97-AENH-253-00296	GIYOTİN MAKAS	ERMAKSAN	CNCHVR 3100X20	14225-Z3RAJ1	3.1MX20MM	2013	1	1.150.000,00	1.150.000,00
248	97-AENH-253-00072,97-AENH-253-00292	GIYOTİN MAKAS	-	-	-	-	-	1	850.000,00	850.000,00
249	97-AENH-253-00336,97-AENH-253-00069	KÖŞEBENT DELME TEZGAHI(PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
250	97-AENH-253-00334,97-AENH-253-00267	KÖŞEBENT DELME TEZGAHI(PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	2.500.000,00	2.500.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
251	97-AENH-253-00335	CNC KESME DELME HATTI (PLATFORMLAR İLE BİRLİKTE)	VOORTMAN	VB1050-V630	-	-	2013	1	18.500.000,00	18.500.000,00
252	97-AENH-253-00076	ATÖLVE TİPİ HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
253	97-ACIV-253-00345,97-ACIV-253-00240,97-ACIV-253-00307	JENERATÖR KAYNAK MAKİNESİ	-	-	-	-	-	2	45.000,00	90.000,00
254	97-AENH-253-00085,97-AENH-253-00071	MANUEL OYMA TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
255	97-AENH-253-00084,97-AENH-253-00105	MANUEL OYMA TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	80.000,00	80.000,00
256	97-AENH-253-00080	HİDROLİK OYMA TEZGAHI	AKSÜT	-	1139	220 TON	2015	1	2.900.000,00	2.900.000,00
257	97-AENH-253-00096	PROBEAM DELME KESME HATTI (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	2.900.000,00	2.900.000,00
258	97-AENH-253-00103	ŞERİT TESTERE (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	520.000,00	520.000,00
259	97-AENH-253-00078,97-AENH-253-00077,97-AENH-253-00065,97-AENH-253-00066	KÖŞEBENT DELME MAKİNESİ (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	FİCEP	MINI LAPT CN1 4P/40-110-1M-50/4	-	-	1978	2	4.000.000,00	8.000.000,00
260	97-AENH-253-00081,97-AENH-253-00088	MANUEL DELME TEZGAHI	-	-	-	-	-	2	115.000,00	230.000,00
261	97-AENH-253-00082,97-ACIV-253-00368	RADYAL MATKAP	-	-	-	-	-	1	290.000,00	290.000,00
262	97-AENH-253-00092	GİYOTİN MAKAS	-	-	-	-	-	1	290.000,00	290.000,00
263	97-AENH-253-00062	PLANYA TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
264	97-AENH-253-00064,97-AENH-253-00083	RADYAL MATKAP (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
265	97-AENH-253-00048	KÖŞEBENT DELME MAKİNESİ (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	FİCEP	LAPT 2D/3P-1C-1M-2T32-375-CN3	-	-	1978	1	5.500.000,00	5.500.000,00
266	97-AENH-253-00050,97-AENH-253-00308	RADYAL MATKAP (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
267	97-AENH-253-00028	KÖŞEBENT DELME MAKİNESİ (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	FİCEP	LAPT 2D/3P-1C-1M-2T32-375-CN3	-	-	-	1	5.500.000,00	5.500.000,00
268	97-AENH-253-00501	ROBOTİK KAYNAK MAKİNESİ (PLATFORM VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	İNTECRO	-	-	-	-	1	7.500.000,00	7.500.000,00
269	97-SNT-253-ORT39	ATÖLVE TİPİ HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
270	97-AENH-253-00336	CNC KESME DELME HATTI ENH1 (PLATFORMLAR İLE BİRLİKTE)	VOORTMAN	V505-250T	-	-	2013	1	19.500.000,00	19.500.000,00
ENH 2 MAKİNE VE EKİPMANLARI										
271	97-AENH-253-00396,97-AENH-253-00397,97-AENH-253-00398,97-AENH-253-00399,97-AENH-253-00400,97-AENH-253-00401,97-AENH-253-00395,97-AENH-253-00413,97-AENH-253-00414,97-AENH-253-00415,97-AENH-253-00416	KÖŞEBENT İŞLEME TEZGAHI (RULOLU TAŞIYICI İLE BİRLİKTE)	FİCEP	XP 12-T6	35609/35608/35613/35610/35611/35619/35612/35614/35607/35615	-	2019	11	15.000.000,00	165.000.000,00
272	97-AENH-253-00417	KÖŞEBENT İŞLEME TEZGAHI (RULOLU TAŞIYICI İLE BİRLİKTE)	FİCEP	HP16-T6	33530/33529/ 35616	-	2019	3	16.500.000,00	49.500.000,00
273	97-AENH-253-00091	KÖŞEBENT İŞLEME TEZGAHI (RULOLU TAŞIYICI İLE BİRLİKTE)	FİCEP	HP16-T6	33981/33980	-	2013	2	14.500.000,00	29.000.000,00
274	97-AENH-253-00393,97-AENH-253-00394	KÖŞEBENT İŞLEME TEZGAHI (RULOLU TAŞIYICI İLE BİRLİKTE)	FİCEP	RAPID 25	35837/35838	-	2019	2	15.000.000,00	30.000.000,00
275	97-AENH-253-00340	OYMA PRESİ	AKSÜT	-	1138-150	220 TON	2016	1	2.000.000,00	2.000.000,00
276	97-AENH-253-00106	BÜKME PRESİ	HÜRSAN	DCP77/550	131250	200 TON	2014	1	2.000.000,00	2.000.000,00
277	97-AENH-253-00285	KAPAMA PRESİ	-	-	-	200 TON	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
278	97-AENH-253-00369,97-ACIV-253-00297	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	1497	250 TON	2018	1	2.300.000,00	2.300.000,00
279	97-AENH-253-00368	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	1601	200 TON	2019	1	2.000.000,00	2.000.000,00
280	97-AENH-253-00366	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	1605	60 TON	2019	1	800.000,00	800.000,00
281	97-AENH-253-00367	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	1606	60 TON	2019	1	800.000,00	800.000,00
282	97-AENH-253-00060	OYMA PRESİ	-	-	-	-	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
283	97-AENH-253-00061	MANUEL PRES	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
284	97-AENH-253-00265	RADYAL MATKAP	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
285	97-AENH-253-00364	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	1576	60 TON	2019	1	800.000,00	800.000,00
286	97-AENH-253-00365	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	1577	60 TON	2019	1	800.000,00	800.000,00
287	97-AENH-253-00249	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	1	35.000,00	35.000,00
288	97-AENH-253-00265	RADYAL MATKAP	-	-	-	-	-	1	200.000,00	200.000,00
289	97-AENH-253-00109	MANUEL KESME TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	140.000,00	140.000,00
290	97-AENH-253-00425,97-ACIV-253-00397	FREZE	-	-	-	-	-	1	400.000,00	400.000,00
291	97-ABAG-253-00123	NUMARATÖR	FİCEP	-	-	-	2004	1	115.000,00	115.000,00
292	97-AENH-253-00259	VARGEL TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	200.000,00	200.000,00
293	97-AENH-253-00281,97-AENH-253-00326,97-AENH-253-00122,97-POL-253-00364	OKSİJEN KESME TEZGAHI	-	-	-	-	-	2	60.000,00	120.000,00
294	97-ABGLV-253-00326	TAŞIMA MAKİNELERİ (DÖNER TABLA SİSTEMİ (12 ADET), YÜKLEME İSTASYONLARI (2X5 TON, 10 ADET), ÇİFT KIRIŞ KÖPRÜLÜ VİNÇ (2X5 TON+2X1,45 TON KAPASİTELİ), MONORAY VİNÇLER (2X5 TON 6 ADET), KONSTRÜKSİYON, YÜRÜYÜŞ YOLLARI, OTOMASYON SİSTEMİ VE SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	SCHNEIDER	-	-	-	-	1	69.500.000,00	69.500.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
SİLİKON İZOLATÖR MAKİNE VE EKİPMANLARI										
295	97-AIZO-253-00004	TERMAL MEKANİK TEST CİHAZI	TMS	-	-	-	2021	1	1.700.000,00	1.700.000,00
296	97-ACIV-253-00510,97-ACIV-253-00171	SU SOĞUTMA KULESİ	ENSOTEK	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
297	97-ABAG-253-00202	CHİLLER	ERACO	DCA-T822	-	-	-	1	300.000,00	300.000,00
298	97-ACIV-253-00222	SU TANKI	-	-	-	-	-	1	100.000,00	100.000,00
299	97-ACIV-253-00221	HAVA TANKI	-	-	-	-	-	1	17.000,00	17.000,00
TRAFOLAR										
300	97-ABAG-253-00147	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
301	97-AENH-253-00161	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
302	97-AENH-253-00162	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
303	97-ACIV-253-00535	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
304	97-AENH-253-00406	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
305	97-ACIV-253-00007	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
306	97-AENH-253-00161	TRAFO GRUBU(OG PANOLARI, TRAFO, BETON KÖŞK, AG PANOLARI, KOMPANZASYON PANOLARI VE DİĞER EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	1000KVA	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
307	97-ABAG-253-00007	TRAFO	-	-	-	1000KVA	-	1	700.000,00	700.000,00
308	97-AENH-253-00406	TRAFO	-	-	-	1000KVA	-	1	700.000,00	700.000,00
309	97-ABAG-253-00008	TRAFO	-	-	-	1000KVA	-	1	700.000,00	700.000,00
310	97-ACIV-253-00535	TRAFO	-	-	-	2000KVA	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
311	97-ABAG-253-00026	TRAFO	-	-	-	2000KVA	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
312	97-AENH-253-00163,97-AENH-253-00009,97-AENH-253-00008,97-AENH-253-00297	TRAFO VE KEŞİÇİ GRUBU EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE(ANA BİNA)	-	-	-	250KVA	-	1	1.500.000,00	1.500.000,00
KAYNAK MAKİNELERİ										
313	97-AENH-253-00230,97-POL-253-00370	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1611388	-	2016	1	70.000,00	70.000,00
314	97-AENH-253-00291	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1611386	-	2016	1	70.000,00	70.000,00
315	97-AENH-253-00294	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	31546163	-	2020	1	140.000,00	140.000,00
316	97-AENH-253-00295	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	31524666	-	2020	1	140.000,00	140.000,00
317	97-AENH-253-00305	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	31523998	-	2020	1	140.000,00	140.000,00
318	97-AENH-253-00319,97-AENH-253-00227	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	-	-	G1804-722-00235	-	2019	1	70.000,00	70.000,00
319	97-AENH-253-00320,97-AENH-253-00228	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	-	-	G1804-722-00160	-	2019	1	70.000,00	70.000,00
320	97-ABAG-253-00179,97-POL-253-00363	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	-	-	G1804-722-00279	-	2019	1	70.000,00	70.000,00
321	97-ABAG-253-00192	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1208352	-	2013	1	60.000,00	60.000,00
322	97-ABAG-253-00245	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1208362	-	2013	1	60.000,00	60.000,00
323	97-ABAG-253-00246	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1309892	-	2013	1	60.000,00	60.000,00
324	97-AENH-253-00327	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1310333	-	2013	1	60.000,00	60.000,00
325	97-AENH-253-00328,97-AENH-253-00033	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1309645	-	2013	1	60.000,00	60.000,00
326	97-AENH-253-00330,97-POL-253-00003	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	BUĞRA	550SW	1503009	-	2015	1	65.000,00	65.000,00
327	97-AENH-253-00334,97-POL-253-00005	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	BUĞRA	550SW	1507010	-	2015	1	65.000,00	65.000,00
328	97-AENH-253-00345	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	BUĞRA	550SW	1507014	-	2015	1	65.000,00	65.000,00
329	97-AENH-253-00341	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	BUĞRA	550SW	1507015	-	2015	1	65.000,00	65.000,00
330	97-AENH-253-00351,97-AENH-253-00195	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	-	60824	-	-	1	60.000,00	60.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL.)	TOPLAM DEĞER (TL.)
331	97-AENH-253-00352,97-AENH-253-00187	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1315606	-	2014	1	60.000,00	60.000,00
332	97-AENH-253-00353,97-AENH-253-00121	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1315607	-	2014	1	60.000,00	60.000,00
333	97-ABAG-253-00160,97-ACIV-253-00519	TİG KAYNAK MAKİNESİ	LINCOLN	400 TPX	P1200101110	-	2020	1	150.000,00	150.000,00
334	97-AENH-253-00478	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	-	-	-	1	150.000,00	150.000,00
335	97-AENH-253-00479	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	-	-	-	1	150.000,00	150.000,00
336	97-AENH-253-00480	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	-	-	-	1	150.000,00	150.000,00
337	97-AENH-253-00481	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	-	-	-	1	150.000,00	150.000,00
338	97-AENH-253-00482	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	FRONIUS	-	-	-	-	1	150.000,00	150.000,00
339	97-AENH-253-00432,97-AENH-253-00199	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	OERLIKON	-	-	-	-	1	150.000,00	150.000,00
340	97-AENH-253-00433,97-ABAG-253-00020	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	65.000,00	65.000,00
341	97-AENH-253-00501,97-ABAG-253-00162	FANUC KAYNAK ROBOTU	-	100ID/8L	-	-	-	1	7.500.000,00	7.500.000,00
342	97-AENH-253-00423,97-ACIV-253-00514,97-ABAG-253-00023	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1608811	-	-	1	65.000,00	65.000,00
343	97-AENH-253-00424,97-ACIV-253-00541,97-ABAG-253-00024	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1609257	-	-	1	65.000,00	65.000,00
344	97-AENH-253-00430,97-ACIV-253-00570,97-ABAG-253-00025	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1203926	-	-	1	65.000,00	65.000,00
345	97-AENH-253-00343,97-AENH-253-00120	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ	MAGMAWELD	RS500MW	1203901	-	-	1	65.000,00	65.000,00
346	97-AENH-253-00434,97-ABAG-253-00022	ÇANTA KAYNAK MAKİNESİ	MEGASTICK	-	-	-	-	1	12.000,00	12.000,00
347	97-AENH-253-00458	KAYNAK DUMAN EMME MAKİNELERİ	-	-	-	-	-	10	25.000,00	250.000,00
LABORATUAR EKİPMANLARI										
348	97-ACIV-253-00428	SIFIR HATA SEÇME CİHAZI	GENERAL INSPECTION	GI-360	-	-	2008	1	4.500.000,00	4.500.000,00
349	97-ACIV-253-00583,97-ACIV-253-00582	SIFIR HATA SEÇME CİHAZI	GENERAL INSPECTION	GI-HALO	1568	-	2018	1	9.000.000,00	9.000.000,00
350	97-ACIV-253-00487	SIFIR HATA SEÇME CİHAZI	GENERAL INSPECTION	GI-HALO	1569	-	2018	1	9.000.000,00	9.000.000,00
351	97-ABAG-253-00129,97-AENH-253-00279	YATAY ÇEKME PRESİ (PLATFORM İLE BİRLİKTE)	-	-	-	60 TON	2004	1	1.700.000,00	1.700.000,00
352	97-ACIV-253-00407	DARBE TEST CİHAZI	ALŞA	300 JOULE	883	-	2023	1	575.000,00	575.000,00
353	97-AENH-253-00104	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
354	97-ABAG-253-00166	DIKEY ÇEKME TEST CİHAZI	ALŞA	-	-	100 TON	-	1	400.000,00	400.000,00
355	97-AENH-253-00176	DIKEY ÇEKME TEST CİHAZI	-	MODEL 8032	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
356	97-AENH-253-00177,97-AENH-253-00178,97-AENH-253-00179,97-AENH-253-00180	SPACE DAMPER	-	-	-	-	2009	1	175.000,00	175.000,00
357	97-ACIV-253-00237	MASAÜSTÜ TORNA	-	-	-	-	-	1	70.000,00	70.000,00
358	97-ACIV-253-00382	ÇİFT DÖNER TABLALI PARLATMA CİHAZI	BUEHLER	-	655-PXB-23136	-	2008	1	60.000,00	60.000,00
359	97-ACIV-253-00522	OTOMATİK BAKALİT KALIBA ALMA CİHAZI	BUEHLER	-	655-NK-02022	-	2008	1	115.000,00	115.000,00
360	97-ACIV-253-00427	CIVATA SÜRTÜNME KAT SAYISI TEST CİHAZI	KISTLER	-	5443768	-	2019	1	6.000.000,00	6.000.000,00
361	97-AENH-253-00315	SPEKTROMETRE ANALİZ CİHAZI	OXFORD INDUSTRIES	-	-	-	-	1	2.000.000,00	2.000.000,00
362	97-ACIV-253-00422	KOORDİNAT ÖLÇE MAKİNESİ	MITUTOYO	CRYSTA APEX S544	-	-	-	1	1.700.000,00	1.700.000,00
363	97-ACIV-253-00357,97-POL-253-00365	MİKRO SERTLİK ÖLÇÜM CİHAZI	-	-	-	KULLANIM DIŞI	-	1	35.000,00	35.000,00
364	97-ACIV-253-00557	LAZER ÖLÇÜM CİHAZI	GENERAL INSPECTION	-	-	-	-	1	2.300.000,00	2.300.000,00
365	97-ACIV-253-00392	MİKROSKOP	OLYMPUS	SZ61	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
366	97-ACIV-253-00392	MİKROSKOP	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
367	97-ACIV-253-00526-1,97-ACIV-253-00358	MİKRO SERTLİK ÖLÇÜM CİHAZI	YAMER	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
MARANGOZHANE EKİPMANLARI										
368	97-ACIV-253-00230	PLANYA TEZGAHI	-	-	-	-	-	1	25.000,00	25.000,00
369	97-AENH-253-00094,97-AENH-253-00412	YATAR DAİRE TESTERE	-	-	-	-	-	1	35.000,00	35.000,00
370	97-AENH-253-00312	HAYALI ÇİVİ TABANCASI	-	-	-	-	-	10	15.000,00	150.000,00
371	97-AENH-253-00280,97-AENH-253-00361	HIZAR TESTERE	-	-	-	-	-	4	85.000,00	340.000,00
372	97-AENH-253-00102	MASA TİPİ DAİRE TESTERE	-	-	-	-	-	1	45.000,00	45.000,00
373	97-ABAG-253-00118,97-AENH-253-00237	MANUEL BOYA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	2	40.000,00	80.000,00
374	97-AENH-253-00353	KURUTMA FIRINI (FİRİN VE ISITMA SİSTEMİ DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	1.250.000,00	1.250.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ												
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)		
TESİSLER												
375	97-AENH-253-00173,97-AENH-253-00123,97-AENH-253-00124,97-AENH-253-00125,97-AENH-253-00126,97-AENH-253-00127,97-AENH-253-00128,97-AENH-253-00129,97-AENH-253-00130,97-AENH-253-00134,97-AENH-253-00136,97-AENH-253-00135,97-AENH-253-00137,97-AENH-253-00138,97-AENH-253-00139,97-AENH-253-00140,97-AENH-253-00141,97-AENH-253-00142,97-AENH-253-00143,97-AENH-253-00144,97-AENH-253-00145,97-AENH-253-00146,97-AENH-253-00147,97-AENH-253-00148,97-AENH-253-00149,97-AENH-253-00150,97-AENH-253-00151,97-AENH-253-00152,97-AENH-253-00153,97-AENH-253-00154,97-AENH-253-00155,97-AENH-253-00156,97-AENH-253-00157,97-AENH-253-00158,97-AENH-253-00159,97-AENH-253-00274,97-AENH-253-00275,97-AENH-253-00016,97-AENH-253-00017,97-AENH-253-00018,97-AENH-253-00019,97-AENH-253-00020,97-AENH-253-00021,97-AENH-253-00022,97-AENH-253-00023,97-AENH-253-00024,97-AENH-253-00025,97-AENH-253-00029,97-AENH-253-00034,97-AENH-253-00035,97-AENH-253-00036,97-AENH-253-00037,97-AENH-253-00038,97-AENH-253-00039,97-AENH-253-00182,97-AENH-253-00183,97-AENH-253-00184,97-AENH-253-001858,97-AENH-253-00186,97-AENH-253-00208,97-AENH-253-00210,97-AENH-253-00211,97-AENH-253-00212,97-AENH-253-00213,97-AENH-253-00214,97-AENH-253-00215,97-AENH-253-00216,97-AENH-253-00217,97-AENH-253-00218,97-AENH-253-00219,97-AENH-253-00220,97-AENH-253-00221,97-AENH-253-00222,97-AENH-253-00223,97-AENH-253-00224,97-AENH-253-00225,97-AENH-253-00227,97-AENH-253-00258,97-AENH-253-00293,97-AENH-253-00346,97-AENH-253-00348,97-AENH-253-00349,97-AENH-253-00426,97-AENH-253-00427,97-AENH-253-00519,97-AENH-253-00520,97-AENH-253-00521,97-AENH-253-00523,97-AENH-253-00524,97-AENH-253-00525,97-AENH-253-00526,97-AENH-253-00527,97-AENH-253-00528,97-AENH-253-00529,97-SNT-253-ORT54,97-SNT-253-ORT55,97-SNT-253-ORT56,97-SNT-253-ORT57,97-ENH-253-00404,97-ENH-253-00407,97-AENH-253-00331	GALVANİZ 1 TESİSİ(ASİT TANKLARI,HAVALANDIRMA FANLARI,FİLTRE PRES,TOZ TOPLAMA SİSTEMİ,YÜKLEME İSTASYONU,ASİT DALDIRMA İSTASYONU,DURULAMA,SICAK GALVANİZ BANYOSU,SOĞUTMA BANYOSU,ASKI İSTASYONLARI,TRANSFER ARABALARI,ARA BORULAMALAR,KONSTRÜKSİYON ELEMANLARI,OTOMASYON,TESİSATİELEMANLARI DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	200 TON/GÜN	-	1	243.000.000,00	243.000.000,00		
376	97-AKGLV-253-00001,97-AKGLV-253-00002,97-AKGLV-253-00003,97-AKGLV-253-00004,97-AKGLV-253-00005,97-AKGLV-253-00006,97-AKGLV-253-00007,97-AKGLV-253-00008,97-AKGLV-253-00009,97-AKGLV-253-00010,97-AKGLV-253-00011	CIVATA GALVANİZ TESİSİ(YÜKLEME,ASİT HAVUZU,KURUTMA TUNELİ,DÖNER TABLALAR,ÇİNKO HAVUZU,SANTİFRÜ,SOĞUTMA TABLASI,ÇİNKO İSİTMA KAZANI,TOZ TOPLAMA SİSTEMİ,KONSTRÜKSİYON,KONTROL PANOLARI, TESİSAT,BORULAMALAR,ASİT TANKLARI,FİLTRE PRES VE SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	GIMECO	-	-	25 TON/GÜN	-	1	150.000.000,00	150.000.000,00		
377	97-ACIV-253-00606,97-ACIV-253-00201,97-ACIV-253-00202,97-ACIV-253-00203,97-ACIV-253-00204,97-ACIV-253-00205,97-ACIV-253-00214,97-ACIV-253-00215,97-ACIV-253-00425,97-ACIV-253-00423,97-ACIV-253-00417,97-ACIV-253-00380,97-ACIV-253-00381,97-ACIV-253-00420,97-ACIV-253-00409,97-ACIV-253-00555	ASİT FOSFAT TESİSİ(YÜKLEME VİNCİLERİ,ARABA YOLU,19 ADET ASİT BANYOSU,ÇIKIŞ YOLU,MOTORLAR,POMPALAR,FİLTRE PRESLER,BUHAİR JENERATÖRÜ, TESİSAT VE SİSTEMİ TAMAMLAYAN DİĞER TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	300 M2	1	26.000.000,00	26.000.000,00			
378	97-ABGLV-253-00073,97-ABGLV-253-00074,97-ABGLV-253-00322,97-ABGLV-253-00323,97-ABGLV-253-00324,97-ABGLV-253-00325,97-ABGLV-253-00327,97-ABGLV-253-00328,97-ABGLV-253-00329,97-ABGLV-253-00330,97-ABGLV-253-00331,97-ABGLV-253-00332,97-ABGLV-253-00333,97-ABGLV-253-00334,97-ABGLV-253-00335,97-ABGLV-253-00072,97-ABGLV-253-00021,97-ABGLV-253-00022,97-ABGLV-253-00023,97-ABGLV-253-00024,97-ABGLV-253-00025,97-ABGLV-253-00026,97-ABGLV-253-00027,97-ABGLV-253-00028,97-ABGLV-253-00029,97-ABGLV-253-00030,97-ABGLV-253-00031,97-ABGLV-253-00032,97-ABGLV-253-00033,97-ABGLV-253-00034,97-ABGLV-253-00035,97-ABGLV-253-00036,97-ABGLV-253-00037,97-ABGLV-253-00038,97-ABGLV-253-00039,97-ABGLV-253-00040,97-ABGLV-253-00041,97-ABGLV-253-00042,97-ABGLV-253-00043,97-ABGLV-253-00044,97-ABGLV-253-00045,97-ABGLV-253-00046,97-ABGLV-253-00047,97-ABGLV-253-00048,97-ABGLV-253-00049,97-ABGLV-253-00050,97-ABGLV-253-00051,97-ABGLV-253-00052,97-ABGLV-253-00053,97-ABGLV-253-00054,97-ABGLV-253-00055,97-ABGLV-253-00056,97-ABGLV-253-00057,97-ABGLV-253-00058,97-ABGLV-253-00059,97-ABGLV-253-00060,97-ABGLV-253-00061,97-ABGLV-253-00062,97-ABGLV-253-00063,97-ABGLV-253-00064,97-ABGLV-253-00065,97-ABGLV-253-00066,97-ABGLV-253-00067,97-ABGLV-253-00068,97-ABGLV-253-00069,97-ABGLV-253-00070,97-ABGLV-253-00071,97-ABGLV-253-00020,97-ABGLV-253-00014,97-ABGLV-253-00015,97-ABGLV-253-00016,97-ABGLV-253-00017,97-ABGLV-253-00018,97-ABGLV-253-00019,97-ABGLV-253-00012,97-ABGLV-253-00010,97-ABGLV-253-00011,97-ABGLV-253-00007,97-ABGLV-253-00008,97-ABGLV-253-00009,97-AENH-253-00112	GALVANİZ 2 TESİSİ(ASKILAMALAR,GİRİŞ BANYOSU,YIKAMA HAVUZLARI,ASİT BANYOSU,SU HAVUZU,DALIŞ OCAĞI,SU SOĞUTMA,TOZ TOPLAMA SİSTEMİ,DAĞITICI VİNC SİSTEMLERİ,KAZANLAR,BORULARAMALAR R DAHİL SİSTEMİ TAMAMLAYAN TÜM EKİPMANLAR İLE BİRLİKTE)	-	-	-	250 TON/GÜN	-	1	345.000.000,00	345.000.000,00		
379	97-ACIV-253-00375,97-ACIV-253-00376,97-AENH-253-00172,97-AENH-253-00311,97-ABAG-253-00171	SU SİSTEMİ(SU TANKLARI,HİDROFORLAR, TESİSAT VE GENLEŞME TANKLARI İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00		
380	97-ACIV-253-00003,97-ACIV-253-00177,97-AENH-253-00174,97-AENH-253-00175,97-AENH-253-00309,97-ABAG-253-00156,97-AENH-253-00041,97-AENH-253-00042,97-AENH-253-00043,97-AENH-253-00044,97-AENH-253-00045,97-AENH-253-00046,97-AENH-253-00363	ATIK ARITMA TESİSİ(POLİETİLEN TANKLAR,ÇAMUR PRESİ,KUM FİLTRELER,YATAY VE DİKEY TERS OZMOZ,DAF ÜNİTESİ,HAVA FİLTRESİ, TESİSAT,OTOMASYON SİSTEMİ DAHİL TÜM EKİPMANLARI İLE BİRLİKTE)	GESU	-	-	-	2019	1	11.500.000,00	11.500.000,00		

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL.)	TOPLAM DEĞER (TL.)
HİRDAVAT ÜRETİM MAKİNE VE EKİPMANLARI										
381	97-ABAG-253-00017,97-AENH-253-00107	DOĞRULTMA TEZGAHI	-	-	-	KULLANIM DIŞI	-	1	55.000,00	55.000,00
382	97-ACIV-253-00471	ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI	TEZSAN	-	-	3M	-	1	1.150.000,00	1.150.000,00
383	97-ABAG-253-00019	ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI	TEZSAN	-	-	1.5M	-	1	450.000,00	450.000,00
384	97-ABAG-253-00028	MANUEL KESME MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	400.000,00	400.000,00
385	97-ABAG-253-00035	EKSANTRİK PRES	DİRİNER	-	-	150 TON	-	1	800.000,00	800.000,00
386	97-ABAG-253-00036,97-ABAG-253-00037,97-ABAG-253-00119,97-ACIV-253-00250,97-AENH-253-00058	TAV FIRINI	-	-	-	-	-	1	350.000,00	350.000,00
387	97-ABAG-253-00031,97-AENH-253-00431	HİDROLİK PRES	-	-	-	10 TON	-	1	85.000,00	85.000,00
388	97-ABAG-253-00189,97-ABAG-253-00123	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	450.000,00	450.000,00
389	97-ABAG-253-00032	HİDROLİK PRES	-	-	-	100 TON	-	1	230.000,00	230.000,00
390	97-ABAG-253-00125,97-ABAG-253-00190	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	-	80 TON	-	1	400.000,00	400.000,00
391	97-ABAG-253-00123,97-ABAG-253-00247	HİDROLİK PRES	-	-	-	100 TON	-	1	175.000,00	175.000,00
392	97-ABAG-253-00123	HİDROLİK NUMARATÖR	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
393	97-AENH-253-00114	DAİRE TESTERE(PLATFORM İLE BİRLİKTE)	MAKİTA	-	-	-	-	1	60.000,00	60.000,00
394	97-ABAG-253-00021	BANT ZİMPARA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	3	25.000,00	75.000,00
395	97-ABAG-253-00107,97-SNT-253-ORT12,97-SNT-253-ORT40	TEL ÇEKME MAKİNESİ	-	-	-	-	-	4	450.000,00	1.800.000,00
396	97-ABAG-253-00107,97-MERK-253-10016,97-MERK-253-10017	TEL ÇEKME DAMPER MAKİNESİ	-	-	-	-	-	2	800.000,00	1.600.000,00
397	97-ABAG-253-00021	DAİRE PROFİL TESTERE	-	-	-	-	-	1	80.000,00	80.000,00
398	97-ABAG-253-00108,97-ABAG-253-00175,97-AENH-253-00332	BORU BÜKME MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	60.000,00	60.000,00
399	97-ACIV-253-00600	MANUEL ZİMPA MAKİNESİ	FİCEP	-	-	-	-	2	115.000,00	230.000,00
400	97-ACIV-253-00353	BİLEME MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	23.000,00	23.000,00
401	97-ABAG-253-00018	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	1	70.000,00	70.000,00
402	97-ABAG-253-00128,97-ABAG-253-00167,97-ABAG-253-00168	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	5	60.000,00	300.000,00
403	97-AENH-253-00099	EKSANTRİK PRES	-	-	-	90 TON	-	1	400.000,00	400.000,00
404	97-ABAG-253-00031	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
405	97-ABAG-253-00030	EKSANTRİK PRES	AKSÜT	-	-	80 TON	-	1	350.000,00	350.000,00
406	97-ABAG-253-00021	HIZAR TESTERE	-	-	-	-	-	2	80.000,00	160.000,00
407	97-ACIV-253-00294	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	1	45.000,00	45.000,00
408	97-AENH-253-00059	EKSANTRİK PRES	-	-	-	50 TON	-	1	175.000,00	175.000,00
409	97-ABAG-253-00116	ASKILI TAŞIMA SİSTEMİ	-	-	-	-	-	1	580.000,00	580.000,00
410	97-ABAG-253-00116,97-ABAG-253-00118	MANUEL ELEKTROSTATİK TOZ BOYA FIRINI BEKLETME KABİNİ İLE BİRLİKTE	-	-	-	-	-	2	115.000,00	230.000,00
411	97-ACIV-253-00252	KUMLAMA KAZANI	-	-	-	-	-	1	115.000,00	115.000,00
412	97-ACIV-253-00321,97-AENH-253-00055	TAŞLAMA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	5	10.000,00	50.000,00
413	97-ABAG-253-00187	BANT ZİMPARA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	23.000,00	23.000,00
414	97-ACIV-253-00243	HİDROLİK KAZAN DELME PRESİ	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
415	97-ACIV-253-00295	EKSANTRİK PRES	POLATLI	-	-	50 TON	-	1	175.000,00	175.000,00
416	97-ABAG-253-00031	HİDROLİK PRES	-	-	-	-	-	1	230.000,00	230.000,00
417	97-ABAG-253-00002,97-ABAG-253-00003,97-ABAG-253-00012,97-ABAG-253-00013,97-ABAG-253-00014,97-ABAG-253-00101,97-ABAG-253-00102,97-ABAG-253-00103,97-ABAG-253-00104,97-ABAG-253-00105,97-ABAG-253-00106,97-ABAG-253-00155,97-ABAG-253-00165,97-ABAG-253-00161,ABAG-253-00263,ABAG-253-00264,97-POTO-253-00062,97-POTO-253-00063,97-POTO-253-00064,97-POTO-253-00065	ALÜMİNYUM ENJEKSİYON PRESİ(DÖKÜM OCAKLARI VE POTALARI İLE BİRLİKTE)	-	-	-	-	-	6	115.000,00	690.000,00
418	97-ACIV-253-00538	İNDÜKSİYON UÇ ISITMA	-	-	-	50 KVA	-	4	140.000,00	560.000,00
419	ABAG-253-00270	CNC KAYAR OTOMAT TEZGAHI	ALFA 32	ASNFO80915T1013	-	-	2008	1	1.150.000,00	1.150.000,00
420	ABAG-253-00271	ŞAHİNLER	-	-	-	-	2015	1	750.000,00	750.000,00
KALIPHANE MAKİNE VE EKİPMANLARI										
421	97-ACIV-253-00539,97-ACIV-253-00515,97-ACIV-253-00236,97-ACIV-253-00237,97-ACIV-253-00467	ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI	TEZSAN	SN 50	-	2M	-	5	580.000,00	2.900.000,00
422	97-ACIV-253-00229	FREZE TEZGAHI	OSO OLOMOUC	FGU-32	-	322 002 345	-	1	520.000,00	520.000,00
423	97-ACIV-253-00472,97-ACIV-253-00473	FREZE TEZGAHI	-	-	-	-	-	2	230.000,00	460.000,00
424	97-ACIV-253-00530,97-ACIV-253-00528,97-ACIV-253-00481	YÜZEY TAŞLAMA MAKİNESİ	-	-	-	-	-	1	175.000,00	175.000,00
425	97-ACIV-253-00228,97-ACIV-253-00227	SÜTÜN MATKAP	-	-	-	-	-	2	35.000,00	70.000,00
426	97-ACIV-253-00527,97-ACIV-253-00244,97-ACIV-253-00245,97-ACIV-253-00246	DELİK EROZYON TEZGAHI	GOLDSAN	250F	-	-	2007	1	290.000,00	290.000,00
427	97-ACIV-253-00504	CNC TORNA TEZGAHI	YCM	GT-250MA	148	-	2014	1	2.500.000,00	2.500.000,00
428	97-ACIV-253-00445	CNC TORNA TEZGAHI	YCM	GT-250B	257	-	2013	1	2.300.000,00	2.300.000,00
429	97-ACIV-253-00482	CNC TORNA TEZGAHI	YCM	-	93	-	2007	1	1.700.000,00	1.700.000,00
430	97-ACIV-253-00242	CNC PANTOGRAF MARKA İŞLEM TEZGAHI	YENA MAKİNE	PREMIUM 4820	35	-	2004	1	450.000,00	450.000,00

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. MAKİNE VE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	SABİT KIYMET KODU	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK/AÇIKLAMA	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL.)	TOPLAM DEĞER (TL.)
431	97-ACIV-253-00503	CNC DİK İŞLEME MERKEZİ	YCM	XV560A	574	-	2013	1	1.000.000,00	1.000.000,00
432	97-ACIV-253-00446	CNC TEL EROZYON TEZGAHI	YCM	W400	DW-104014	-	2010	1	2.300.000,00	2.300.000,00
433	97-ACIV-253-00465,97-ACIV-253-00247	DALMA EROZYON TEZGAHI	AJAN	982	-	-	2005	1	200.000,00	200.000,00
434	97-ACIV-253-00513	SATIŞ YÜZEY TAŞLAMA TEZGAHI	EASTAR MACHINE	ESG-4080AHD	TS 0804043	-	2008	1	400.000,00	400.000,00
435	97-ACIV-253-00540	PUNTASIZ TAŞLAMA TEZGAHI	TOSHOTUVAR	BB6	70725 MOD:04/87	-	1987	1	230.000,00	230.000,00
436	97-ACIV-253-00529,97-ACIV-253-00466	SİLİNDİRİK TAŞLAMA TEZGAHI	KARSTENS	A/ASE	ES164/102/302	-	1974	1	230.000,00	230.000,00
437	97-ACIV-253-00225,97-ACIV-253-00226	DELİK TAŞLAMA TEZGAHI	-	-	-	-	-	2	310.000,00	620.000,00
438	97-ACIV-253-00508	DELİK TAŞLAMA TEZGAHI	PARAGON	RIG 150 NC	13811	-	2014	1	3.100.000,00	3.100.000,00
439	97-ACIV-253-00536	HİDROLİK PRES	HALİM USTA	-	1508160P34	320 TON	2016	1	1.200.000,00	1.200.000,00
440	97-ACIV-253-00251	ŞERİT TESTERE	UZAY MAKİNA	UMS 280	46641006	-	2006	1	230.000,00	230.000,00
441	97-AENH-253-00325	MANLİFT	ÖNDER	-	-	-	-	1	300.000,00	300.000,00
YARDIMCI EKİPMANLAR										
442	AENH-253-00552	DAİRE TESTERE	FİCEP	-	-	-	2024	1	320.000,00	320.000,00
443	ACIV-253-00624	BASINÇLI YIKAMA MAKİNASI	LAVOR BOLT	1510LP	-	-	2024	1	15.000,00	15.000,00
444	AENH-253-00541	VİNC RAYI	-	-	-	-	2024	1	250.000,00	250.000,00
445	AENH-253-00533	EL PLAZMASI	THERMACUT	EX-4-010-041	-	-	2024	1	80.000,00	80.000,00
446	ABAG-253-00275	BİLGİSAYAR	HP	EB 640G9	-	-	2024	1	20.000,00	20.000,00
447	AENH-253-00570	BİLGİSAYAR	HP	EB 640G9	-	-	2024	1	20.000,00	20.000,00
448	AENH-253-00547	KALINLIK ÖLÇME CİHAZI	POSITECTOR	6000	-	-	2024	2	30.000,00	60.000,00
449	AENH-253-00549	DUVAR TİPİ KABİNET	-	-	-	-	2024	1	8.000,00	8.000,00
450	ACIV-253-00634	DUVAR TİPİ KABİNET	-	-	-	-	2024	1	8.000,00	8.000,00
451	ABAG-253-00269	DUVAR TİPİ KABİNET	-	-	-	-	2024	1	8.000,00	8.000,00
452	AENH-253-00561	HİDROLİK VİNC(ARAÇ ÜSTÜ)	ASELKON	ASK105 TM 6+4	-	-	2024	1	5.900.000,00	5.900.000,00
453	AENH-253-00571	HAVA KOMPRESÖRÜ	-	-	-	-	2024	1	250.000,00	250.000,00
454	ACIV-253-00637	TRİFAZE POMPA	-	-	-	3000 D/DK	2024	1	7.000,00	7.000,00
455	ACIV-253-00635	TERMOKUPL REZİSTANS	ELİMKO	E-TC04-2N22-70	-	-	2024	8	10.000,00	80.000,00
456	ACIV-253-00636	KIZAK YAĞ POMPASI	-	-	-	-	2024	1	70.000,00	70.000,00
457	AENH-253-00555	ISIL İŞLEM KAŞE MAKİNESİ	-	-	-	-	2024	2	13.000,00	26.000,00
458	AENH-253-00554	KAPI MONTELİ KLİMA	-	-	-	-	2024	1	130.000,00	130.000,00
459	AENH-253-00556	KAPLAMA KALINLIK CİHAZI	-	-	-	-	2024	2	35.000,00	70.000,00
460	AENH-253-00572	CNC PLAKA İŞLEME TEZGAHI	FİCEP	P 27E	-	-	2024	1	8.700.000,00	8.700.000,00
461	AENH-253-00566	OKSİJENLİ KEŞİM MAKİNESİ	YILDIZ	-	-	-	2024	1	30.000,00	30.000,00
462	AENH-253-00565	JENERATÖR	AKSA	HGB.AAP.0008	-	-	2024	1	30.000,00	30.000,00
463	AENH-253-00569	TRANSPALET	-	-	-	2.5 TON	2024	1	7.500,00	7.500,00
464	AENH-253-00570	TRANSPALET	-	-	-	2.5 TON	2024	1	7.500,00	7.500,00
465	ACIV-253-ARG3	CIVATA TEZGAHI	SAKAMURA	HYODONG BPF 530SS	-	-	-	1	6.900.000,00	6.900.000,00
GENEL TOPLAM									2.267.320.000,00	

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş. LEASİNGLİ MAKİNE EKİPMAN LİSTESİ										
SIRA NO	PROFORMA FATURA NO	MAKİNE ADI	MARKA	MODEL/TİP	SERİ NO	TEKNİK ÖZELLİK	İMAL YILI	ADET	BİRİM DEĞER (TL.)	TOPLAM DEĞER (TL.)
1	TKP2024000024885	ŞANZİMANLI PATKAP TEZGAHI	TAKPA	RM 35 S	900/901/902/903/904	-	2024	5	250.000,00	1.250.000,00
2	RTE2024000000565	İNDÜKSİYON UÇ ISITMA MAKİNESİ	RETERM	RT 380 M200	-	-	2024	1	750.000,00	750.000,00
3	DMK2024000000873	EKSANTRİK PRES	DİRİNLER	CDCS 1600 P81	-	160 TON	2024	1	2.925.000,00	2.925.000,00
GENEL TOPLAM (BİLGİ AMAÇLI)									4.925.000,00	

- Tarafımıza iletilen proforma faturalara istinaden 3 adet leasing ödemesi devam eden makinelerin mülkiyeti talep sahibi firmaya ait olmadığından bilgi amaçlı değer takdir edilmiştir.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5 SONUÇ

5.1 Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç

Bu rapor, ŞA-RA Enerji İnş. Tic. ve San. A.Ş. için, belirtilen konumunda bulunan *Cıvata, Hırdavat, Enerji Nakil Hattı Ekipmanları Üretim Tesislerine Ait Fabrika* makine ekipmanlarının mevcut piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere tarafımızca hazırlanmıştır.

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar hakkında yapılan araştırma neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda, makine ve ekipmanların; ekonomik ve ticari kullanım ömrü, sektörel durumu, fonksiyonel/işlevsel/fiziksel yıpranmaları, amortisman değeri, piyasa şartları, 2 el piyasada el değiştirme durumu ve güncel ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

YASAL DEĞERLER	YERİNDE KULLANIM DEĞERİ (TL.)	ACİL SATIŞ DEĞERİ (TL.)
Makine Ekipman	2.267.320.000,00.-TL.	2.000.000.000,00.-TL.
BİLGİ AMAÇLI DEĞERLER	YERİNDE KULLANIM DEĞERİ (TL.)	ACİL SATIŞ DEĞERİ (TL.)
Makine Ekipman	4.925.000,00.-TL.	4.500.000,00.-TL.

Nihai Değer Takdiri

✓ ***Değerleme konusu makineler ve özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, yerinde mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömrü göz önünde bulundurularak Karşılaştırmalı Satış Analizi ve Maliyet Analizi yöntemiyle hesaplanan mevcut durumundaki KDV. hariç piyasa değeri 2.267.320.000,00.-TL. (iki Milyar İki Yüz Altmış Yedi Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası) tahmin ve takdir edilmiştir.***

5.2 Kullanılan Değer Esası

Bu rapor, müşteri talebi üzerine adresi belirtilen tesis üzerinde bulunan makine ve ekipmanların mevcut durum piyasa değeri karşılaştırmalı satış analizi ve maliyet analizi yöntemi esas alınarak belirlenmiştir. Değerleme işleminde, konu menkullerin sıfır değerleri, 2.el piyasadaki satış kabiliyetleri, kullanıldıkları süre boyunca meydana gelen amortisman oranları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

5.3 Değerlemede Kullanılan Verilerin Ve Yöntemlerin Güvenilir, Adil, Uygun Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

Raporda kullanılan veriler müşteri tarafından tarafımıza iletilen veriler olup; güvenilir, adil ve makul olduğuna kanaat getirilmiştir.

1. Tespit edilen bu değer konu makine ekipmanların peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, makine ekipmanlar için KDV. hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru Alış 1\$: 35,2803 TL./ 1€: 36,7362 TL. 'dir.

<u>Değerleme Uzman Yrd.</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u> Kontrolör	<u>Sorumlu Değerleme</u> <u>Uzmanı</u>
İnayet ZEHİRLİOĞLU (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 924669	Özge SONER (Makine Mühendisi) SPK Lisans No: 401029	Raci Gökçehan SONER SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

5.4 Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanı'nın sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusunu oluşturan varlıkla herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusu menkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Raporu'nun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme Uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.

Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

RAPOR EKLERİ

TESİS GÖRSELLERİ



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

MAKİNE VE EKİPMAN GÖRSELLERİ



Cıvata Tezgahı-23



Cıvata Tezgahı-7



Cıvata Tezgahı-12



Cıvata Tezgahı-19



Ovalama Tezgahı-27



Otomatik Delik Delme Makinesi-34



Soğuk Çubuk Çekme Tezgahı-64



Isıl İşlem Hattı-72



Pul Takmalı Ovalama Makinesi-25



Tır Kantarı-94



Portal Vinç-210



Sıcak Somun Tezgahı(Isıtma-Retern)-117



Yatay Pres-131



CNC Delme Tezgahı-221



Abkant Pres-241



CNC Kesme Delme(Voortman)-251



Köşebent Delme Makinesi-259



Robotik Kaynak Makinesi-268



Galvaniz 1 Tesisi(Toz Tutma)-375



Galvaniz 1 Tesisi(Askılama)-375



Arıtma Tesisi-380



Sıfır Hata Seçme Cihazı-349



Cıvata Sürtünme Katsayısı Cihazı-360



Plazma Kesme Tezgahı-245



Dövme Presi-138



Çapak Presi-136



Alüminyum Enjeksiyon-417



Alüminyum Döküm Ocağı-417



CNC Torna-427



Silikon Enjeksiyon Presi-159



Cıvata Galvaniz(Vinç)-376



Cıvata Galvaniz(Vinç)-376



Cıvata Galvaniz(Toz Toplama)-376



Cıvata Galvaniz(Tambur)-376



Asit Fosfat Hattı(Kontrol Panosu)-377



Asit Fosfat Hattı(Havuzlar)-377



Asit Fosfat Hattı(Kazan)-377



Galvaniz 2 Tesisi-378



Galvaniz 2 Tesisi-378



Galvaniz 2 Tesisi(Toz Toplama)-378



Galvaniz 2 Tesisi(Vinç)-378



Galvaniz 2 Tesisi-378



Köşebent İşleme Tezgahı(Rulo Konveyör)-271



Köşebent İşleme Tezgahı-271



Köşebent İşleme Tezgahı-272



CNC Dik İşleme Merkezi-116



Freze-290



Vargel Tezgahı-292



Daire Testere-442



Hidrolik Vinç-452



Kompresör-453



Basınçlı Yıkama Makinesi-443



Cıvata Tezgahı-465



CNC Plaka İşleme Tezgahı-460

KAPASİTE RAPORU

 ADASO ADANA SANAYİ ODASI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU Geçerlilik Süresi Sonu 06.03.2026	 Rapor Tarihi :28.02.2024 Rapor No :2024/134
Firma Ünvanı :ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ Tescilli Markaları :ŞA-RA, Ş.R Vergi Dairesi/No :Ankara Kurumlar / 7880051592 İşyeri SGK No :24321010110401610010509 MERSİS No :0788005159200027	Sanayi Sicil No :577584 Oda Sicil No :4551 Ticaret Sicil No :74112 Faaliyet Kodu :25.62.02 (NACE)	
Üretim Yapıldığı Yer Adres : Ceyhan yolu 30.km. YÜREĞİR / ADANA İşyeri Tel (Kodlu): 322-3934786 e-posta : omer.hunerioglu@sara.com.tr Faks : 322-3934085 Web : www.sara.com.tr	Merkez Adres Ümit Mah.2479 cd.no:2/18 ÇANKAYA / ANKARA Büro Tel (Kodlu): Faks :	
Üretim Konuları :ENERJİ NAKİL HATTI DİREKLERİ,ŞALT SAHALARI,ÇELİK KONST.,ENERJİ NAKİL HATTI İLETKENİ,TOPRAK TELİ VE OPGW HİRDV.,POLİGON DİREK VE SICAK DALDIRMA GALV.İŞL.TRF İŞARET VE LEVH.DİREKLERİ OMEGA DİREK),MUHT.OTOKORKULUK ELEM, SICAK SOĞUK CIVATA VE SOMUN İML.		
Üretim Tesisinin Durumu Mal Sahibi Arazi (m2) 249.105 Toplam Kapalı Saha (m2) 86.000 Bina İnşaat Tipi PREFAB.-B.ARME	Sermaye Kıymetler Durumu (TL.) Makine ve Teçhizat Değeri 400.000.000 Tescilli Sermayesi 50.000.000	Personel Durumu Mühendis : 60 Teknisyen : 10 Usta : 1 İşçi : 841 İdari Pers. : 43 Toplam : 955
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 22.02.1985		
Yabancı Sermaye		Gayri Maddi Hak
Ülkesi Oranı (%)	Patent Know How Lisans	Ülkesi
Sertifikalar : CE, Diğer Belgeler :ISO 14001, ISO 9001, OHSAS 18001		
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 28.02.2024 günü tarafımızdan düzenlenmiştir.		
RAPORTÖR Zahide TOPRAK Sanayi Sorumlusu	LEKSPER RECEP NARİNOĞLU Makine Mühendisi	2.EKSPER CENK TOYGAR KOÇAK Güven Endüstri Mühendisi
Zahide TOPRAK Sanayi Hizmetleri Birimi ASLI GİBİDİR  06 MART 2024		

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 74112 / Vergi No: 7880051592
ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇHİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Ceyhan yolu 30.km. YÜREĞİR / ADANA

ASLI GİBİDİR

06 MART 2024

HIRDAVAT ÜRETİM BÖLÜMÜ :

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Gücü (KW)
28.22.18	1	2 TONLUK PORTAL VİNC	0 Y		9.0
28.41.21	1	TEZSAN MARKA TORNAL TEZGAHI	0 Y		8.0
28.41.22	1	KÜÇÜK SUTUNLU MATKAP	0 Y		0.37
28.41.24	1	MANUEL KESME DELME TEZGAHI	0 Y		2.0
28.21.13	6	ALUMİNYUM DÖKÜM OCAĞI	0 Y		198.0
28.21.13	6	ALUMİNYUM DÖKÜM MAKİNASI	0 Y		32.0
28.41.24	1	İNTEKS MARKA 40.LİK HIZAR TESTERE	0 Y		2.0
28.41.33	1	90 TONLUK RUS PRESİ	0 Y		15.0
28.41.33	2	150 TONLUK EKSANTRİK PRES DİRİMLER	0 Y		22.0
28.41.33	1	HİDROLİK PRES NUMARATÖR	0 Y		6.0
28.41.31	7	SUTUNLU MATKAP	0 Y		14.0
28.91.11	2	TAV FIRINI	0 Y		8.0
28.41.34	1	YATAY ÇEKME CİHAZI	0 Y		8.0
26.51.53	1	SPACER DAMPER ÇEKME VE BASMA TEST CİHAZI	0 Y		2.0
26.51.66	1	SPACER DAMPER İÇİN ELASTİK ÖLÇME CİHAZI	0 Y		2.0
26.51.53	1	SPACER DAMPER İÇİN YORULMA TEST CİHAZI	0 Y		2.0
26.51.53	1	ÇATLAK MUAYENE TEST CİHAZI	0 Y		2.0
28.41.24	1	PROFİL KESME DAİRE TESTERES	0 Y		8.0
28.41.33	1	80 TONLUK ÇELİK GÖVDE EKSANTRİK PRES MAK.-MEGA	0 Y		8.0
28.41.33	1	130 TONLUK ÇELİK GÖVDE EKSANTRİK PRES MAK.MEGA	0 Y		12.0
28.41.33	1	50 TONLUK EKSANTRİK PRES	0 Y		3.0
28.41.33	1	175 TONLUK EKSANTRİK PRES	0 Y		11.0
28.41.33	1	1000 TONLUK DÖVME PRESİ-1982 MODEL KB8040 RUS	0 Y		60.0
28.41.33	1	200 TONLUK DÖVME PRESİ -1983 MODEL KB9033 RUS	0 Y		25.0
28.41.33	1	160 TONLUK MEKANİK DÖVME PRESİ ŞAHMERDAN	0 Y		11.0
28.41.31	1	HİDROLİK PROFİL KIVIRMA MAKİNESİ-2007 AKP 61 AKYAPRAKİ	0 Y		6.6
28.41.33	1	1600 TONLUK EKSANTRİK DÖVME PRESİ RUS KA9033	0 Y		11.0
28.41.33	1	250 TONLUK EKSANTRİK DÖVME PRESİ RUS	0 Y		25.0
28.21.13	8	İNDÜKSİYON UÇ ISITMA SİSTEMİ-RETERM	0 Y		400.0
28.21.13	1	İNDÜKSİYON UÇ ISITMA SİSTEMİ-RETERM	0 Y		100.0
28.21.13	1	İNDÜKSİYON UÇ ISITMA SİSTEMİ-RETERM	0 Y		100.0
28.41.24	1	TAM OTOMATİK ŞERİT TESTERE UM50-280	0 Y		2.0
	1	TOZ BOYA KABİNE PİŞİRME FIRINI320BOXTIPI ELEKTROSTATİK	0 Y		3.0
	1	VİBRASYON SİSTEMİ-(ŞARSICI SİSTEM PHYSICS MARKAİNG	0 Y		1.0
28.22.18	1	2 TONLUK MONORAY VİNCİ-2008 ŞARA	0 Y		9.0
28.22.18	1	5 TONLUK KÖPRÜLÜ GEZER VİNC -2009 ŞARA	0 Y		9.0
28.41.33	1	200 TONLUK EKSANTRİK PRES RUS	0 Y		25.0
28.13.25	1	VİDALI KOMPRESÖR	0 Y		5.0
	2	250 KVA İNDÜKSİYON TUNEL ISITMA--RETERM	0 Y		250.0
28.41.33	1	METAL ENJEKSİYON PRES	0 Y		22.0
	1	FİÇEP ZİMBA MAKİNASI	0 Y		95.0
28.41.24	1	ŞERİT TESTERE TOPRAKLAR MARKA	0 Y		22.0

TOBB tarafından 06.03.2024 tarih ve 10023 no ile onaylanmıştır. En son 06.03.2026 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/44

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 74112 / Vergi No: 7880051592
ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ

27.90.31	4	GAZALTI KAYNAK MAKİNESİ MAGMAWELD	0 Y	20.0
28.41.33	1	HİDROLİK PRES KÜÇÜK	0 Y	5.0
28.41.33	1	5 TONLUK EKSANTRİK PRES	0 Y	5.0
27.90.31	1	ELEKTRİK KAYNAK MAKİNESİ MAGMAWELD	0 Y	2.0
	1	ZİRH ÇUBUĞU MAKİNASI OTOMATİK	0 Y	1.5
28.41.33	1	1000 TONLUK EDÖVME TEZGAHI RUS MALİ	0 Y	90.0
28.41.33	1	250 TONLUK EKSANTRİK PRES RUS MALİ	0 Y	55.0
28.41.33	1	500 TONLUK EKSANTRİK PRES RUS MALİ	0 Y	55.0
	4	350 KW TUNEL İNDÜKSİYON ISITMA	0 Y	350.0
28.41.33	1	1000 TONLUK EKSANTRİK PRES RUS MALİ	0 Y	90.0
28.41.31	1	HİDROLİK KIVIRMA MAKİNASI ŞAHİNLER MARKA	0 Y	22.0
28.41.21	1	ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI TOSGALANTA	0 Y	8.0
28.41.33	1	HİDROLİK PRES KÜRE DELME	0 Y	5.0
28.13.25	2	VIDALI KOMPRESÖR EKOMAK MARKA	0 Y	110.0
28.41.24	1	SENİZ MARKA HIZAR TESTERE	0 Y	2.0
	1	REDRESÖRLÜ ASİTLİ ÇİNKO KAPLAMA BANYOSU	0 Y	20.0
	2	ZİRH ÇUBUĞU MAKİNASI MANUEL	0 Y	4.4
	1	CHİLLER SOĞUTMA KULESİ ERACO MARKA	0 Y	50.0
	1	VİBRASYON YIKAMA MAKİNASI KROMAŞ MARKA	0 Y	1.0
	1	FORKLİFT 5 TON NK FD50 2014	0 Y	0.0
	1	ELEKTRİK FORKLİFT JUNGHEINRICH 316K 2014	0 Y	0.0
28.41.12	2	CNC TORNA YCM GT250B 2010	0 Y	50.0
28.41.12	1	CNC DİK İŞLEME TEZGAHI YCM XV560A 2014	0 Y	18.0
28.41.12	1	CNC DİK İŞLEME TEZGAHI YCM XV1020A 2007	0 Y	20.0
28.41.24	1	OTOMATİK ŞERİT TESTERE	0 Y	4.0
28.41.33	1	1000 TONLUK DÖVME TEZGAHI RUS MALİ	0 Y	75.0
	1	TRAKTÖR RÖMORKU İLE BİRLİKTE	0 Y	0.0
28.22.14	1	10 TONLUK TAVAN VİNCİ	0 Y	15.8
28.22.14	1	10 TONLUK PORTAL VİNCİ	0 Y	19.6
28.41.33	1	130 TONLUK HİDROLİK PRES-MERTTEKNİK	0 Y	30.0
28.41.24	1	MANUEL KESME DELME TEZGAHI-ENH	0 Y	7.5
28.41.32	1	FİCEP ZIMBA MAKİNASI	0 Y	11.0
	1	SİLİKON PRES-KÜÇÜK BOY	0 Y	25.0
	1	SİLİKON PRES-ORTA BOY	0 Y	25.0
	1	SİLİKON PRES-BÜYÜK BOY	0 Y	38.0
	1	TRT VERİCİ MEKANİK ÇEKME PRESİ	0 Y	5.5
	1	PULTRİZYON CİHAZI (ROT ÜRETİMİ)	0 Y	25.0
	1	ROT BAŞI ŞIKIŞTIRMA PRESİ	0 Y	3.0
28.22.15	1	FORKLİFT 5 TON DOOSAN	0 Y	0.0
28.41.33	1	2500 TONLUK DÖVME PRESİ RUS MALİ	0 Y	167.5
28.41.33	2	ÇATAL BASMA HİDROLİK PRES	0 Y	25.0
28.41.33	1	250 TONLUK DÖVME PRESİ RUS MALİ	0 Y	25.0

CİVATA ÜRETİM BÖLÜMÜ :

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçhizat(Cinsi Ve Teknik Özellikleri)	Puan	Yerli/İthal	Güçü (KW)
28.41.21	1	ROVELLER TORNA (P.D.S. OVALAMA)-POLATLI-2008	0 Y		7.0
28.41.24	1	TAM OTOMATİK ŞERİT TESTERE	0 Y		2.0
28.41.22	1	ÇELİK MAKİNA MARKA FREZE TEZGAHI	0 Y		7.0
28.41.21	1	TRENS MARKA TORNA TEZGAHI	0 Y		7.0
28.41.33	1	GÖKÇÜOĞLU MARKA RULOLU OVALAMA TEZGAHI	0 Y		3.0
28.41.22	1	SACMA MARKA SP58M CİVATA TEZGAHI	0 Y		135.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA NH 520 CİVATA TEZGAHI	0 Y		135.0

TOBB tarafından 06.03.2024 tarih ve 10023 no ile onaylanmıştır. En son 06.03.2026 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/44

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 74112 / Vergi No: 7880051592
ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ

28.41.22	1	CARLO SALVİ MARKA MP 520 CIVATA TEZGAHI	0 Y	90.0
28.41.22	1	CARLO SALVİ MARKA MP 510 CIVATA TEZGAHI	0 Y	45.0
28.41.22	1	NATIONAL MARKA 1100S CIVATA TEZGAHI	0 Y	140.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA BS -2 CIVATA TEZGAHI	0 Y	35.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA BV -2 CIVATA TEZGAHI	0 Y	60.0
28.41.22	1	MALMEDİE MARKA QPBA-101 CIVATA TEZGAHI	0 Y	54.0
28.41.22	1	MALMEDİE MARKA QPBA -101 CIVATA TEZGAHI	0 Y	52.0
28.41.22	1	MALMEDİE MARKA QPBA-132(KA 542) CIVATA TEZGAHI	0 Y	122.0
28.41.22	1	PELTZER MARKA GB-20-4 BOLTMASTER CIVATA	0 Y	93.0
28.41.22	1	PELTZER MARKA GB-24-4 BOLTMASTER CIVATA	0 Y	137.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA HPT 6 CIVATA TEZGAHI	0 Y	90.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA BM 5 CIVATA TEZGAHI	0 Y	70.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA HPT 4 CIVATA TEZGAHI	0 Y	45.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA BM 3-1 HPT3-1 CIVATA TEZGAHI	0 Y	45.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA BM 3-2 HPT3-2 CIVATA TEZGAHI	0 Y	45.0
28.41.22	1	NEDSCHROEF MARKA BM 2 CIVATA TEZGAHI	0 Y	0.0
28.41.22	1	CEVA MARKA RP200 CIVATA TEZGAHI	0 Y	0.0
28.41.22	1	CEVA MARKA TPL300 CIVATA TEZGAHI	0 Y	50.0
28.41.22	1	MALMEDİE MARKA QPB 16/1 CIVATA TEZGAHI	0 Y	50.0
28.41.22	1	SAKAMURA SMR-320 CIVATA TEZGAHI	0 Y	16.0
28.41.22	1	SAKAMURA SMR-325 CIVATA TEZGAHI	0 Y	22.0
28.41.22	1	SAKAMURA SMR-340 CIVATA TEZGAHI	0 Y	70.0
28.41.22	1	SAKAMURA SMR-340 CIVATA TEZGAHI	0 Y	70.0
28.41.22	1	SAKAMURA MARKA BBP 330 CIVATA TEZGAHI	0 Y	0.0
28.41.22	1	MALMEDİE MARKA LSP-16 ISITMALI SICAK SOMUN TEZGAHI	0 Y	430.0
28.41.22	1	MALMEDİE MARKA LSP-27 ISITMALI SICAK SOMUN TEZGAHI	0 Y	222.0
28.41.22	1	HATEBUR MARKA AMP-30 ISITMALI SICAK SOMUN TEZGAHI	0 Y	1050.0
28.41.22	1	SAKAMURA NP-420 SOĞUK SOMUN TEZGAHI	0 Y	13.0
28.41.22	1	SAKAMURA NP-425 SOĞUK SOMUN TEZGAHI	0 Y	18.0
28.41.22	1	SAKAMURA NP-430 SOĞUK SOMUN TEZGAHI	0 Y	25.0
28.41.22	1	SAKAMURA MARKA NP-460 SOĞUK SOMUN TEZGAHI	0 Y	60.0
	1	FORKLİFT 3 TONLUK DOOSAN D30 NXP	0 Y	0.0
	1	FORKLİFT 3 TONLUK HANGCHA CPCD30	0 Y	0.0
28.41.24	1	TAM OTOMATİK SERİT TESTERE	0 Y	2.0
	1	PERMAK MARKA TAKİM ÜC BİLEME TEZGAHI	0 Y	2.0
28.41.12	1	YENA MARKA CNC MARKA KALIP TEZGAHI	0 Y	20.0
28.41.12	1	YEONG CHIN MARKA CNC TORNALAMA TEZGAHI	0 Y	10.0
	2	ASİT HAVUZU	0 Y	0.0
28.41.24	8	VEB GALVA TEKNİK MARKA DUVAR TİPİ TAŞLAMA MAK.	0 Y	16.0
28.41.22	2	SEVİNDİK MARKA MATKAP	0 Y	3.0
28.41.34	3	NAGEL MARKA HONLAMA MAKİNASI	0 Y	9.0
28.41.24	1	MOMAC MARKA VARGEL TESTERE	0 Y	3.0
28.41.24	1	UZAY MARKA SERİT TESTERE	0 Y	2.0
28.41.22	1	Tezsan marka şanzımanlı matkap	0 Y	2.0
	1	GÜRALP MARKA 10 TON TAVAN VİNCİ	0 Y	0.0
	2	GÜRALP MARKA 5 TON TAVAN VİNCİ	0 Y	0.0
	1	GENERAL INSPECTION %100 KONTROL CİHAZI	0 Y	0.0
	1	EKOMAK VIDALI HAVA KOMPRESÖRÜ	0 Y	110.0

06 MART 2024

TOBB tarafından 06.03.2024 tarih ve 10023 no ile onaylanmıştır. En son 06.03.2026 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/44

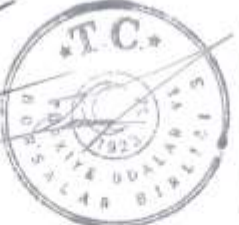
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ADANA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 74112 / Vergi No: 7880051592
ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ADANA ŞUBESİ

İşbu kapasite raporu; oda tarafından ekspertiz tarihi itibarıyla tespit edilmiş bilgileri içermekte olup, 44 sayıdan oluşmaktadır ve firmanın TOBB tarafından 25.11.2022 tarih ve 49250 sayı ile onaylı kapasite raporunu geçersiz kılar.

İnceleyen:
TOBB Sanayi Müdürlüğü
Levent GÜRLER
ZİRAAT MÜHENDİSİ

- 1.Kapasite raporları TOBB tarafından belirlenen Usul ve Esaslar ile kriterler çerçevesinde düzenlenmektedir.
- 2.İnceleme tarihindeki çalışma şartları dikkate alınarak, firmaların teorik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesini ve bu kapasiteye ulaşılması halinde ortalama olarak belirlenen hammadde ve yarı mamullerin cins ve miktarını gösteren belgelerdir.
- 3.Hesaplamalar aksi belirtilmediği sürece günde 8 saat ve yılda 300 işgünü çalışıldığı varsayılarak ve rapordaki tüm ürünlerin aynı anda ve sürekli olarak imal edilmekte olduğu kabulüyle yapılmaktadır. Dolayısıyla, firmaların fiili üretim/tüketim cins ve miktarları kapasite raporlarında yer alan cins ve miktarlardan farklılık gösterebilir. Vardiyalı çalışma dikkate alınmaz.
- 4.Birlikteki elektronik ortamda tutulan kapasite raporlarına ait kayıtlar esastır.
- 5.Bu kapasite raporundaki bilgilerin doğruluğundan eksper heyeti sorumludur.

ODA ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI	TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ ONAYI TARİH VE NO
		06.03.2024 * 010023
Mehmet KARAKUŞ Genel Sekreter Yrd.	Majdat BAYRAMOĞLU Metalurji Mühendisi	Bu kapasite raporu 1. sayfada Birlikçe tespit edilen "Geçerlilik süresi sonu" na kadar yürürlüktedir.

Zahide TOPRAK
Sanayi Hizmetleri Birimi

OLU GİBİDİR



TOBB tarafından 06.03.2024 tarih ve 10023 no ile onaylanmıştır. En son 06.03.2026 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 44/44

FATURALAR

Est"Gal
SICAK GALVANİZ TEK. SAN. VE TİC. A.Ş.

Sayı: SA-RA ENERJİ İNŞAAT, TİCARET VE SANAYİ A.Ş.
NARLIH AKAR MAH. 1405 SOKAK No:6
BALGAT
ANKARA

ESTGAL SICAK GALVANİZ TEKNOLOJİLERİ
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Çekirge V.D. 380 053 4154
Mersis no: 0380053415400014
Tic. Sic. No: 84252

İT. KODU: 16
Seri A. Sıra No: 0053645

Tarih: 01.10.2018
İrsaliye No: 637746 - 637764
İrsaliye Tarihi: 14.9.18 - 20.9.18 - 1

Müşteri V.D.
Müşteri V. No: 7880051592

AÇIKLAMA	MIKTAR	BİRİM	GİRİM FİYATI	TUTAR
SICAK DÜZDURMA GALVANİZ TESİS MEKANİK-ELEKTRİK METAL AKSAM - 5 KİŞİM - 1 ADET	120	100,00 EUR	120.100,00 EUR	

1 Euro : 6,9631 TL

* 15.01.2018 tarih ve 134886 sayılı Yatırım Tezvik Belgesine istinaden 3065 sayılı KDV kanununun 13/d mad. gereğince KDV tahsil edilmemiştir. *

Ara Toplam : 120.100,00
KDV %0 Toplam : 0,00
Genel Toplam : 120.100,00

Ödeme Vadesi : 0 00n

YÜZ YİRMİBİN YÜZ EURO

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ

TL Hesabı Banka : Finansbank, Beşiktaş Şubesi IBAN No : TR55 0011 1000 0000 0040 1887 18 Hesap No : 46148716	Euro Hesabı Banka : Finansbank, Beşiktaş Şubesi IBAN No : TR57 0011 1000 0000 0040 1500 87 Hesap No : 46150001
---	---

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

e-Fatura

Page 1 of 1

Güralp Vinç ve Makina Konstrüksiyon San.ve Tic. A.Ş.

YEDİ EYLÜL MAH. UMIT TUNÇAĞ CAD. NO:4
TORBALI/ İZMİR
Telefon: 0232 853 18 68
Fax: 0232 853 18 67
Web Sitesi: http://www.guralpvinc.com.tr
Ticaret Sicil No: 2325-Mersisno: 0439035657100014
E-Posta: guralp@guralpvinc.com.tr



Vergi Dairesi: TORBALI
VKN: 4390356571

e-Fatura

SAYIN

ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİC. VE SAN. A.Ş.
NASUH AKAR MAH. 1. CAD. 1405 SK. NO:6
BALGAT/ ANKARA
VKN: 7880051592
Vergi Dairesi: HİTİT
Teslim Cari
ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİC. VE SAN. A.Ş.
NASUH AKAR MAH. 1. CAD. 1405 SK. NO:6
BALGAT/ ANKARA
VKN: 7880051592

Özelleştirme No: TR1.2
Senaryo: TİCARİFATURA
Fatura Tipi: İSTİSNA
Fatura No: GRV2019000000499
Fatura Tarihi: 27-02-2019

ETTN:36d47be2-3aa2-41ce-92bc-271856f21166

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Mal Hizmet Tutarı
1	2x5 TONLUK KÖPRÜ VİNÇ	10 Adet	88.000,00 TRY	%0,00	0,00 TRY	%0,00	0,00 TRY	880.000,00 TRY

Mal Hizmet Toplam Tutarı 880.000,00 TRY
Toplam İskonto 0,00 TRY
Hesaplanan KDV % 0 0,00 TRY
Hesaplanan ÖTV
KDV Dahil Toplam Tutar 880.000,00 TRY
Ödenecek Tutar 880.000,00 TRY

Vergi İstisna Muafiyet Sebebi: 13/d Tesvikli Yatırım Maliyetlerinin Teslimi

YALNIZ (TL) SEKİZYÜZSEKSENBİN TL
*3065 SAYILI KANUNUN 13. MADDESİNİN "d" BENDİ UYARINCA KDV'DEN İSTİSNA EDİLDİĞİNDEN,
İŞ BU FATURA ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.'NİN 15.01.2018 TARİH VE A 134886
SAYILI YATIRIM TEŞVİK BELGESİNE BAĞLI YERLİ MAKİNA VE TEÇHİZAT LİSTESİNİN 6. SIRA
NUMARASINDA KAYITLI MAKİNALAR KAPSAMINDA OLDUĞUNDAN KDV TAHSİL EDİLMEMİŞTİR.
REF.NO: AN.18.0029
İRSALİYE TARİH/NO: 27.02.2019/305296
KUR : 0,0000

BANKA HESAP NUMARALARIMIZ

Y.K.B. Ege Şb. (\$b.Kd. 845) IBAN: TR730006701000000068047776
İŞ BANKASI Garanti Tic. Şb. (\$b.Kd. 3396) IBAN: TR3000064000000133960000897
GARANTİ BANKASI Karabağlar Şb. (\$b.Kd. 089) IBAN: TR9300062000008900006201655
HALK BANKASI Pınarbaşı Tic. Şb. (\$b.Kd. 0609) IBAN: TR370001200960900010260451

about:blank

01.03.2019



SCHEFFER

Leading crane technology.

SCHEFFER Krantechnik GmbH
Lockbox 12 60 –48331 Sassenberg
Germany

SA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.
Nasuh Akar Mahallesi, 1405 Sok. No. 6
06520 Balgat / Ankara
Turkey

VAT ID: DE126733152
Originator: T. Gabel
Phone: +49 2583 9322 527
Sales contact: Koglin

SA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.
ADANA PLANT
Ceyhan Yolu 30.Km Yüreğir - Adana / TURKEY

Customer-No.: 15043
Project No.: 22844
(Please always indicate on your payment)
EORI-No: DE4604636
L/C No.: ITT0022710001

Tel : +90 322 393 47 86-87-88

COMMERCIAL INVOICE No.: RE-37222

Sassenberg, 12th of April, 2018

Contract No. 144 dated 2016/09/21; Amendment No. 1

Item	Description	Quantity	Price	Amount €
HS-Code: 84289090				
Terms of Delivery: FCA Sassenberg (Incoterms 2010)				
Gross weight: 88.713 kg				
acc. Packing list no.: 22844-05 to 22844-12				
Total Net-Price FCA: EUR 1,714.000.-				
Material Handling System for a Hot Dip Galvanizing Plant 2nd partial shipment:				
1	Chain Conveyor inside dryer	7 colli		26.153,-
2	Automatic Drive Units	13 colli		336.325,-
3	Automatic Distribution Crane	12 colli		180.036,-
4	Engineering and Supervision			361.675,-
FCA VALUE OF THE GOODS AND SERVICES			€	904.189,-

— as per Proforma Invoice No. RE-31, dd. 28.04.2017 —

60% payable under L/C No.: ITT0022710001

€ 542.513,40

[Signature]
SCHEFFER Krantechnik GmbH
Thomas Gabel

Scheffer Krantechnik GmbH
Füchter Str. 60
48136 Sassenberg
Telefon +49 2583 9322-0
Telefax +49 2583 3889
www.scheffer.de
info@scheffer.de

HRB 3651
Amtsgericht Münster
Geschäftsführer:
Thomas Scheffer, Jörg Koglin
USt-IdNr: DE126733152
EORI number DE4604636

Bankverbindungen
Deutsche Bank AG Münster
Sparkasse Osnabrück

BIC/SWIFT
DEUTDE33XXX
NOLADE22XXX

IBAN
DE75 4007 0080 0002 6180 00
DE54 2655 0105 1551 8184 71

Order Confirmation no.
Ns. accettazione d'ordine n.
Notre accusé de réception n.

Your Order no.
Vs. ordine n.
Votre commande n.

Shipment by
Spedizione a mezzo
Envoi par

Delivery terms
Merce Resa
Matériel rendu

TRUCK

EXW GAZZADA SCHIANNIO VARESE
ITALY INCOTERMS 2010



registered office in: Gazzada Schianno (VA) ITALY
share capital: EUR 2.788.920,00
CCIAA 132335 Varese court n. 7097
via Matteotti nr. 21 - 21045 Gazzada Schianno Varese ITALY
TEL: (0332) 878111 - FAX: (0332) 462459
http://www.ficep.it - E-mail: ficep@ficep.it
VAT number: IT00355760125

Final destination: ADANA TURKEY

Packages - Colli - Colis		Weight - Peso - Poids		Payment:	
N. 13		Kg. 22590 total gross weight		Pagamento:	
Qty		Description of goods:		Paiement:	
		CNC PLATE PUNCHING LINE MOD. P 83 E - QTY: 3		L/C REFERENCE NUMBER:	
		CNC PLATE DRILLING LINE MOD. P 27 E - QTY: 1		1820CL915902	
				Unit price EUR	Total value EUR
3		Shipment of:		64.600,00	193.800,00
1		CNC PLATE PUNCHING LINE MOD. P 83 E		127.500,00	127.500,00
		CNC PLATE DRILLING LINE MOD. P 27 E			
		VALUE OF THE GOODS EXW GAZZADA SCHIANNIO VARESE ITALY EUR			321.300,00
		- LESS DOWN PAYMENT AMOUNT (10 PCT OF COMMERCIAL INVOICE VALUE)			32.130,00
		AMOUNT PAYABLE BY L/C			289.170,00
		PACKING:			
		Truck 1: 6 PACKAGES: NET WEIGHT KG. 11930 - GROSS WEIGHT KG. 11940 - Value of the goods: EUR 129.200,00			
		Truck 2: 7 PACKAGES: NET WEIGHT KG. 10620 - GROSS WEIGHT KG. 10650 - Value of the goods: EUR 192.100,00			
		THE GOODS ARE OF ITALY ORIGIN			
		GOODS ARE NEW AND UNUSED			
		MODEL YEAR: 2019			
		PAYMENT DETAILS:			
		EUR 257.040,00 (80 pct of commercial invoice value at pro rata basis) payable 365 days after shipment date			
		against presentation of credit conform documents mentioned in field 46A item 1 to 7			
		EUR 32.130,00 (10 pct of commercial invoice value) payable 120 days from the CMR date of the final shipment against			
		presentation of credit conform documents stated in field 46A item 8 and 9			
		EUR 32.130,00 (10 pct of commercial invoice value) paid as advance payment out of L/C			
COMMERCIAL INVOICE		date			
FATTURA		del			
FACTURE		du			
NR. 0894/E		05.07.2019			

TO:
SA-RA ENERJI INSAAT TICARET VE SAN A.S.
NASUH AKAR MAH. 1405 SK. NO:6
06520 BALGAT ANKARA
TURKEY
PHONE: +90 3122852424

Goods destined to export - No VAT taxable
art. 9/1 - D.P.R. n. 633 del 26.10.1972

FICEP S.p.A.



I.P. ALTIPARMAGYAN G.A.,
ZHMAILOVA 23-137, 344090, ROSTOV-ON-DON, RUSSIA.
Tel: 8928 213 31 89, Fax (863) 243 45 73
E-mail: aga54@bk.

INVOICE №24

from 22.01.2018, contract № 24 from 22.01.2018, conditions of delivery CPT, Adana, Turkey.
Счёт Инвойс №24 от 22.01.2018г. по контракту №24 от 22.01.2018г. условия поставки CPT г.Адана, Турция.

ПРОДАВЕЦ

ИП Алтипармагян Геворг Артемович
Адрес: 344090, г.Ростов-на-Дону
ул.Жмайлова, 23-137.
ИНН:616852244258
Саифт : FONBRUMM
Банк : Новочеркасский филиал АО
"ФОНДСЕРВИСБАНК"
Получатель: ИП Алтипармагян Геворг Артемович
Счет №: 40802978406032000738

Грузоотправитель

ИП Алтипармагян Геворг Артемович
Адрес: 344090, г.Ростов-на-Дону
ул.Жмайлова,23-137.

Покупатель

Ша-Ра Энерджи Иншаат
Тиджарет ве Санайи А.Ш,Турция
Грузополучатель
Ша-Ра Энерджи Иншаат
Тиджарет ве Санайи А.Ш
6 06520 Турция, г. Анкара, Балгат,
ул.Насуха Акара,1 дом 24

SELLER

I.P. ALTIPARMAGYAN GEVORG ARTEMOVICH
Address: str. ZHMAILOVA 23-137,
Rostov-on-Don, Russia. post code: 344090
INN: 616852244258
SWIFT NO : FONBRUMM
BANK: FUNDSERVICEBANK
Novocherkassk Branch
BENEFICIARY: I.P. ALTIPARMAGYAN
GEVORG ARTEMOVICH
ACCOUNT NO: 40802978406032000738

SENDER

I.P. ALTIPARMAGYAN GEVORG ARTEMOVICH
Address: str.Zhmaylova 23-137, Rostov-on-Don, Russia.

BUYER

SA-RA ENERJI INSAAT TICARET ve SANAYI A.S.
CONSIGNEE
Şa-Ra Enerji İnşaat Ticaret ve Sanayi A.Ş. Turkey
Nasuh Akar Mah. 1.cd. 24.sk. No:6 06520
Balgat-Ankara-Turkey

№	Наименование	Кол-во ед.	Цена в Евро	Сумма в Евро
	Named	Pieces	Price EURO	Total EURO
1	Пресс мод. K8544 (ус.2500тн) 6/у Used press mod. K8544 (cap.2500 tons)	1	310000,00	310000,00

Триста десять тысяч Евро 00 центов.
Three hundred ten thousand Euros 00 cents.

ИП Алтипармагян Геворг Артемович
I.P. ALTIPARMAGYAN GEVORG ARTEMOVICH



SAYIN:

20.0.11 130315, 10.0.11 130300, 3.0.11 130344, 2.0.11 130359, 13.0.11 130365

ŞARA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. AŞ.
NASUH AKAR MH., 1.CD., 1405(24) SK.
NO : 6 BALGAT

ANKARA



İl Kodu : 41

FATURA

SİSTEM TEKNİK
SANAYİ FİRINLARI A.Ş.

TOSB TAYSAD Organize Sanayi Bölgesi 1.Cad. 15. Sk. No:1
41420 Şekerpınar, Çayirova - KOCAELİ / TÜRKİYE
Tel: +90.262 658 29 14 (Pbx) Fax: +90.262 658 18 19
E-mail: info@sistemteknik.com URL: www.sistemteknik.com
İlyasbey Vergi Dairesi, 771 000 97 98
Ticaret Sicil No: 13630

MÜŞTERİ V.D. NO.

7880051592

MÜŞTERİ V.D.

KAVAKLIDERE

SİSTEM TEKNİK
SANAYİ FİRINLARI A.Ş.
Taysad
41420 Şekerpınar, Çayirova - KOCAELİ / TÜRKİYE
Tel: +90.262 658 29 14 (Pbx) Fax: +90.262 658 18 19
E-mail: info@sistemteknik.com URL: www.sistemteknik.com
İlyasbey Vergi Dairesi, 771 000 97 98
Ticaret Sicil No: 13630

Seri C: 141464

Tarih: 31.10.2011

SIRA	MİKTAR	AÇIKLAMA	BİRİM FİYAT	TUTAR
1	1 ADET	KONTİNÜ ISIL İŞLEM TESİSİ (Sipariş Bedeli: 542.500,00€) Alınan Avans: 461.125,00€ = 1.009.893,53TL Kalan Bakiye: 81.375,00€ = 200.776,54TL (TCMB Döviz Satış Kuru: 1 € = 2,4673 TL) 3065 no'lu KDV kanunu madde 13/d hükmü ve 22.09.2011 tarih,102698 sayılı yatırım teşvik belgesi ekiyurt içinden temin edilecek makine ekipman listesi (liste sıra no:2) kapsamında teslim edildiğinden KDV'den istisnadır. (KDV hesaplanmamıştır.) İRSALİYELER 17.5.11 130301-130302-130303-130304, 23.5.11 130314, 27.5.11 130324, 10.8.11 130344, 25.7.11 130437, 20.7.11 130430, 11.7.11 130417, 5.7.11 130404, 4.7.11 130401, 1.7.11 130397, 21.6.11 130380, 20.6.11 130375, 16.6.11 130366, 3.6.11 130342, 2.6.11 130339-130338		1.210.670,07
İşbu fatura gün ödeme esasına göre düzenlenmiş olup vadesinde ödenmediği takdirde % vade farkı uygulanır.			TOPLAM	1.210.670,07
BANKA ADI P. BİRİMİ HESAP NO IBAN NO			KDV %	
T.GARANTİ BANKASI TL 6238037 TR03 0006 2000 0070 0008 2990 37			GENEL TOPLAM	1.210.670,07
GEBZE ORG. SAN. ŞB. EURO 9094709 TR01 0006 2000 0710 0009 0947 09				
ŞUBE KODU (071) USD 9094708 TR21 0006 2000 0710 0009 0947 08				
İNG BANK TL 7564914-MT-1 TR37 0009 9007 5649 1400 2000 01				
İSTANBUL İMES ŞB. EURO 7564914-MT-1 TR32 0009 9007 5649 1400 2000 01				
ŞUBE KODU (225) USD 7564914-MT-1 TR48 0009 9007 5649 1400 2000 04				
YAPI KREDİ BANKASI TL 85100892 TR12 0006 7010 0000 0085 1008 92				
GEBZE ORG. SAN. ŞB. EURO 85100898 TR44 0006 7010 0000 0085 1008 98				
ŞUBE KODU (662) USD 85100901 TR60 0006 7010 0000 0085 1008 91				

Yalnız: #BİRMİL YONİKİYÜZ ONBİNAL TİYÜZYETMİŞ TL YEDİ KR#

İrsaliye Tarihi ve No'su:

Başarıyla İrsaliye Yapıldı. İrsaliye No: 141464. İrsaliye Tarihi: 31.10.2011. İrsaliye Saati: 14:14. İrsaliye Durumu: Başarıyla. İrsaliye Açıklaması: KONTİNÜ ISIL İŞLEM TESİSİ. İrsaliye Tutarı: 1.210.670,07 TL. İrsaliye Kurumu: ŞA-RA. İrsaliye Yolu: Elektronik. İrsaliye Türü: Fatura. İrsaliye No: 141464. İrsaliye Tarihi: 31.10.2011. İrsaliye Saati: 14:14. İrsaliye Durumu: Başarıyla. İrsaliye Açıklaması: KONTİNÜ ISIL İŞLEM TESİSİ. İrsaliye Tutarı: 1.210.670,07 TL. İrsaliye Kurumu: ŞA-RA. İrsaliye Yolu: Elektronik. İrsaliye Türü: Fatura.

004009-21-0450

GESU ARITMA SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Dumlupınar Mah. Görükle San. Bölgesi Kanun(500) Cad. No: 5/2 NİĞÖR/BURSA
İşletmenin Merkezi : BURSA
Tel. : 0224. 483 59 39 - 483 59 38 Fax: 0224. 483 59 37
e-mail : gesu@gesuaritma.com
web : www.gesuaritma.com
Ticaret Sicil No:37102/Bursa/Merkez Oda Sicil No:44843
Vergi Dairesi:NİĞÖR Vergi No:394 003 6390 Mersis No:0394003539000017

SAYIN **ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİC.**
VE SAN. A.Ş.
Nasuh Akar Mah. 1. Cadde 1405. S. 1. Kat
No: 6/1-2-3-7 Balgat / Çankaya / ANKARA

FATURA

Seri: A
Sıra No: **259913**



MÜŞTERİ V.D. NO: **HİTİT / 7880051592**

Tarih: **05.11.2019**
Sıra No: **259913**
Sıra No: **259913**
Sıra No: **259913**

NO.	MİKTAR	BİRİM	AÇIKLAMA	FİYATI	TUTARI
1	1	Takım	BIYOLOJİK VE KİMYASAL ATIKSU ARITMA TESİSİ	1.655.000,00	1.655.000,00
"Bu fatura ile 15.01.2018 Tarih 134886 sayılı Yatırım Tevlik Belgesi kapsamında sağlanan Yerli Makine ve Tesisat Üstesinin EK-10 sırasında yer alan makine tesisat satışı yapılmıştır. 3065 sayılı KDV kanunun 13/d maddesine istinaden KDV tahsil edilmemiştir.					
* Montaj (İbarel) İrsaliyeleri'nin Faturası VUK'un 231. maddesi 5. bendine istinaden montajın tamamlanması halinde teslim tarih itibarıyla düzenlenir.				TOPLAM	1.655.000,00
* Mali müşterinin mesuliyeti altında nakledilir. Sigorta emri için yazılı talimat gerekir. Sigorta Masrafları ayrıca alınır.				KDV %	—
* İşbu Fatura muhteviyatına ve fiyatlarına ibrazından itibaren 30 gün içinde HİTİT edilmemiştir. Aksi takdirde ayık %.				G. TOPLAM	1.655.000,00
* Fatura bedeli aksine bir anlaşılmazsa yok ise teslim tarihinden itibaren 30 gün içinde nakden ödenir. Aksi takdirde ayık %.					
* vade farkı uygulanır.					
Yalnız BİR MİLYON ALTMIŞ İKİ BİN					

*B.Yeri: BAY Özet Bayram YILDIZ Sakarya Mh.Dincel No:30/A Tel: 0224) 252 44 55 BURSA Uluşah V.D. 961 035 0543 T.C. Kimlik No: 21709585940 Aril. T. 26.01.2017 (293) B.Y. 2017

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**YAŞIK MAKİNA SANAYİ VE TİCARET
LİMİTED ŞİRKETİ**
İSTİKLAL MAH. SANAYİ 18. SOKAK
NO:73-75
Biga, ÇANAKKALE – Türkiye
Vergi No:
9400510511 (BİGA)
Ticaret Sicil No
3736
Mersis No
0940 0510 5110 0017



FATURA

Sayın
**ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİCARET VE
SANAYİ A.Ş.**
NASUH AKAR MAH. 1405 CAD. NO:6
ÇANKAYA/ANKARA
Çankaya, Ankara – Türkiye
Vergi No:
7880051592 (ankara kurumlar)

Fatura Numarası:
YE72022000000002
Fatura Tarihi: 26.12.2022 – 13:26:56
Ödeme Tarihi: 26.12.2022

No	Hizmet / Ürün Adı	Açıklama	Miktar	Birim	Birim Fiyat	KDV Oranı	Toplam
1	LSR-sıvı silikon İzolatör enjektasyon presi		1	Adet	1.389.000,00 TL	%0.00	1.389.000,00 TL
Benarya TİCARİ FATURA					Mali Hizmet Toplam Tutar		1.389.000,00 TL
Fatura Tipi İSTİSNA					Toplam İndirim		0,00 TL
Özellikle No TR1.2					Hesaplanan KDV GERÇEK (%0.0)		0,00 TL
ETTN 41431d77-a8c5-4df2-be43-138e516c53c4					Vergiler Dahil Toplam Tutar		1.389.000,00 TL
					Ödenecek Tutar		1.389.000,00 TL

Fatura Notu:
Vergi İstisna Muafiyet Sebebi: 308 - 13/d Teşvikli Yatırım Mallarının Teslimi
İŞ BU16/12/2021 VE 531031 SAYILI YATIRIM TEŞVİK BELGESİNİN YERLİ MAKİNE TAÇHİZAT LİSTESİNİN 15 NO SATIRINA
İSTİNADEN KDV KANUNUNUN 13/D MADDESİ UYARINCA KDV'DEN MUAFIR
Yazıyla Toplam Tutar: BirMilyonÜçYüzSeksenDokuzBinTürkLirasıSıfırKuruş

PROFORMA FATURALAR(LEASİNG)

TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.
BEŞEVLER SAN. SİT. ÜÇEVLER MAH.
28. (220) SOK. NO:24/1 NİLÜFER /
BURSA - Posta Kodu : 16110
Tic. Sic. No: 28527 / 37680
Tel: 0 224 441 04 90 - 91
muhasese@takpa.com - www.takpa.com
Vergi Dairesi: ÇEKİRGE - V.H.No: 8161368615
Mersis No: 0816136861500001



TAKPA
Makina Tic. ve San. A.Ş.

YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.O.
LEVENT MH CÖMERT SK
NO.1A D:18,19,20BEŞİKTAŞ/ İSTANBUL
Tel: 0212 339 90 00 Faks: 0212 339 91 00
Vergi Dairesi: BOĞAZİÇİKURUMLAR
Vergi No:9370017457



Özellikle No:	TR1.2
Senaryo:	TİCARİFATURA
Fatura Tipi:	İSTİSNA
Fatura No:	TKP2024000024885
Fatura Tarihi:	24-12-2024
Olupma Zamanı:	12:00:00

ETTN: 7D040CB0-E1CA-47DB-A1BF-
5F79A0D3C470

Sıra No	Mal Hizmet Kodu	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto	Net Birim Fiyatı	Mal Hizmet Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Vergi İM. Sebebi
1	057-000003	RM35 ES ŞANZIMANLI MATKAP TEZGAHI	5,0 Adet	250.000 TL		250.000,00	1.250.000,00 TL	%0,00	0,00 TL	308 - Teşvikli yatırım mallarının teslimi

Mal Hizmet Toplam Tutarı:	1.250.000,00 TL
KDV Matrahı (%0):	1.250.000,00 TL
Vergi Hariç Tutar:	1.250.000,00 TL
Hesaplanan KDV (%0) (308):	0,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar:	1.250.000,00 TL
Ödenecek Tutar:	1.250.000,00 TL

BANKA HESAP BİLGİLERİMİZ

TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.	YAPI KREDİ	NİLÜFER (791)	TR47 0006 7010 0000 0072 0492 03	TL
TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.	GARANTİ BANKASI	NİLÜFER (486)	TR52 0006 2000 4860 0006 2940 13	TL
TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.	İŞ BANKASI	S.GARAJ(2205)	TR57 0006 4000 0012 2050 3373 07	TL
TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.	HALKBANK	KUCUK SAN.SIT (298)	TR59 0001 2009 2980 0010 0000 98	TL
TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.	AKBANK	BURSA (43)	TR27 0004 6000 4388 8000 0031 30	TL
TAKPA MAKİNA TİC. VE SAN. A.Ş.	ZİRAAT	İZMİR YOLU ŞB. (2054)	TR98 0001 0020 5466 0589 0050 02	TL

- * İşletme Merkezi: BURSA Sicil No: 28527 Mersis No: 0816136861500001
- * YALNIZ BİRMİLYONİKİYÜZELÜBİN TL. SIFIR KR.
- * YENİ BAKİYE : 1.250.000,00
- * SERİ NO 900-901-902-903-904
- * MAKİNALAR YENİ VE KULLANILMAMIŞTIR.
- * MENŞEİ: TÜRKİYE İMAL YILI:2024
- * MARKA:RETOSAN
- * GTIP NO: 84 67 21 91 00 00
- * KIRACI FATURA ADRES: ŞA-RA ENERJİ A.Ş.
- * Ümit Mahallesi Meksika Caddesi 2479. Sokak No:2 Nokta 06810 Çankaya / Ankara
- * Faturaya, 09/10/2024 tarih 572372 sayılı yatırım ve teşvik belgesi kapsamında olduğu için
- * 3065 sayılı KDV kanununun 13d maddesi gereğince katma değer vergisinden müstesnadır sıra no:6

ÖDEME ŞEKLİ

Ödeme Şekli: Sözleşme Kapsamında Ödeme Kanalı:
Ödeme Şekli Açıklaması:

Vergi İstisna Muafiyet Sebebi: 308 - Teşvikli yatırım mallarının teslimi -



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

**RETERM İNDÜKSİYON ISITMA SİSTEMLERİ
SAN.TİC.A.Ş.**

ALPARSLAN CAD / NO:5 34887
ABDURRAHMANGAZI MAH. / - / SANCATEPE İSTANBUL
Web Sitesi : www.reterm.com
E-Posta : reterm@reterm.com
Tel : (216) 3641600
Fax : (216)3144544
Vergi Dairesi : SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ
VKN : 7340700538



e-FATURA



SAYIN

YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö

LEVENT MAH.CÖMERT SOK.NO:1A D:18,19,20 34330

BEŞİKTAŞ İSTANBUL

Vergi Dairesi : BOĞAZİÇİ KUR. VERGİ DAİRESİ

VKN : 9370017457

Özelleştirme No:	TR1.2
Senaryo:	TİCARİ FATURA
Fatura Tipi:	İSTİSNA
Fatura No:	RTM202400000596
Fatura Tarihi:	24-12-2024
Fatura Saati:	16:44:34
İrsaliye No:	RTTE202400000565
İrsaliye Tarihi:	24-12-2024
Vade Tarihi:	24-12-2024
Kur:(EUR)	36.6132 TRY

ETTN: F774A221-C47A-4578-8577-A1EA60930A20

Sıra No	Mal Hizmet	Miktar	Birim Fiyat	İskonto Oranı	İskonto Tutarı	KDV Oranı	KDV Tutarı	Diğer Vergiler	Mal Hizmet Tutarı
1	RT-380M200 İNDÜKSİYON UÇ ISITMA SİSTEMİ (AKS İLE BİRLİKTE KOMPLE)	1 Adet	20.500,00 EUR			%0,00	0,00 EUR		20.500,00 EUR

Mal Hizmet Toplam Tutarı	20.500,00 EUR
Toplam İskonto	0,00 EUR
Hesaplanan KDV(%0)	0,00 EUR
Vergiler Dahil Toplam Tutar	20.500,00 EUR
Ödenecek Tutar	20.500,00 EUR
Mal Hizmet Toplam Tutarı(TL)	750.570,60 TL
Toplam İskonto(TL)	0,00 TL
Hesaplanan KDV(%0) (TL)	0,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar(TL)	750.570,60 TL
Ödenecek Tutar(TL)	750.570,60 TL

Vergi İstisna Muafiyet Sebebi: 308-13/d Teyyidi Yatırım Mafiyası Teslimi
Not: KUR: 36,6132
Not: 09.10.2024 TARİHLİ 572372 SAYILI YTB'İN 7 SIRA NOSUNDAKİ ÜRÜN
Not: 3065 SAYILI KDV KANUNUNUN 13 / d MADDESİ GEREĞİNCE KDV'DEN MUAFDIR.
Not: İMAL YILI : 2024 ÇHAZ SERİ NO : V4-200-008
Not: ÜRÜNLER YENİ VE KULLANILMAMIŞTIR.
Not: ÖDEME ŞEKLİ MAL TESLİMİNDE PEŞİN
Not: NAKLİYE BEDELİ PROFORMAYA DAHİL DEĞİLDİR.
Not: TESLİM YERİ : ŞARA ENERJİ İNŞAAT SAN.TİC.A.Ş.
Not: GTİP NO : 851420100011
Not: FİNANSAL KİRALAMA SÖZLEŞME NO : 104703
Not: MALLARIMIZ TÜRK MENŞELİDİR.
Not: YİRMİBİNBEŞYÜZ
Not: BU FATURA SONRASI CARİ BAKİYENİZ : 750.570,60
Not: USD KUR = 35,1697
Not: EURO KUR = 36,6132

BANKA	DÖVİZ	İBAN
HALKBANK	(TL)	TR29 0001 2001 5470 0010 1000 18
HALKBANK	(USD)	TR51 0001 2001 5470 0053 1000 13
HALKBANK	(EURO)	TR22 0001 2001 5470 0058 1000 12
GARANTI	(TL)	TR14 0006 2000 4760 0006 2971 72
GARANTI	(USD)	TR76 0006 2000 4760 0009 0925 66
GARANTI	(EURO)	TR06 0006 2000 4760 0009 0925 65

- TTK'nın 23/2nci maddesi uyarınca sekiz gün içerisinde itiraz edilmemesi halinde kabul edilmiş sayılır.
- Vadesinde ödenmeyen faturalara aylık %5 Gecikme faizi uygulanır.



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

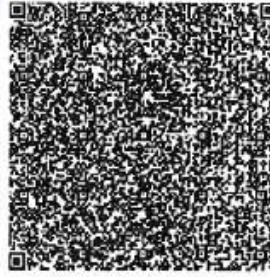
Dirinler Makina Sanayi ve Ticaret A.Ş.
A.O.S.B. 10036 Sokak No:7 No:
35620 ÇİĞLI İZMİR
Tel: (232) 376 72 60 Fax: (232) 376 72 06
Web Sitesi: <http://www.dirinler.com.tr>
E-Posta: finansman@dirinler.com.tr
Vergi Dairesi: ÇİĞLI
VKN: 3010032314
TİCARET SİCİL NO: KYAKA-5106



e-FATURA



Uzmanlığımız; tecrübemizin
birikimidir... 1952'den beri...



SAYIN

YAPI KREDİ FİNANSA KİRALAMA A.Ö.
Büyükdere Cad. Ykb Plaza A Blok K:8/9 No:

34000 Levent/İstanbul/ İSTANBUL
Web Sitesi: <http://www.yapikredileasing.com.tr/>
E-Posta: info@yikleasing.com.tr
Tel: 0 212 3399000 Fax: 0 212 3241925
Vergi Dairesi: BOĞAZİÇİ KURUMLAR
VKN: 9370017457

Özellikle No:	TR1.2
Senaryo:	TEMEFATURA
Fatura Tipi:	İSTİSNA
Fatura No:	DMK202400000873
Fatura Tarihi:	23-12-2024
Sipariş No:	51024120009
Sipariş Tarihi:	23-12-2024

ETTN: 3abf0ee4-77f6-4e82-a9b7-71719071a8f0

[illegible]

Mal Hizmet Toplam Tutarı	80.000,00 EUR
Toplam İskonto	0,00 EUR
Hesaplanan KDV GERÇEK(%6.0)	0,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar	80.000,00 EUR
Ödenecek Tutar	80.000,00 EUR
Hesaplanan KDV GERÇEK(%6.0) (TL)	0,00 TL
Mal Hizmet Toplam Tutar(TL)	2.918.544,00 TL
Vergiler Dahil Toplam Tutar(TL)	2.918.544,00 TL
Ödenecek Tutar(TL)	2.918.544,00 TL

Vergi İstisna Muafiyet Sebebi: 308-13/d Teykili yatırım mallarının teslimi
Not:

TELEKOMMUNIKATIONEN
Telefon Nr. : 030-200-1100
FAX Nr. : 030-200-1101
E-Mail : info@telekomunikationen.de

09/10/2018 tarih 37272 sayılı yollarda ve taşıtlar kanunları kapsamında ilağı için 1965 sayılı HDV kanununun 133 maddesi gereğince kuma değer vergisinin müktesabı;

WATERKINDEN SURVANT: 74-84 ENCLAVE INHAAT TIC, 7E SAN.A.S.
MENSEL BILGISI: 1 TURKISE
P.C.N.B. MOVIE SATIÇ KUPU: 10,1010
HDCS 1400 741 MENSEL 140 TON KAPASITEZLİ 0-10T
ENERJİTRAK FRES 2024 MENSEL YENİ VE KULLANILMAMIS FIK.

Ödeme Notu: Diğerleri
Ödeme Kşulu:



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ONAYLI 253 HESAP KODLU MİZAN

İKİ TARİH ARASI MİZAN	ŞA-RA ENERJİ İNŞAAT TİC. VE SAN. A.Ş.	31.12.2024		
HESAP KODU	HESAP ADI	BORÇ	ALACAK	BAKİYE
253	TESİS, MAKİNE VE CİHAZLAR	1.941.384.014,29	2.876.683,10	1.938.507.331,19
253.01	MERKEZ TESİS MAK.CİHAZLARI	636.627,98	0,00	636.627,98
253.01.01	MALİYET BEDELİ	636.627,98	0,00	636.627,98
253.03	ADANA TESİS MAK.CİHAZLARI	178.332.092,47	1.796.683,10	176.535.409,37
253.03.01	ENH FABRİKASI	70.160.797,92	1.796.683,10	68.364.114,82
253.03.01.01	MALİYET BEDELİ- Enh1	58.792.717,40	1.777.928,54	57.014.788,86
253.03.01.02	MALİYET BEDELİ- Enh2	11.368.080,52	18.754,56	11.349.325,96
253.03.02	BAĞL.FAB FABRİKASI	9.017.955,64	0,00	9.017.955,64
253.03.02.01	MALİYET BEDELİ	8.080.493,76	0,00	8.080.493,76
253.03.02.02	AR-GE MAKİNE MALİYET BEDELİ	937.461,88	0,00	937.461,88
253.03.03	CIVATA FABRİKASI	55.998.767,73	0,00	55.998.767,73
253.03.03.01	MALİYET BEDELİ	55.998.767,73	0,00	55.998.767,73
253.03.05	BÜYÜK GALVANİZ FABRİKASI	33.113.948,50	0,00	33.113.948,50
253.03.05.01	MALİYET BEDELİ	33.113.948,50	0,00	33.113.948,50
253.03.06	KÜÇÜK GALVANİZ FABRİKASI	10.040.622,68	0,00	10.040.622,68
253.03.06.01	MALİYET BEDELİ	10.040.622,68	0,00	10.040.622,68
253.04	ŞANTİYE TESİS MAK.CİHAZLARI	4.395.180,96	1.080.000,00	3.315.180,96
253.04.01	MALİYET BEDELİ	4.395.180,96	1.080.000,00	3.315.180,96
253.05	İZOLATÖR FABRİKASI	3.914.775,71	0,00	3.914.775,71
253.05.01	MALİYET BEDELİ	3.914.775,71	0,00	3.914.775,71
253.06	İLETKEN FABRİKASI	31.736,27	0,00	31.736,27
253.06.01	MALİYET BEDELİ	31.736,27	0,00	31.736,27
253.500	ENFLASYON DÜZELTMESİ	855.310.777,94	0,00	855.310.777,94
253.500.900	2023 ENFLASYON DÜZELTMESİ	466.244.763,21	0,00	466.244.763,21
253.500.910	2024 ENFLASYON DÜZELTMESİ	389.066.014,73	0,00	389.066.014,73
253.900	YENİDEN DEĞERLEME	898.762.822,96	0,00	898.762.822,96
253.900.2022	YENİDEN DEĞERLEME	898.762.822,96	0,00	898.762.822,96
253.900.2022.2000	GEÇİCİ 32 MADDE	321.893.625,35	0,00	321.893.625,35
253.900.2022.3000	VUK 298 Ç	576.869.197,61	0,00	576.869.197,61

ŞA-RA ENERJİ İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.

Ümit Mah. 2479 Cad. No:2/18
Çankaya / ANKARA (E)
Tel: 0 312 285 24 24 - Fax: 0 312 285 24 28
Ankara Kurumlar V.D. 788 005 1592

DEĞERLEME LİSTESİ İLE EŞLEŞTİRİLEMEYEN AMORTİSMAN LİSTESİNDEKİ KALEMLER

Sıra No	Sabit Kıymet Kodu	Makine Ekipman Adı
1	97-POL-253-00004	KIRICI DELİCİ HİTACHI
2	97-POL-253-00006	7.5 KW 1500 D/D FRENLİ FLANŞLI ELK.MOTORU
3	97-POL-253-00366	TOPRAK MEĞERİ
4	97-POL-253-00367	DALGIÇ POMPA
5	97-POL-253-00371	ÇELİK ÇEMBERLEME MAKİNASI
6	97-POL-253-00372	ÇELİK ÇEMBERLEME MAKİNASI
7	97-POL-253-00410	PROTHERM HLF50 MODEL FIRIN
8	97-ABAG-253-00114	1913 NOLU VİBRASYON SİSTEMİ(SARSICI+KONT UNITE KOPLE)
9	97-ABAG-253-00145	KÖTEN 3 BİÇAKLI 14'LÜ
10	97-ABAG-253-00150	2152 NL MP 300 TONLUK METAL ENJEKSİYON PRESİ
11	97-ACIV-253-00172	SIKIŞTIRMA ÜNİTESİ
12	97-ACIV-253-00173	ÇAKMA ÜNİTESİ
13	97-ACIV-253-00248	KALIP SERTLEŞTİRME
14	97-ACIV-253-00249	KALIP SERTLEŞTİRME
15	97-ACIV-253-00274	FIRFIR ÇEKME TEZGAHI
16	97-ACIV-253-00299	DALGI PRESİ
17	97-ACIV-253-00300	KAMARALI SET FIRINI
18	97-ACIV-253-00302	KAMARALI TEMPER FIRINI
19	97-ACIV-253-00303	ENDOĞAZ JENERATÖRÜ
20	97-ACIV-253-00304	ENDOĞAZ JENERATÖRÜ
21	97-ACIV-253-00331	HAVA ISITICI
22	97-ACIV-253-00333	KALİBRASYON ÇEKME
23	97-ACIV-253-00334	KALİBRASYON ÇEKME
24	97-ACIV-253-00344	KASNAKLI MATKAP
25	97-ACIV-253-00354	REZİSTANS KAYNAK
26	97-ACIV-253-00355	REZİSTANS KAYNAK
27	97-ACIV-253-00356	SANTRİFÜJ KURUTMA
28	97-ACIV-253-00362	SICAK YAĞ KAZANI
29	97-ACIV-253-00370	KROM TEZGAH
30	97-ACIV-253-00373	KAMARALI TEMPER FIRINI
31	97-ACIV-253-00374	HİDROJEN GEVREK
32	97-ACIV-253-00391	GALVANİZ DALDIRMA VİNCİ
33	97-ACIV-253-00393	DAEWOD D255 FORKLİFT 90 11938-39 3 AD
34	97-ACIV-253-00395	KÜL FIRINI
35	97-ACIV-253-00400	ISITICILI MANYETİK KARIŞTIRICI-İKA MARKA'RET BASIC
36	97-ACIV-253-00424	KURUTMA CİHAZI 2 ADET
37	97-ACIV-253-00432	FOKLİFT PRO 5 DAEWOO MARKA
38	97-ACIV-253-00433	ABRASİMET KESME MAKİNASI (BUEHLER DELTA MARKA)
39	97-ACIV-253-00436	TALAŞSIZ ÇUBUK KESME MAKİNESİ (D TİPİ 200 TON KESME)
40	97-ACIV-253-00490	FOKLİFT 4 TONLUK
41	97-ACIV-253-00501	ÇİT KESME MAKİNASI
42	97-ACIV-253-00502	İLAÇLAMA MAKİNASI
43	97-ACIV-253-20000	GKR-2001/621-2 RAPORU MAKİNALARI
44	97-AENH-253-00012	1555 NO'LU GALVANİZ LABATARUAR TEST CİHAZLARI (KOMPLE)

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Sıra No	Sabit Kıymet Kodu	Makine Ekipman Adı
45	97-AENH-253-00026	ÇELİK ÇEMBER MAKİNASI
46	97-AENH-253-00027	MANUEL TOKALAMA MAKİNASI
47	97-AENH-253-00030	İŞÇİ KART BASMA MAKİNASI
48	97-AENH-253-00032	ZET REDİKTÖR
49	97-AENH-253-00052	1106 NO'LU TAV FIRINI
50	97-AENH-253-00053	1107 NO'LU NÜVE MARKA MENEVİŞ FIRINI MODEL MF120
51	97-AENH-253-00101	1307 NO'LU MESSER GRİSHEIM OPTİK OKUYUCULU 6 KAFALI ALEVİLİ KESME TEZGAHI
52	97-AENH-253-00108	PUNTALAMA MAK. ÇİFT PİSTON
53	97-AENH-253-00117	1707 NOLU PLASTİK ÇEMBER MAKİNASI
54	97-AENH-253-00118	ELEKTRİKLİ DEKAVÜL
55	97-AENH-253-00277	HİDROLİK DÖRT PİSTONLU
56	97-AENH-253-00282	BARKOD ETİKET MAKİNASI
57	97-AENH-253-00286	BCZ-5000 CL KOMATSU MAT TIRPAN
58	97-AENH-253-00299	ÇENTİK AÇMA CİHAZI (MANUEL)
59	97-AENH-253-00300	ÇENTİK AÇMA BROŞU 2MM "V"
60	97-AENH-253-00301	ÇENTİK DERİNLİĞİ KONTR.MASTARI-2MM" V" KW ISO 148-
61	97-AENH-253-00302	ÇENTİK DERİNLİĞİ KONTR.MASTARI-2MM" V" ASTM A370
62	97-AENH-253-00304	HYPTERTHERM PMX 85 MANUEL PLAZMA KESME MAK
63	97-AENH-253-00307	HD.SOĞUTUCU GYS-030 24V
64	97-AENH-253-00313	R 2KZ4 M REDÜKTÖR 1,5
65	97-AENH-253-00314	KİMYASAL ANALİZ CİHAZI (PMI MASTER PRO)-TAŞINABİLİ
66	97-AENH-253-00317	BOSCH GBM 32-4 BOSCH MATKAP
67	97-AENH-253-00323	SAMSUN SNO-6011R 2M BULLET KAMERA 8 ADET
68	97-MERK-253-00009	IR-5000 FOTOKOPİ MAKİNASI
69	97-MERK-253-10000	HONDA 4 KVA JENERATÖR İPLİ
70	97-MERK-253-10001	STIHL TAŞ KESME
71	97-MERK-253-10002	ÇELİK SAPAN KENDİR ÖZLÜ
72	97-MERK-253-10003	OLEO MAC BETON KESME 5,4 WATT 350 MM
73	97-MERK-253-10004	KARPUZ MAKARA 8 ADET
74	97-MERK-253-10005	125/2 MAKARA 4 ADET
75	97-MERK-253-10006	KARPUZ MAKARA 6 ADET
76	97-MERK-253-10007	KÜÇÜK MAKARA LASTİĞİ 30 AD
77	97-MERK-253-10008	TEKLİ MAKARA ŞAŞELİ 60 AD
78	97-MERK-253-10012	3 LÜ NAKİL MAKARASI 120 TK
79	97-MERK-253-10013	YEDEK MAKARA LASTİĞİ 69ADET
80	97-MERK-253-10014	BASKI MAKARASI 6 AD.
81	97-MERK-253-10015	MAKARA PLASTİĞİ 20 TK
82	97-MERK-253-10018	GNT OTO 70 SK JENARATÖR
83	97-MERK-253-10019	MTS-121G ARAÇ TAKİP CİHAZI -MTS820
84	97-MERK-253-10020	DECODE 16 KANAL DİJİTAL KAYIT CİHAZI VE KAMERA
85	97-SNT-253-ORT02	TOPCON GTS-TOPAL STATION (TOPAGRAF ETÜD MALZ)
86	97-SNT-253-ORT04	15 TONLUK 4 BANDIL FREN MAKİNASI TEL ÇEKME MAK.
87	97-SNT-253-ORT05	HİDROLİK MAKAS (3 ADET - ŞANTİYE)
88	97-SNT-253-ORT06	EK PRESİ BENZİN MOTORLU
89	97-SNT-253-ORT07	VİBRATÖR 4 BEYGİR (ATLAS 45)

Sıra No	Sabit Kıymet Kodu	Makine Ekipman Adı
90	97-SNT-253-ORT08	JENERATÖR ATLAS SPG 5000E
91	97-SNT-253-ORT09	TEKLİ MAKARA VE ŞASESİ 70 ADET
92	97-SNT-253-ORT10	TEL ÇEKME EKİPMANI
93	97-SNT-253-ORT13	AÇIK SAC KASALI VİNÇ İMALATI
94	97-SNT-253-ORT14	HALAT TAMBURU
95	97-SNT-253-ORT15	HİDROLİK MAKAS 4 ADET
96	97-SNT-253-ORT17	ÇİFTLİ AKARYAKIT POMPASI
97	97-SNT-253-ORT18	BOYA POMPASI
98	97-SNT-253-ORT19	350 LT LOM.MOT.KEPÇESİZ BETONİYER
99	97-SNT-253-ORT20	4105 A TOPRAK DİRENCİ TEST CİHAZI
100	97-SNT-253-ORT21	MAGELLAN TRİTON 1500 GPS CİHAZI
101	97-SNT-253-ORT23	TEL ÇEKME MAKİNASI VE EKİPMANLARI
102	97-SNT-253-ORT24	ESKAVATÖR KIRICI UC
103	97-SNT-253-ORT25	TOPRAKLAMA ÖLÇÜ ALTETİ - DİJİTAL 2 adet
104	97-SNT-253-ORT26	TOPCON GR3 - (2 ADET)
105	97-SNT-253-ORT30	EKSİKAVATÖR+HİDROLİK KIRICI 34-08-1804 PLK
106	97-SNT-253-ORT32	BEKO LODER HİDROLİK YÜKLEYİCİ 34-09-1190 PLK.
107	97-SNT-253-ORT33	BEKO LODER HİDROLİK KANAL KAZICI VE YÜKLEYİCİ 34-07-20138
108	97-SNT-253-ORT35	KIRICI UC - 2 ADET
109	97-SNT-253-ORT36	TOPCON GR3 DİJİTAL RADYO
110	97-SNT-253-ORT37	REDUKTÖR 4 ADET - TESMEC 14 TONLUK FREN MAK.İÇİN
111	97-SNT-253-ORT41	Q=8 TON S=11,5 H=10 ÇİFT KİRİŞ ARABALI GEZER VİNÇ
112	97-SNT-253-ORT43	18 TONLUK ARS701 MODEL TEL ÇEKME MAKİNA VE EKİPMAN
113	97-SNT-253-ORT45	BETON KESME MAKİNASI 400 LÜK 983TTA
114	97-SNT-253-ORT46	BOIF BTS-802 ERS SR:1690002 TOTAL STATION ÖLÇÜM İS
115	97-SNT-253-ORT47	BOIF BTS-802 ERS SR:1690003 TOTAL STATION
116	97-SNT-253-ORT49	LEİCA TS06PLUS R500 TOTAL STATION (ÖLÇÜM CİHAZI)
117	97-ABAG-253-00209	BUZDOLABI
118	97-ABAG-253-00212	TOZ TOPLAMA MAKİNESİ
119	97-ABAG-253-00215	YIKAMA MAKİNESİ
120	97-ABAG-253-00239	MAX EKSTRA VİNÇ
121	97-ABAG-253-00249	CUTERAL TESTERE TEZGAHI
122	97-ABAG-253-00251	ÇİVİ TABANCASI 6'LİK
123	97-ABAG-253-00226	KOMPRESÖR LG MARKA
124	97-AİZO-253-00007	SİSMİST ULTRASONİK NEMLENDİRME CİHAZI
125	97-AİZO-253-00013	KONTEYNER
126	97-ABAG-253-ARG1	AR-GE MERKEZİ TURNİKE SİSTEMİ
127	97-ACIV-253-00557	İLK NUMUNE ÖLÇÜM CİHAZI
128	97-ACIV-253-00616	3 Kw MOTORLU POMPA
129	97-AENH-253-00324	16 KARTUŞLU JET FİLTRE EKLENTİSİ BOYAHANE
130	97-AENH-253-00346	ELCOMETER KAPLAMA KALINLIK ÖLÇÜM CİHAZI
131	97-AENH-253-00348	ÇEMBER TOKA SIKMA MAKİNASI
132	97-AENH-253-00349	ÇEMBER TOKA SIKMA MAKİNASI-M.P.S. METAL
133	97-AENH-253-00350	ÇELİK ÇEMBER MAKİNASI-M.P.S. METAL
134	97-AENH-253-00358	HAVALI PERÇİN TABANCASI W64 -WÜRTH
135	97-AENH-253-00360	EL PLAZMA 65 ULTRA

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Sıra No	Sabit Kıymet Kodu	Makine Ekipman Adı
136	97-AENH-253-00325	DİJİTAL ÜÇ NOKTALI DELİK ÖLÇME CİHAZI
137	97-AENH-253-00360	PLAKA BORU KAYNAK AĞZI AÇMA MAKİNASI
138	97-AENH-253-00362	FINISH THOMPSON AIR POMPA
139	97-AENH-253-00370	SEYYAR PALET KAŞE MAKİNASI
140	97-AENH-253-00407	HIZ KONTROL CİHAZI
141	97-AENH-253-00408	HIZ KONTROL CİHAZI
142	97-AENH-253-00409	OTOMATİK ŞABLONLU KESME MAKİNASI
143	97-AENH-253-00410	2009 MODEL BSM MARKA TAMBURLU KUMLAMA MAKİNASI
144	97-AENH-253-00411	ATIK NUMUNE ALMA CİHAZI
145	97-AENH-253-00499	ÇELİK ÇEMBER MAKİNESİ SIKMA 32 MM
146	97-AENH-253-00500	ÇELİK ÇEMBER MAKİNESİ SIKMA 32 MM
147	97-SNT-253-ORT50	HİDROLİK TEL KESME MAKASI 5 ADET
148	97-SNT-253-ORT53	TOPCON BGLP TOTAL STATION ÖLÇÜM CİHAZI
149	97-SNT-253-ORT58	KONTEYNER
150	97-SNT-253-ORT59	KONTEYNER
151	97-SNT-253-ORT60	KONTEYNER



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2022

Belge No: 924669

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

İNAYET ZEHİRLİOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.03.2009

No : 401029

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 04.08.2010

No : 401418

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Özge SONER

(T.C. Kimlik No: 21404539132 - Lisans No: 401029)

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



Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.