



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

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

ÇELEMLİ MAHALLESİ, 16404 ADA 2 PARSEL  
ADANA / YÜREĞİR

15.12.2023  
SM-23-SPK-004

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

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

## İÇİNDEKİLER

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

---

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

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

### **1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI**

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

### **1.2 UYGUNLUK BEYANI**

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

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

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

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

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

### **(a) Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

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

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

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

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

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

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

Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü - 9250410552

Ticaret Sicil No: 148010

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

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

- Pazar değeri tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

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

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

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

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

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

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

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

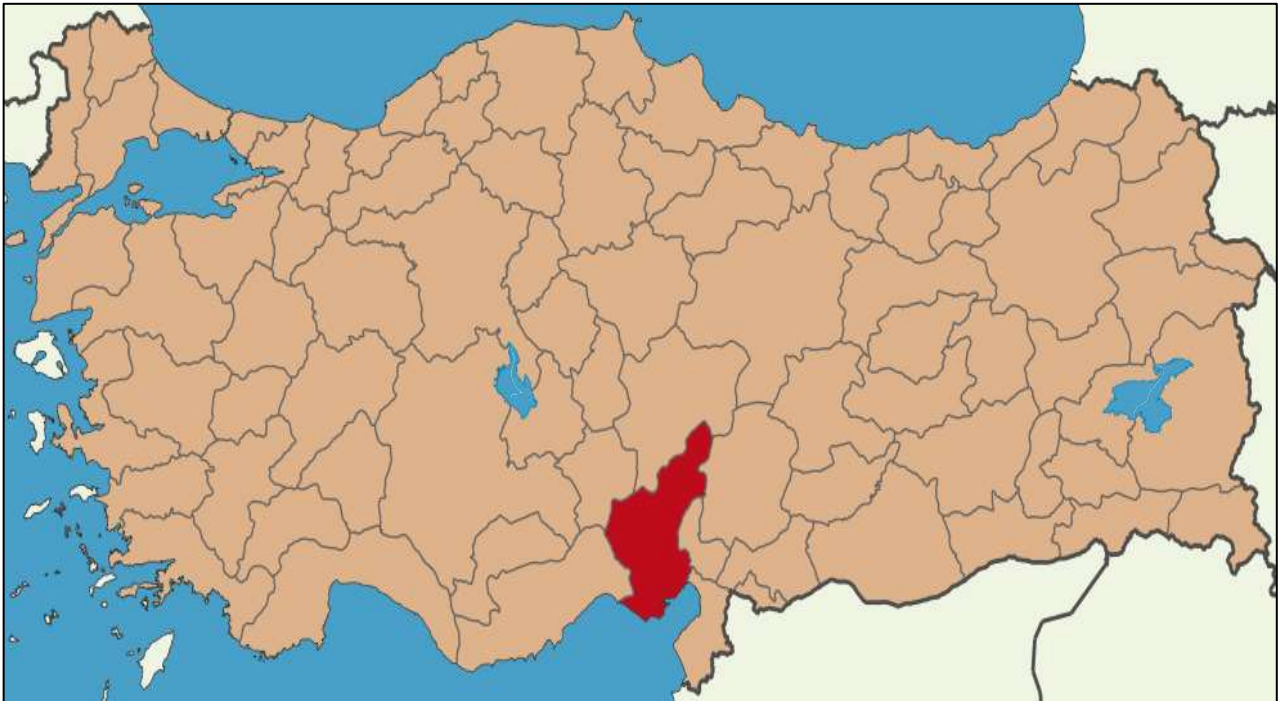
Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Adana İli, Yüreğir İlçesi, Çelimli Mahallesi, 16404 ada 2 parsel no.lu "Tarla" nitelikli taşınmazdır.

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

#### **4.2.1 Adana İli**

##### **Konum:**

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



##### **İdari Sınırlar:**

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

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



### **Ulaşım:**

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

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

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

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

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

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



### **İklim:**

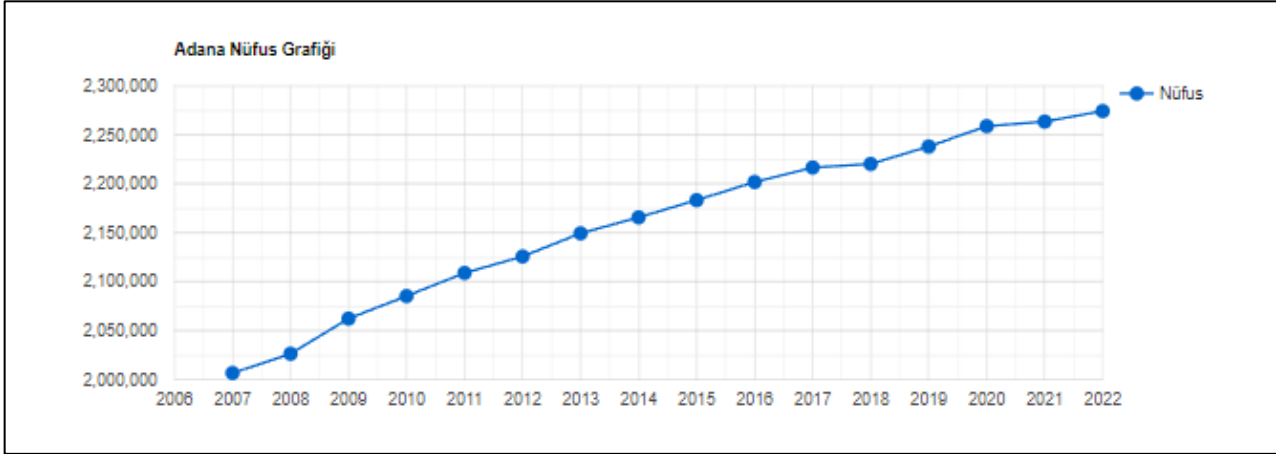
Adana, tipik Akdeniz iklimine sahiptir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. En yüksek sıcaklık, 24 Ağustos 1958 tarihinde 45,6 °C olarak ölçülmüştür. En düşük sıcaklık ise 20 Ocak 1964'te -8,1 °C olarak kayıtlara geçmiştir.

### **Su Kaynakları:**

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

### **Nüfus ve Demografik Yapı:**

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



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

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

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

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

### **Ekonomi:**

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

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

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

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

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

#### **4.2.2 Yüreğir İlçesi**

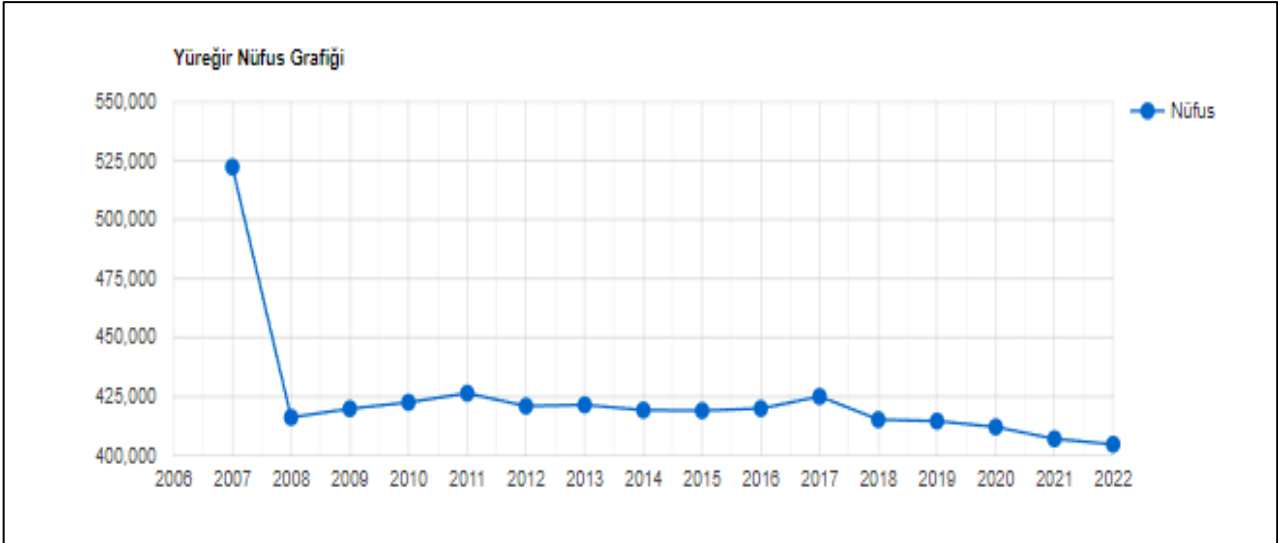
Türkiye'nin Adana ilinin bir ilçesidir. Coğrafi konum olarak Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. Tarihsel olarak geçiş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

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





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



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

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

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



**TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE**



**TAŞINMAZIN KONUMU**

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

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

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

#### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

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

#### 4.5. SWOT ANALİZİ

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

### 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

#### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

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

#### 5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk kez rapora hazırlanmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

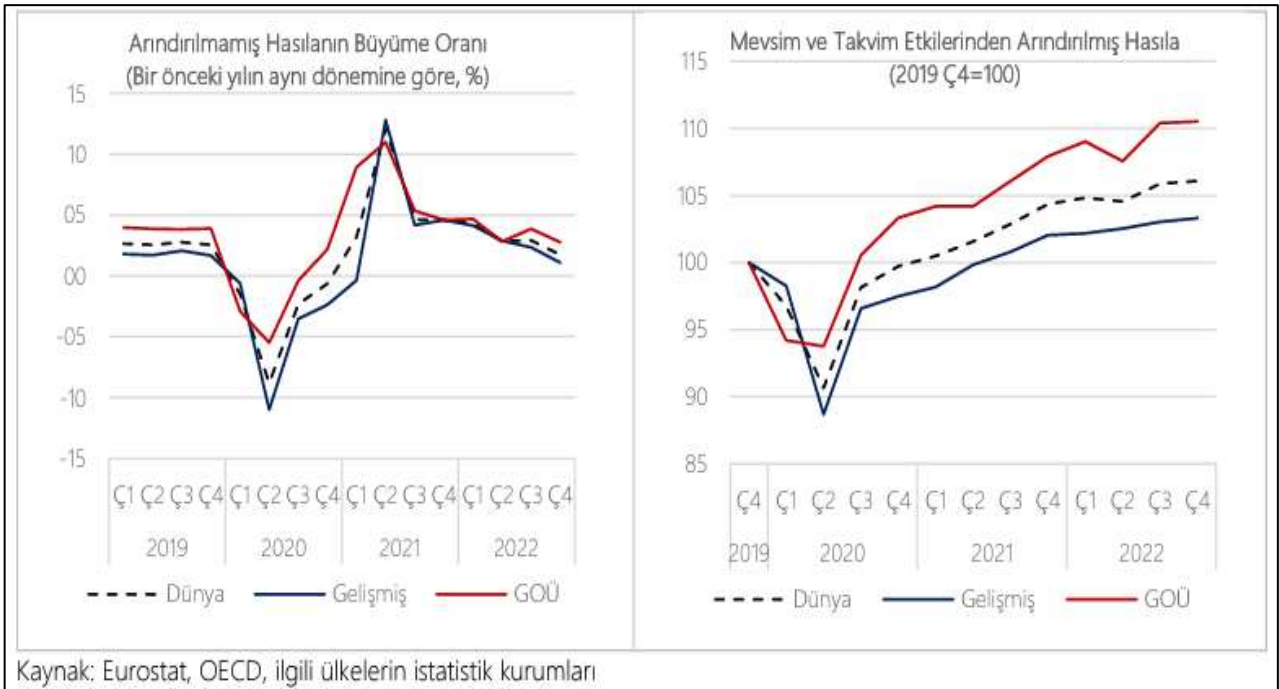
### 6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

#### 6.1.1 Küresel Ekonomi

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

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

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



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

Kaynak: IMF WEO (Ocak 2023)

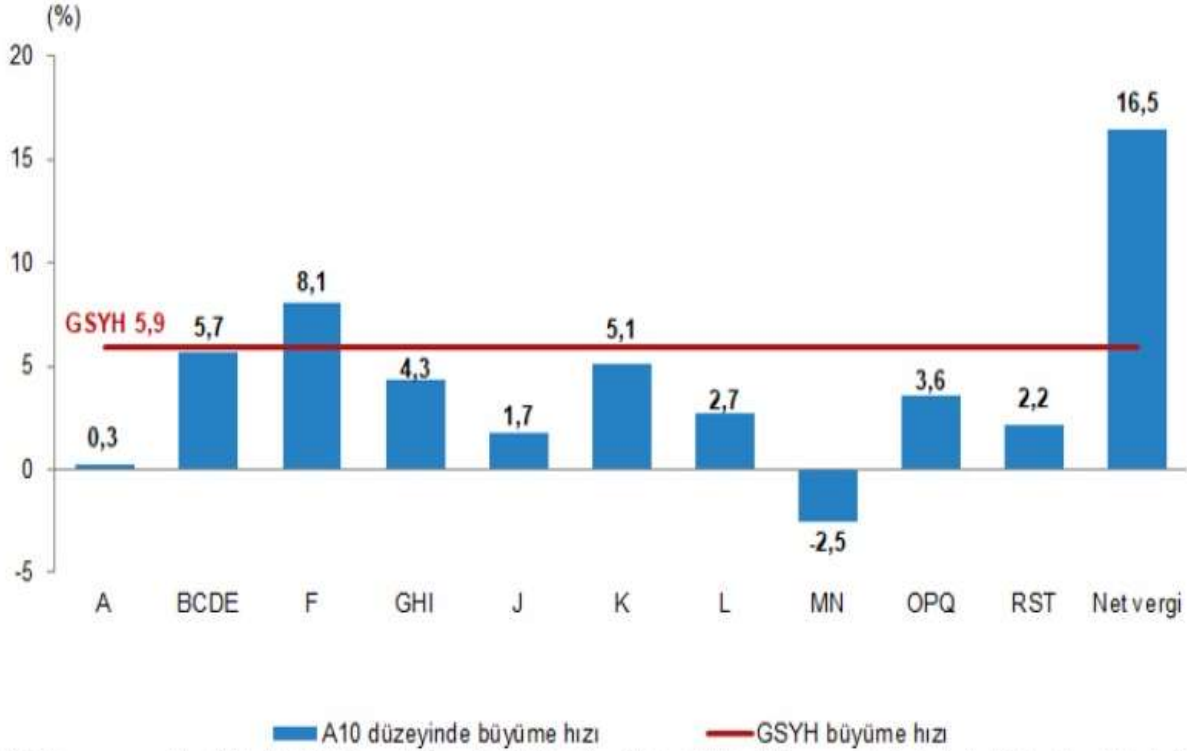
### **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

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

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

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

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

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

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

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

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

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.



### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

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

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

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

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

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

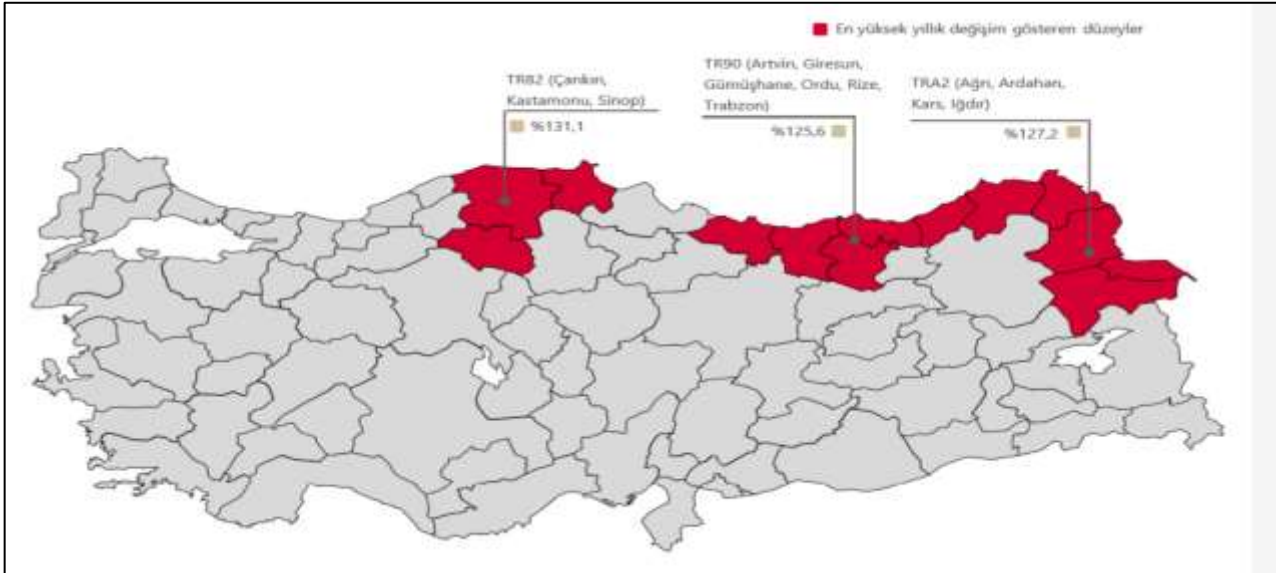







Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6.7 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

### **Satılık Tarla Emsalleri:**

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

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

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

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

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



### **Emsallerin Değerlendirilmesi:**

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

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

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

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

### **Piyasa Değeri**

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

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

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

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

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

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

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

## **7. DEĞERLENDİRME**

---

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

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

## 8. SONUÇ

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

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

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

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Onur ONSEKİZ

Lisans No: 921769

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

LisansNo:409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

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

## 9. EKLER

### 9.1 FOTOĞRAFLAR

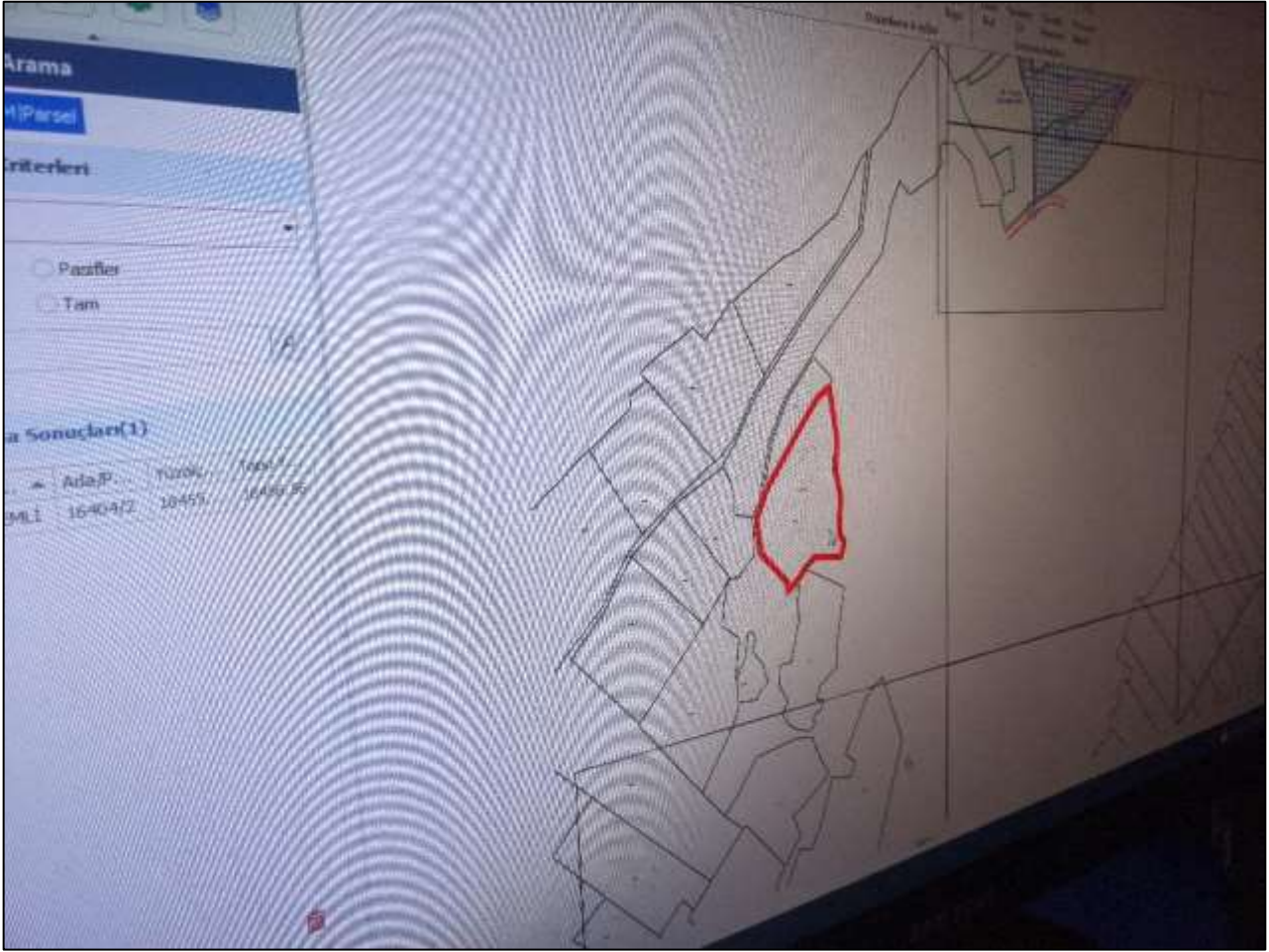








## **9.2 İMAR DURUMU**



### 9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-10-2023-15:13



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

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

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

1 / 2


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


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



2 / 2

## 9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

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

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 21.01.2022 Belge No: 921769


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


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


**ONUR ONSEKİZ**


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



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

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**


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

**MERVE GÜNEŞ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlky ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E. Nevzat ÖZTANCI  
BAŞKAN



## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



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

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2023

Belge No: 2023-03.12664

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

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



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

### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

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

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



**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter



**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

**Sayın Mehmet ÖZTÜRK**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## 9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

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

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