Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Sanayi Tesisi

Misis (Yakapınar) Mah.

15681 Ada / 16 Parsel

Misis (Yakapınar) Mahallesi

Sarıçam / ADANA

Rapor Tarihi;

31.12.2024

Rapor No;

2024_ÖZ_2359

Sunulan;

Bilici Yatırım Sanayi ve Ticare A.Ş..

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ARZU YAVUZ

Bu belge ********** kimlik numarali ARZU YAVUZ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 06/01/2025 14:02

HÜSNIYE BOZTUNC

Bu belge ********** kimlik numarali HÜSNIYE BOZTUNC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 06/01/2025 10:17

MEHMET ONUR CAKMAKLI

Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ONUR CAKMAKLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 10/01/2025 09:43

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

Tesis Genel Görünüm

Tesis Arka Görünüm

Tesis Genel Görünüm

İdari Bina genel Görünüm

Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	27.12.2024
Rapor Tarihi ve Numarası	31.12.2024 / 2024_ÖZ_2359
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkulün şirket aktifinde yer olan varlık olması sebebiyle SPK mevzuatı ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkulün Kullanımı	Sanayi Tesisi
Gayrimenkulün Açık Adresi	Hacı Sabancı OSB Acıdere Mahallesi Sedef caddesi No: 1 / 2 01350 Sarıçam / ADANA (UAVT: 1639996089)
Tapu Kayıtları	Adana ili Sarıçam ilçesi Misis (Yakapınar) mahallesi Körkuyu mevki 15681 ada, 16 parsel numaralı 47.146,41 m² yüzölçüme sahip, "İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsa' vasıflı gayrimenkul
İmar Durumu	OSB Müdürlüğünden alınan bilgilere göre; Sanayi alanlarında KAKS: 1:00, Yükseklik serbest nizamdır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Sanayi Tesisi amaçlı kullanım

Değer Tablosu (31.12.2024 tarihli)

1 Adet Sanayi Tesisi	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Pazar Değeri (Tam Hisse)	**442.637.000**	**531.164.400**	**TL**

**** %20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.***

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Arzu YAVUZ Lisans No: 407035	Hüsniye BOZTUNÇ Lisans No: 400811	Mehmet Onur Çakmaklı Lisans No: 401232

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi 6
1.4 İşin Kapsamı 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.6 Rapor Türü ve Amacı 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar 6
1.8 Değerleme Tarihi 7
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası 7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi 9
2.2.1 Tapu Kayıtları 9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri 9
2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi 9
2.2.3 Kadastro İncelemesi 9
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri 9
2.3.1 İmar Durumu 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler 10
2.3.3 Değerleme Konusu 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 10
2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 11
2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 11
2.3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 11
2.3.7 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 11
2.3.8 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
2.3.9 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 11
2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 12
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 13
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13
3.1.1 Ekonomik Koşullar 13
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası 14
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 16
3.2.1 Mustafakemalpaşa İlçesi 16
3.2.2 Yalıntaş Mahallesi ve Yakın Çevresi 16
3.2.3 Ulaşım 16
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 16
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 17
3.4.1 Arsa Özellikleri 17
3.4.2 Bina Özellikleri 17
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları 18
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 21
3.4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 21
3.4.6 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 21
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR 22
4.1 Değer Tanımları 22
4.2 Değerleme Yöntemleri 22

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER 24
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler 24
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 24
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 25
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 25
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 27
6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri 27
6.2 Pazar Yaklaşımı 27
6.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 27
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi 27
6.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 27
6.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 28
6.2.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 28
6.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 28
6.3 Maliyet Yaklaşımı 28
6.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 28
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 28
6.3.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 28
6.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 29
6.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 29
6.4 Gelir Yaklaşımı 29
6.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri 29
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 29
6.4.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 29
6.4.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler 30
6.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 30
6.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 30
6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) 30
6.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 30
6.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 30
6.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar 30
6.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 30
6.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 32
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 32
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32
7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 32
7.5 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 33
7.6 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33
7.7 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 33
7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
7.9 KDV Konusu 34
8. SONUÇ 35
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 35
8.2 Nihai Değer Takdiri 35
9. EKLER 35

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 31.12.2024 tarihinde, 2024_ÖZ_2359 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Atatürk Bulvarı, No:7, 01350, Sarıçam / Adana" adresinde faaliyet gösteren "Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. " için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 6340 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden 1 adet, tapu kaydında "İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsa" nitelikli, sanayi tesisi kullanımlı gayrimenkulün tam hissesinin Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü ve Amacı

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Misis (Yakapınar) Mahallesi, Körkuyu mevkii 15681 ada, 16 parsel numaralı 47146,41 m² yüzölçüme sahip, "İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsa" vasıflı gayrimenkulün Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescilli tam hissesinin 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Arzu YAVUZ (Lisans no:407035), değerleme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ (Lisans no:400811) ve sorumlu değerleme uznanı Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No: 401232) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 17.12.2024 ila 31.12.2024 tarihleri arasında gayrimenkulün mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Atatürk Bulvarı, No:7, 01350, Sarıçam / Adana"adresinde faaliyet gösteren " Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.12.2024 tarih, 2024/257 dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından D aha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Tarihi		-	-
Rapor Numarası		-	-
Raporu Hazırlayanlar		-	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)		-	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkuller için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından SPK formatında değerleme raporu hazırlanmamıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkulün "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

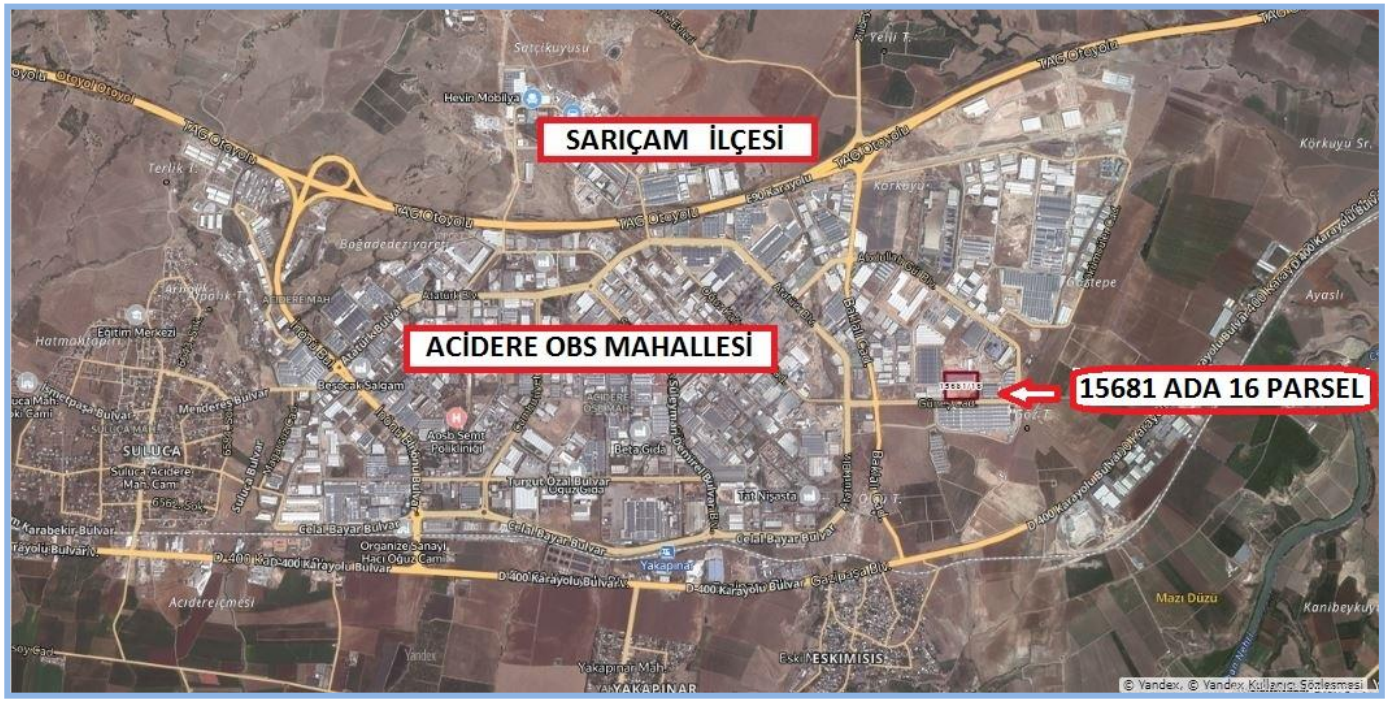
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul Adana İli, Sarıçam İlçesi, Misis (Yakapınar) Mahallesi Körkuyu Mevki sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkulün adresi ve konumunu gösterir krokileri aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin açık adresi: Hacı Sabancı OSB Acıdere Mahallesi Sedef Caddesi No: 1/2, Sarıçam / ADANA(UAVT: 1639996089)

Gayrimenkulün Tanımı: Değerleme konusu gayrimenkul 47.146,41 m² alana sahip, tapu kaydında "İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsa" olarak kullanılan gayrimenkuldür. Bölge kamu hizmetlerinden tam yararlanmakta olup, altyapı problemi bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün Konumu



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkul Tapu Bilgileri										
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
Adana	Sarıçam	Misis (Yakapınar)	15681	16	47.146,41 m²	İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsa	Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1/1	11	1005
Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye; Satış – 14.11.2023 - 47075										

2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 12.12.2024 tarihli belge ekte yer almakta olup, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih /Yev.
Beyanlar Hanesi	
- Diğer(Konusu; bilici yatırım sanayi ve ticaret anonim şirketi adına 1 adet sanayi binası cins tashihi harç beyanı yazısı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (09-06-2023 Tarih 22353 Yevmiye)	09.06.2023/22353
Şerhler Hanesi	
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	14.11.2023/47075
12.12.2024 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.	

2.2.1.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

"Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır."şerhi ile OSB'den görüş ile devir yapılabimektedir.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "7.5 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle https://webtapu.tkgm.gov.tr/ adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır. Mimari proje detayı raporun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Adana Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü imar biriminde bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

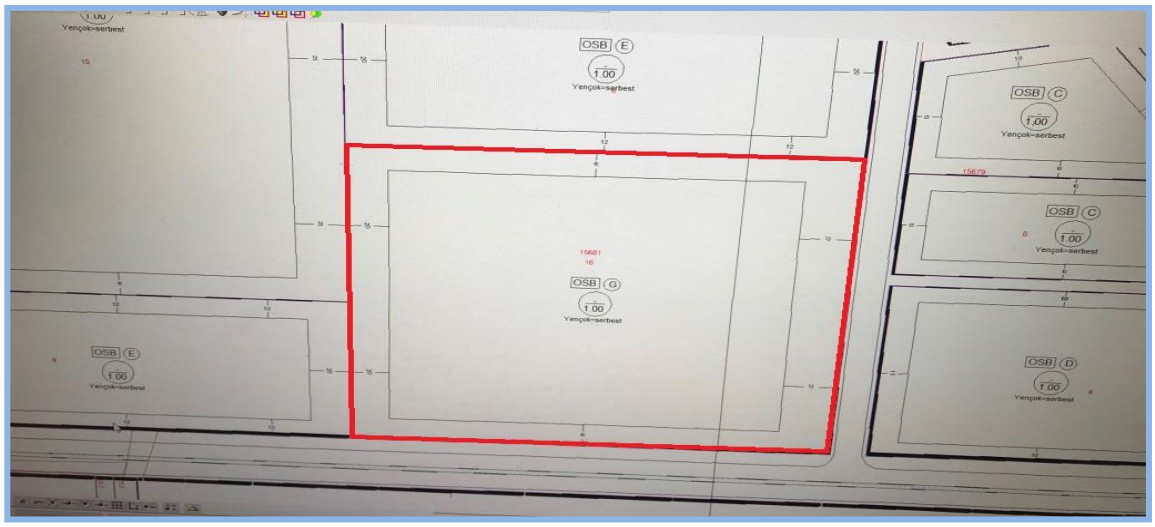
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

2.3.1 İmar Durumu

17.12.2024 tarihinde Adana Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünde edinilen şifahi bilgilere göre;

- Taşınmaz Organize Sanayi Bölge içerisinde kalmakta olup, 47.146,41 m2 dir. Söz konusu parsel 28.07.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Sanayi Alanında kalmaktadır. Kaks:1.00, Hmax: Serbesttir. Çekme mesafeleri ön: 15 m., batı c: 20, doğu c: 27, arka: 15 m. Parselin, yola veya parka herhangi bir terki bulunmamaktadır.



2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dökmanları Hakkında Bilgiler

17.12.2024 tarihinde Adana Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Adana Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü İmar Arşivi

- 24.05.2021 tarih ve bila numaralı **Onaylı Mimari Proje,** (15681 ada 16 parsel için düzenlenmiştir. 24.05.2021 tarih 043/021 sayılı ruhsata istinaden düzenlenmiştir.)
- 24.05.2021 tarih ve 043/2-021 numaralı, 15681Ada 16 Parsel, Sanayi Binası toplamda 20366 m² alan için düzenlenmiş **Yeni Yapı Ruhsatı,**
- 24.05.2021 tarihli 20.366 m2 toplam inşaat alanlı yeni yapı ruhsatına istinaden alınmış olan 09.06.2023 tarih ve 020/1-023 saylı toplamda 10.000 m² alan için düzenlenmiş **Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi,** (Aktif 15681ada 16 parsel için düzenlenmiştir.)
- 24.05.2021 tarihli 20366 m2 toplam inşaat alanlı yeni yapı ruhsatına istinaden alınmış olan 16.10.2013 tarih ve 027/2-023 numaralı, toplamda 2.220 m² alan için düzenlenmiş **Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi,** (Aktif 15681ada 16 parsel için düzenlenmiştir.)
- 22.07.2024 tarih ve 035/3-024 numaralı, 15681Ada 16 Parsel, İdari Binası toplamda 2870 m² alan için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- Arşiv dosyasında yapılan araştırmada, düzenlenmiş, olumsuz bir karar içeren yapı tatil tutanağına veya 3194 sayılı İmar Kanunu 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan encümen kararına rastlanılmamıştır.
- 20.366 m² ruhsatlı olan üretim binasının tamamına iskan alınmamıştır. 2 adet kısmi iskan ile toplamda 12.220 m² alan için iskan belgesi mevcuttur. Kalan 8.146 m² alan için alınmış herhangi bir iskan belgesi tespit edilememiştir.

2.3.3 Değerleme Konusu 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 gayrimenkulün son üç yıl içerisinde gerçekleşen alım-satım işlemi; gayrimenkulün mülkiyeti, 14-11-2023 tarih 47075 yevmiye numaralı " Satış" İşlemi ile Bilici Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

09-06-2023 tarihinde cins tashihi yapılmıştır.

İmar plan tarihi 28.07.2022 olup imar durumunda son üç yıllık dönemde bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

2.3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Hacı Sabancı OSB içerisinde yer almakta olup, özel imar şartlarına sahiptir. Hacı Sabancı OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre: taşınmazın plan notları şöyledir; Sanayi alanlarında KAKS: 1:00, Yükseklik serbest, emsal nizamdır. Teknik altyapı alanında bölgenin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak tesisler (trafo merkezi, indirici merkez, Telekomünikasyon Tesisi, Makine Parkı, itfaiye vb) yer alabilir. Her işletmenin otopark ve sosyal tesisleri kendi parselinde karşılanacaktır.(O. P. Mevzuatı geçerlidir) Tüm işletmelerde sığınak yönetmeliğine uyulacaktır. Aplikasyonda kadastral sınırlar geçerlidir. Teknik alt yapı tesisleri (yol-su-elektrik- kanalizasyon-haberleşme), ilgili kamu kuruluşlarınca uygun olarak girişimci tarafından yapılacak ve valiliğin herhangi bir yükümlülüğü olmayacaktır. Alt yapı tesisleri gerçekleşmeden yapı kullanma izin belgesi verilemez. Yapılara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalaması esas alınarak verilecektir. 4562 sayılı OSB Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uyulacaktır. Yukarıda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümler geçerlidir

2.3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Konu parsel üzerinde yer alan yapılar ile ilgili, Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde, yapılar ile ilgili alınmış herhangi bir "Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. karar" görülmemiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kaydında "İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsası'' nitelikli olup, üzerinde fabrika binası, natamam idari bina ve güvenlik binası bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi müşteri tarafından tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

Değerlemeye konu, 15681 ada 16 parsel üzerinde üretim binası için 24.05 2021 tarih 043/2-021 sayılı **20.366 m²** toplam inşaat alanıı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmakta olup, ruhsata istinaden 09.06.2023 tarih 020/1-023 sayılı **10.000 m²** için ve 16.10.2023 tarih 027/2-023 sayılı **2220 m²** olmak üzere toplam **12.220 m²** için alınmış olan kısmi yapı kullanma belgesi bulunmaktadır. Kalan **8.146 m²** alan için alınmış herhangi bir iskan belgesi tespit edilememiştir.

İdari binası için 22.07.2024 tarih 035/3-024 sayılı **2.870 m²** toplam inşaat alanı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmakta olup, yapının inşaatının devam etmesi nedeni ile iskan belgesi bulunmamaktadır.

Binaların projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

Arsa üzerinde yer alan 100 m² alana sahip güvenlik binasına ait proje ve ruhsat tespit edilmemiş olup bu alan değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.3.8 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 gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, "Reşatbey Mh. 62010 Sk.No:38 Seyhan/Adana" adresinde faaliyet gösteren Etkin Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından denetlenmiştir. Ayrıca natamam olan idari binanın denetimi ise "Reşatbey. Ordu Caddesi 01120 Seyhan / Adana" adresinde faaliyet gösteren Atahan Yapı denetim Ltd.Şti. tarafından denetlenmektedir. Firma ile yapılan görüşmede idari binanın hakediş seviyesinin %45 olduğu bilgisi alınmıştır.

2.3.9 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

Değerleme konusu gayrimenkul proje değerlemesi kapsamında değerlendirilmemiştir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

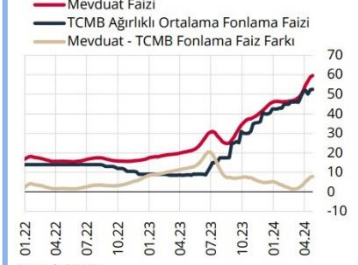
3.1.1 Ekonomik Koşullar

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)

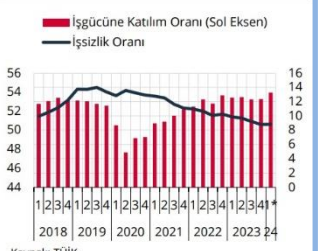
Kaynak: Bloomberg.
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik : Türk Lirası Fonlama Faizleri (4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik : Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-şubat ayları ortalamasıdır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü 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 %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2019				2020				2021				2022				2023				2024
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
-2,5	-1,6	1,0	5,9	4,3	-10,4	6,4	6,3	7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,0	3,9	6,1	4,0	5,7

İlk çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8

milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz
TÜFE	38.2	47.8	58.9	61.5	61.4	62.0	64.8	64.9	67.1	68.5	69.8	75.5	71.6
Yİ-ÜFE	40.4	44.5	49.4	47.4	39.4	42.3	44.2	44.2	47.3	51.5	55.7	57.7	50.1

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da artığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaşmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması

ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

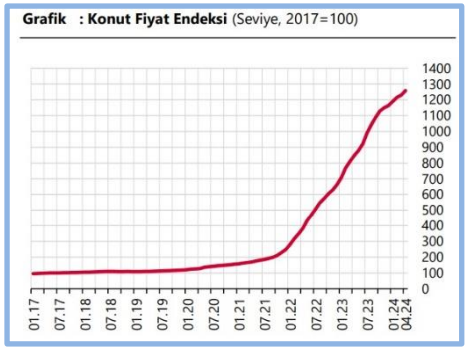
Yabancılara yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir.

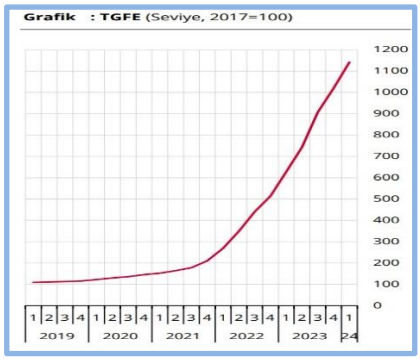
Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.





Kaynak: TCMB

- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.

Kaynak: GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Sarıçam İlçesi

Adana ili Türkiye'deki yedinci büyük metropolitan alan olup, ülkenin önde gelen, tarım, ticaret ve kültür merkezlerinden biridir. Adana ili Seyhan, Yüreğir, Çukurova ve Sarıçam olmak üzere 4 ilçeye bölünür. Sarıçam Adana Büyükşehir Belediyesi'nin merkez ilçesinden birisidir. Sarıçam ilçesi, Adana'nın Yüreğir ilçesinin kuzey-doğu kısmının ayrılması ile Bucak, Sofulu, Baklalı, İncirlik, Suluca ve Kürkçüler alt kademe belediyelerinin tüzel kişiliklerini sona erdirerek 2008 tarihinde oluşturulmuş bir ilçesidir. İlçe sınırları, doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu İlçesi, güneyde Yüreğir İlöesi, batıda Karaisalı ve Çukurova İlçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. İncirlik üssünün bulunduğu İncirlik Beldesi, Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içerisinde yer lalmaktadır. İlçe 69 mahalleden oluşmaktadır.

3.2.2 Hacı Sabancı OSB Mahallesi ve Yakın Çevresi

Söz konusu taşınmazın bulunduğu Hacı Sabancı Organize Sanayi Bölgesi ilçe merkezinin doğusunda yer almakta olup taşınmaza ulaşım çeşitli toplu taşıma araçları ile ve özel vasıtalar ile sağlanabilmektedir. Bölgeye ulaşım karayolu, demiryolu ve havayolu ile sağlanmaktadır. Bölgenin güneyinden D-400 Devlet Karayolu ve Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) demiryolu, kuzeyinden TEM Otoyolu geçmektedir. Bölge genel itibariyle tek katlı müstakil sanayi binalarının bulunduğu bölgededir. OSB yi genel olarak orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri tercih etmektedir. OSB içinde 1. ve 2. Etap tamamen dolmuş olup yeni açılan etaplara ise talep oldukça yüksek durumdadır Bölgeyi genel olarak orta ve büyük ölçekli sanayi tesis kurmak isteyen firmalar tercih etmektedir. Ulaşım ağları ile çevrili olan bölge her türlü teknik alt yapı ve belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Ulaşımı kolay ve rahat olup toplu taşıma araçları E-90 Karayolu üzerinden geçmektedir.

3.2.3 Ulaşım

Değerlemeye konu gayrimenkul; Adana İli, Sarıçam İlçesi, Acıdere Mahallesi Hacı Sabancı OSB Sedef Caddesi No: ½'de yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkule ulaşmak için, Adana –İskenderun otobanından doğu istikamete devam edilirken Organize Sanayi kavşağından sağa dönülerek Baklalı caddesi üzerinde güney yönde yaklaşık olarak 1,65 km devam edilerek sola Recep Tayyip Erdoğan caddesine sapılır. Doğu istikamette yaklaşık 510 metre ilerlenerek sol kol üzerinde konumlu bulunan konu taşınmaza ulaşım sağlanır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, Adana Havalimanına 28 km, Mersin Limanına 98 km, İskenderun Limanına 80 km, Yumurtalık Limanına 40 km uzaklıktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemesi yapılan söz konusu taşınmaz Adana İli, Sarıçam İlçesi, Misis (Yakapınar) Mahallesi, Körkuyu Mevki sınırları içerisinde yer alan, Hacı Ömer Sabancı Organize sanayi Bölgesi dahilindeki, 47.146,41 m2 yüz ölçümüne sahip, 15681 Ada 16 no.lu Parsel üzerine inşa edilmiş olan sanayi tesisidir. Konu parsel tek hisseli mülkiyete sahip olup, Parselin kadastral yola, doğu (Sedef caddesi) yönden yaklaşık 192 metre, güney (Recep Tayip Erdoğan caddesi) yönden 245 metre cephesi bulunmakta olup diğer yönlerden komşu parsele cephelidir. Taşınmaza ulaşım cepheli oldugu Sedef caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Değerlemesi yapılan 15681 ada 16 nolu parselin sınırları belirleyici unsur olan duvar üzeri tel çit ile çevrilmiştir. Parsel 192 metre eninde 245 metre uzunluğunda olup, geometrik açıdan dikdörtgen benzeri topografik açıdan ise eğimsiz bir yapıya sahiptir. Açık alan kısmen saha betonu kısmen de toprak sahadır. Taşınmazın ada parsel bazında yerinin kontrolü OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde paftasından tespit ve teyit edilmiştir. Değerleme günü itibariyle, parsel üzerinde üretim tesisi bulunmakta olup, içerisinde, fabrika binası, güvenlik binası ve natamam idari bina, bulunmaktadır. Taşınmaz için OSB Müdürlüğünde yapılan araştırmada yapıya ait ruhsat, proje ve iskan belgeleri incelenmiş olup, incelenen projede, betonarme prefabrik fabrika binası ve betonarme idari yapı yer almaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Konu gayrimenkul; 47.146,41 m² yüzölçümlü 15681 ada 16 numaralı parsel üzerinde inşa edilen toplam 3 adet yapıdan oluşmaktadır. 2021 yılında yapımına başlanan Sanayi Tesisi (Fabrika Binası ve güvenlik binası), 2024 yılında ek yapılar ilave (idari bina) edilmiştir. Mevcut durumda idari bina natamam durumdadır.

Tesiste yer alan binaların konumları ve numaralandırılması aşağıdaki krokide yer almaktadır.

Bina özellikleri:

A-FABRİKA BİNASI:	Bina parselin kuzey kısmına inşa edilmistir. Fabrika olarak kullanılmakta olan yapı doğu-batı aksında uzanmaktadır. Harita üzerinde (A) olarak isimlendirilmistir. Yapı betonarme prefabrik olarak 2/C yapı sınıfında inşa edilmiş olup zemin kattan oluşmaktadır. Yapı onaylı mimari projesinde ve yerinde 20.366 m² alanlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Bina yüksekliği 8,2 m'dir. Güneş Paneli Üretim Tesisi olarak kullanılmaktadır. Binanın iç özelliği olarak; Zemini sıkıştırılmış beton üzeri epoksi beton, çatısı çelik üzeri alüminyum sandviç panel, kolon kriş aşıklar betonarme prekast olarak yapılıdır. Fabrikanın çatısında güneş enerji panelleri yer almaktadır.
B-GÜVENLİK BİNASI:	Parselin güney yakasına inşa edilmiş olan yapıdır. Ruhsatsız olarak, 3/A yapı sınıfında ve betonarme tarzda, zemin kat olarak inşa edilmiştir. Yerinde alınan ölçümlere göre yapı, yaklaşık olarak 100 m² brüt alana sahiptir. Iç özelligi olarak zemin döşemesi seramik, duvarlar plastik boyalı olup, pencere ve kapılar PVC dogramadır. Güvenlik binasına ait ruhsat ve proje gibi belgeler yer almadığından değerlemede dikkate alınmamıştır.
C-İDARİ BİNA:	Parselin güneydoğu yakasına inşa edilmiş olan yapıdır. Mimari projesine göre; 3/A yapı sınıfında ve betonarme karkas yapı tarzında, Zemin + 2 normal katta toplam 2.870 m² olarak planlanmıştır.

Zemin Kat: Onaylı mimari projesinde göre, yaklaşık 850 m² brüt kullanım alanına sahip olup, eğitim odası, 8 adet ofis, toplantı odası, showroom, bekleme odası ve hol hacimleri olarak planlanmıştır.

1. Normal Kat: Onaylı mimari projesinde göre, yaklaşık 850 m² brüt kullanım alanına sahip olup, 2 toplantı odası, 4 ofis, müdür odası, sekreterya. Müşteri ağırlama bölümü, wc ve hol hacimleri olarak planlanmıştır.

2.Normal Kat: Onaylı mimari projesinde ve yerinde, yaklaşık 1.170 m² brüt kullanım alanına sahip olup, mutfak, yemek salonu, wc ve hol hacimleri olarak planlanmıştır.

Yapının yerinde yapılan ölçümlerinde projesi ile alan olarak uyumlu olduğu tespit edilmiş olup, binanın inşaat aşamasında olduğu görülmüştür. Binanın yaklaşık olarak %45 inşaat seviyeli olduğu tespit edilmiştir.

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

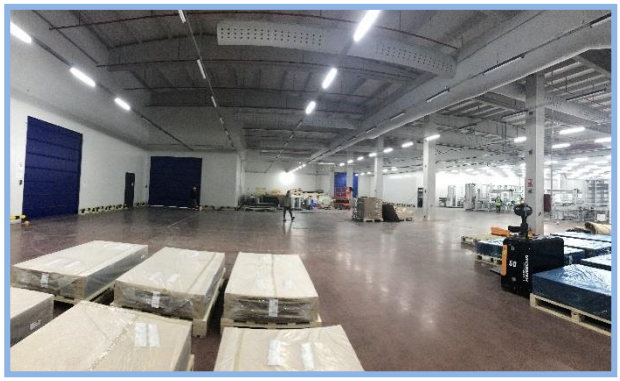
Taşınmazda kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

FOTOĞRAFLARI

Fabrika Binası

Fabrika Binası

Fabrika Binası



Fabrika Binası

İdari Bina

İdari Bina

İdari Bina

İdari Bina

Güvenlik Binası

Güvenlik Binası

Güvenlik Binası

Güvenlik Binası

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu, 15681 ada 16 parsel üzerinde üretim binası için 24.05 2021 tarih 043/2-021 sayılı **20.366 m²** toplam inşaat alanıı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmakta olup, ruhsata istinaden 09.06.2023 tarih 020/1-023 sayılı **10.000 m²** için ve 16.10.2023 tarih 027/2-023 sayılı **2220 m²** olmak üzere toplam **12.220 m²** için alınmış olan kısmi yapı kullanma belgesi bulunmaktadır. Kalan **8.146 m²** alan için alınmış herhangi bir iskan belgesi tespit edilememiştir.

İdari binası için 22.07.2024 tarih 035/3-024 sayılı **2.870 m²** toplam inşaat alanı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmakta olup, yapının inşaatının devam etmesi nedeni ile iskanı bulunmamaktadır.

Binaların projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

Arsa üzerinde yer alan **100 m²** alana sahip güvenlik binasına ait proje ve ruhsat tespit edilmemiş olup bu alan değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Mahallinde yapılan incelemelere göre, konu parsel üzerinde bulunan yapıların, mimari projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını gerektirir bir durumun bulunmadığı görüşüne varılmıştır. Ancak 20.366 m² ruhsatlı üretim binası için 12.220 m² yapı kullanma belgesi almıştır. Kalan 8.146 m² alan için alınmış herhangi bir iskan belgesi tespit edilememiştir.

İdari bina için ise 2.870 m² ruhsat alınmış ancak inşaatın devam etmesi nedeni ile iskanı henüz alınmamıştır.

3.4.6 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 tarihi itibarıyla, parsel üzerinde fabrika binası, idari bina ve güvenlik binası bulunmaktadır. Üretim tesisi olarak kullanılmaktadır.

4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası gayrimenkulün mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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.

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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; 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 özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri	Zayıf Yönleri
+ OSB içerisinde yer alması, + Ulaşımın kolay ve rahat olması, + Alt yapı tesislerinden tam ve eksiksiz faydalanacak konumda olması, + Parsel üzerinde yer alan yapıların yeni temiz ve bakımlı olması.	× Kent merkezine uzak konumda yer alması, × Taşınmazın yer aldığı bölgenin görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin düşük olması,
Fırsat	**Tehditler**
+ Konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgenin gelişen bir bölge olması, + Yakın çevrede sanayi imarlı arsalar ve sanayi yapıları olması, + OSB içinde gayrimenkule talebin yoğun olması.	× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi.

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul sanayi tesisi niteliklidir. Hacı Sabancı OSB içerisinde yeterli sayıda benzer vasıflı sanayi ve depolama imarlı arsaların satış fiyatları araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Arsa Emsalleri

No	Konum	Durum	Nitelik	Arsa Alanı (m²)	Fiyatı (TL)	Birim Fiyatı (TL/m²)	Açıklam	İletişim
1	OSB	Satılık	Sanayi Tesis Alanı İmarlı Emsal: 1:00	17.500	170.000.000	9.714	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda OSB içerisinde otobana yakın sanayi tesis alanı imarlı 17.500 m² arsa 170.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz, 1. OSB içerisinde konumlu olup, konum şerefiyesi yüksektir. Ancak yine de istenen fiyat çok yüksek bulunmuştur.)	0 (532) 741 14 14
2	Suluca	Satılık	Depolan ve Antrepo İmarlı	3.500	30.000.000	8.571	Sarıçam İlçesi Suluca mahallesinde konumlu taşınmaza yakın bölgede depolama ve antrepo imarlı 3.500 m2 arsa 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın konum şerefiyesi yüksektir.	0 (546) 405 55 60
3	Dağcıda	Satılık	Sanayi marlı E:1:00	3.000	12.500.000	4.166	Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda bulunan, Sanayi imarlı 3.000 m² arsa 12.500.000 TL bedelle satılıktır.	0 (534) 226 85 98
4	E5 Karayolu	Satılık	Sanayi İmarlı E:: 0,70	4.200	35.000.000	8.333	E5 karayolu üzerinde konu taşınmaza yakın bölgede konumlu sanayi imarlı 4200 m2 arsa 35.000.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal taşınmazın konum şerefiyesi yüksektir.)	0 (532) 634 81 57
5	Misis(Yakapınar)	Satılık	Sanayi İmarlı E:1,20	7.000	26.600.000	3.800	Yakapınar Mahallesi'nde bulunan sanayi imarlı 7.000 m² arsa 26.600.000 TL bedelle satılıktır.	0 (532) 741 14 14

6	Doğu Sanayi	Satılık	Sanayi imarlı E:1:00	20.000	80.000.000	4.000	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Hacı Sanabcı OSB içerisinde konumlu 20.000 m2 alana sahip taşınmazın (konu taşınmazdan daha iyi konuma sahip) 1 ay önce 3.500 TL/m2 ile ihaleye girmiş olup 4.000 TL/m2 fiyat ile satılmıştır.	0 (532)) 74 14 14
7	OSBi	Beyan	Hacı Sabancı OSB Başkanlığı ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın bulunduğu etapta parsellerin sanayicilere kura ile dağıtıldığı ve boş parsel bulunmadığı mevcut durumda ise arsaların 3.500 TL/m² ile 5.000 TL/m² olarak piyasada alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır. İlgili Kişi: ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BAŞKANLIĞI 032 239 54 54					
8	OSBi	Beyan	Adana Hacı Sabancı OSB yetkilisi ile yapılan görüşmede yakın zamanda taşınmazın kuzey doğusunda 3. Organize bölge içerisinde 19077 ada 5 parselde konumlu arsanın 3.000 TL/m² muhammen bedel ile satışa çıktığı ancak ihale sonucu bize bildiremeyeceğini ifade etmiştir. İlgili Kişi: ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BAŞKANLIĞI 032 239 54 54					
9	OSB	Beyan	Bölgeye hakim emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, OSB nin 1, 2 ve 3. Bölge olamak üzere 3 bölgeden oluştuğunu, 1. Bölgenin otoban yakınından OSB nin kuzey batısında konumlu olduğu ve en yüksek fiyatların bu bölgede gerçekleştiği, OSB nin ortasında konumlu bölgenin 2. Bölgeye girdiği ve kısmen fiyatların düştüğü OSB nin güney doğu bölgesinde ise en düşük fiyatların istendiğini, arsaların genelde ihale usulü ile alıcı bulduğunu , beyan etmiş olup, taşınmazın konumlu olduğu bölge için konumuna göre 3.500.- 4.000 TL/m2 arasında satışa konu edilebileceğini söylemiştir İlgili Kişi: Yusuf Yıldız Emlak: 0532 675 09 63.					
Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkullerin bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.								

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren krokiler.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin (satış) takdiri için yakın çevrede konumlu, değerlemeye konu gayrimenkul ile benzer nitelikli "Sanayi İmarlı Arsa" araştırması yapılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkuller hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsalar araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin(konumda/lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı)tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (konumu, imar durumu, inşaat emsali, alanı vb.unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devremülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına]tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsaller ve gayrimenkul alım satımıyla uğraşan kişiden alınan bilgiler incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Talep edilen fiyatlar ile gerçekleşen satış fiyatları arasında yüksek farklar olduğu öğrenilmiştir.
- 1. Bölge ve otobana yakın parseller için çok yüksek satış fiyatları talep edilmektedir. OSB'nin doğusuna gidildikçe fiyatlarda düşüş yaşandığı, bilgisi edinilmiştir.

Emsallerin Karşılaştırılması (Arsa-Satılık)

Satılık gayrimenkul emsalleri, olumlu/olumsuz özelliklerine göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, alan büyüklüğüne ve yapılaşma şartlarına ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin; OSB'nin kendi içindeki bölümlerine, Otobana yakın ve uzak olması vb. gibi kriterler göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır. 1. Bölge daha kıymetli olup, taşınmazın da konumlu olduğu 3. Bölge en düşük şerefiyeye sahiptir. 1. 2. ve 4. Emsal 1. Bölgede ve otobana yakın konumda olduklarından satış fiyatları yüksektir.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin arsa alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Büyük arsa alanına sahip gayrimenkuller, küçük arsa alanına sahip olanlara göre daha düşük birim değerlerle işlem görmektedir. Emsallerin tamamı değerleme konusu arsaya göre daha küçük alana sahiptir. Bu sebeple alan şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

Emsallerin Yapılaşma Şartlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin yapılaşma şartları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

İnternet üzerinden ve mahallinde yapılan emsal araştırmalarında bulunan satılık arsa emsalleri şerefiyelendirilerek ve bölgedeki gayrimenkul alım-satım işleriyle uğraşan kişilerden alınan görüşler doğrultusunda, gayrimenkulün arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Karşılaştırılan Unsurlar	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Satış Fiyatı (TL)	170.000.000	30.000.000	12.500.000	35.000.000	26.600.000
Alanı (m²)	17500	3500	3000	4200	7000
Satış Fiyatı (TL/m²)	9.714	8.571	4.167	8.333	3.800
Pazarlık Payı	25%	15%	15%	15%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Fiyatı (TL/m²)	7.286	7.286	3.542	7.083	3.610
Konumu	-30%	-25%	5%	-30%	10%
Alanı ve Geometrisi	-8%	-15%	-15%	-15%	-10%
Yapılaşma Şartları	0%	-5%	0%	5%	-5%
Toplam Şerefiye	-38%	-45%	-10%	-40%	-5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	4.517	4.007	3.188	4.250	3.430
Ortalama (TL/m²)					**3.878**

Pazarlık ve şerefiye düzeltmesi uygulandıktan sonra, konu gayrimenkulün arsa satış değerinin **~3.900 TL/m²** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez." Belirtmesi yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Değerleme konusu gayrimenkulün gelir getiren bir mülk olmaması ve gelir getirme potansiyelinin de olmaması dikakte alınarak Gelir Yaklaşımı Yönteminin uygulanmamasına karar verilmiştir.

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde; **Pazar Yaklaşımı Yöntemi** ve **Maliyet Yaklaşımı Yöntemi** kullanılacaktır.

6.2 Pazar Yaklaşımı

6.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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.

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.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu taşınmazın arsa değerlerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, Satılmış-Satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak, değerleme yapılmıştır. Bulunan emsaller, konum, parsel, alan ve şerefiye gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan arsa emsalleri; "konum, parsel özellikleri ve alan büyüklüğü" gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar Yaklaşımı Yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek satılık ve satılmış emsallerin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

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

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.2.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın arsası için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Arsa Satış Değeri			
	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Toplam (TL)
Arsa	47.146,41	3.900	183.870.999
			(Tam Hisse) (TL) ~183.870.000

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazın arsası için toplamda KDV hariç **183.870.000 TL Pazar değeri** takdir edilmiştir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

6.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Bölgedeki arsa emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaası ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabilecek olması dikkate alınarak, değerleme yöntemi olarak Maliyet Yaklaşımı analizinin kullanılması uygun bulunmuştur. Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkulün arsa değerinin takdiri için emsal olabilecek aynı imar durumuna sahip satılık emsaller, emsal alınan değerlere uygulanan "konum, imar durumu ve alan büyüklüğü" gibi şerefiye kriterleri raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Maliyet yönteminde kullanılacak arsa değeri hesaplaması aşağıda sunulmaktadır.

Değerleme Tablosu – Arsa Satış Değeri			
	Alan (m²)	Değer (TL/m²)	Toplam (TL)
Arsa	47.146,41	3.900	183.870.999
			(Tam Hisse) (TL) ~183.870.000

Pazar Yaklaşımı ile taşınmazın arsası için toplamda KDV hariç **183.870.000 TL Pazar değeri** takdir edilmiştir.

6.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzeme detayları, piyasada aynı özelliklerde inşaa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınarak belirlenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan "beton saha, çevre duvarı vb… " işler harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiş olup, maliyetleri değere yansıtılmıştır.

Ayrıca yapı maliyeti tespit edilirken güncel 20 Şubat 2024 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan inşaat maliyet bedelleri göz önünde bulundurulmuştur. (Bu tarihten günümüze yaklaşık enflasyon yansıması dikkate alınmıştır.) Yerinde yapılan incelemelerde, yapıların hangi sınıfında olduğu tespit edilmiştir. Yapıların yaşı ve bakım durumu dikkate alınmış ve yıpranma olmadığı görülmüştür.

6.3.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizi göz önünde bulundurularak gayrimenkul için maliyet yaklaşımı ile ulaşılan Pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ					
ARSA DEĞERİ					
ARSA DEĞERİ	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
15681 Ada /16 Parsel	47.146,41	3.900	-		183.870.999
TOPLAM ARSA DEĞERİ	47.146,41				**183.870.000**
YAPI DEĞERİ					
Bina Adı	Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Yıpranma	Tamamlanma (%)	Değer (TL)
Mevcut Yapılar					
Üretim Binasıı	20.366	11.000	0%	100%	224.026.000
İdari Bina	2.870	15.000	0%	45%	19.372.500
TOPLAM BİNA DEĞERİ	23.236				**243.398.500**
GENEL TOPLAM					
ARSA DEĞERİ					183.870.999
BİNA DEĞERİ					243.398.500
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER					15.368.000
GENEL TOPLAM					**442.637.499**
YAKLAŞIK GENEL TOPLAM					**442.637.000**

Maliyet Yaklaşımı Analizi ile taşınmaza toplamda KDV hariç YASAL DURUM PAZAR DEĞERİ **442.637.000 TL** takdir edilmiştir.

6.4 Gelir Yaklaşımı

6.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi ve Maliyet Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün Pazar Satış Değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün pazar satış değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda proje değeri tespit edilmemiştir.

6.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- bir kullanımın mümkün olduğunun belirlenmesi; piyasa katılımcıları tarafından makul kabul edilebilecek olan kullanım göz önüne alınmalıdır,
- yasal olarak izin verilebilirlik şartını yansıtması; varlığın kullanımına ilişkin herhangi bir kısıtlama, örn. imar tahsisleri, dikkate alınmalıdır,
- kullanımın finansal olarak uygulanabilir olması şartı ise, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilebilir bir alternatifin, bu kullanıma dönüştürülme maliyetlerini hesaba kattıktan sonra, tipik bir piyasa katılımcısına mevcut kullanımın getirisinin ötesinde, yeterli getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazlarn konumu, OSB içerisinde bulunuyor olması, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının "**Fabrika**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

Taşınmazın bugünkü pazar değeri tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi ve maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo		**Değer (TL) – KDV hariç**
Pazar Yaklaşımı	Arsa Pazar Değeri	**183.870.000**
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	**442.637.000**
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde ise Pazar Yaklaşımı ile bulunan arsa değerine mevcut yapıların değeri eklenmiştir. Ayrıca arsa üzerinde bulunan harici müteferrik işler dahil edilerek Maliyet Yaklaşımına göre bulunan değer Pazar Değeri olarak takdir edilmiştir.

Buna göre gayrimenkulün toplam satış pazar değeri için **442.637.000.-TL (Dört Yüz Kırk İki Milyon Altı Yüz Otuz Yedi Bin Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu, 15681 ada 16 parsel üzerinde üretim binası için 24.05 2021 tarih 043/2-021 sayılı **20.366 m²** toplam inşaat alanıı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmakta olup, ruhsata istinaden 09.06.2023 tarih 020/1-023 sayılı **10.000 m²** için ve 16.10.2023 tarih 027/2-023 sayılı **2220 m²** olmak üzere toplam **12.220 m²** için alınmış olan kısmi yapı kullanma belgeleri bulunmaktadır. Kalan **8.146 m²** alan için alınmış herhangi bir iskan belgesi tespit edilememiştir.

İdari binası için 22.07.2024 tarih 035/3-024 sayılı **2.870 m²** toplam inşaat alanı için verilmiş yapı ruhsatı bulunmakta olup, yapının inşaatının devam etmesi nedeni ile iskanı bulunmamaktadır.

Binaların projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiştir.

Arsa üzerinde yer alan **100 m²** alana sahip güvenlik binasına ait proje ve ruhsat tespit edilmemiş olup bu alan değerlemede dikkate alınmamıştır.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

- Beyan: Diğer(Konusu; bilici yatırım sanayi ve ticaret anonim şirketi adına 1 adet sanayi binası cins tashihi harç beyanı yazısı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) (09-06-2023 Tarih 22353 Yevmiye).
- Şerh; Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(14-11-2023 – 47075)
  takyidatı bulunmaktadır.

Konu tayidatlar, gayrimenkulün devredilmesi konusunda engel getirmemekte olup devir yapılması durumunda OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu vardır.

7.5 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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması hariç, devredilmesi konusunda OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu vardır.

- Şerh; Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.(14-11-2023 – 47075)
  takyidatı bulunmaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde mevcutta faal "Sanayi Tesisi" bulunmaktadır.

7.7 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

Rapor konusu gayrimenkulde tam mülkiyet söz konusudur. Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

(Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-52.3) yatırımlara ilişkin esaslar 18. Maddesi 1. Fıkra (a), (b) ve (c) bentleri:

a) Alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

c) Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı " İki Adet Tek Katlı Karma Sanayi Binası ve Arsa" olup, fiili niteliği "Sanayi Tesisi"dir. Tapu niteliği ve fiili niteliği birbiri ile uyumludur.

Konu değerleme raporu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği" kapsamında hazırlanmamıştır.

7.9 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m²ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m² den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m² ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m²ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı TarihteEmlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

***Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Yukarıda verilen bilgiler doğrultusunda, konu gayrimenkul fiili durumda "Sanayi Tesisi" nitelikli kullanıma sahip olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkulün konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından taşınmazın toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas elınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu			
1 Adet Sanayi Tesisi	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)	
Pazar Değeri (31.12.2024 tarihli)	**442.637.000**	**531.164.400**	**TL**
%20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.			

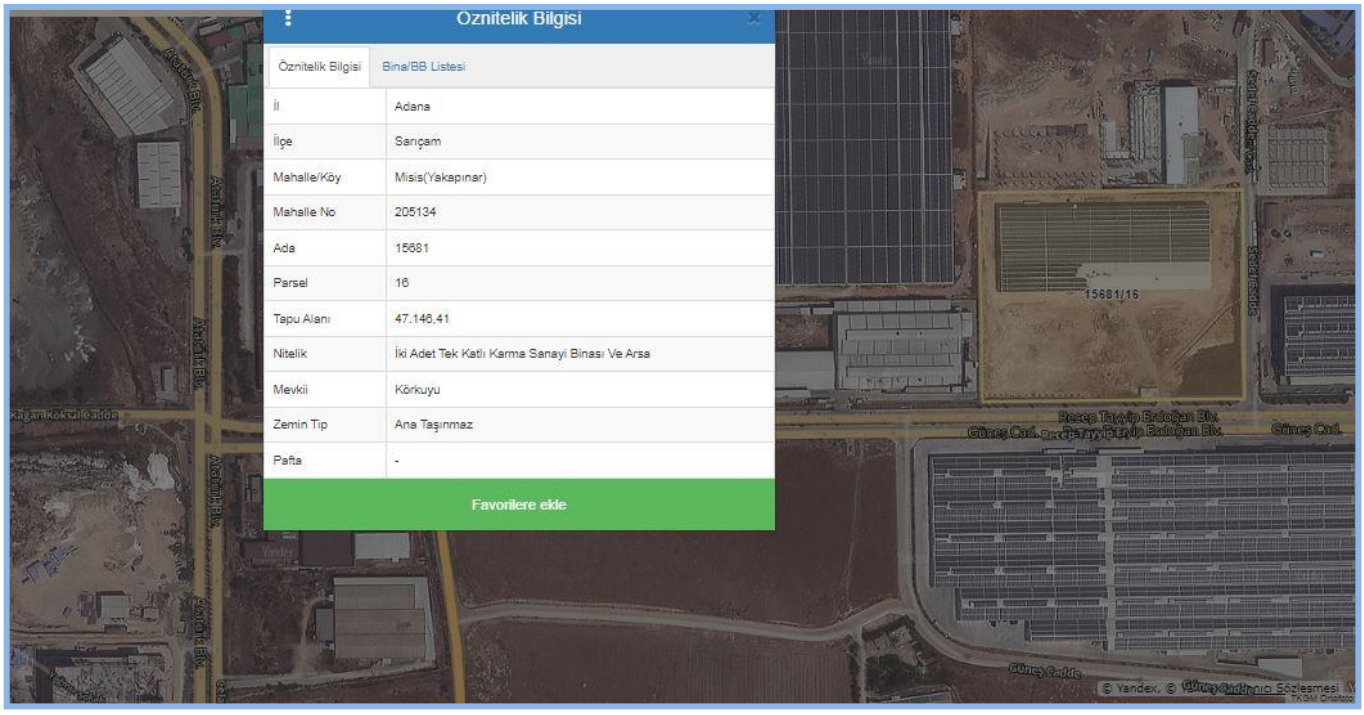
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Arzu YAVUZ Lisans No: 407035	Hüsniye BOZTUNÇ Lisans No: 400811	Mehmet Onur Çakmaklı Lisans No: 401232

9. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkule Ait Tapu Kaydı
3. Fotoğraflar
4. İmar Durumu
5. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6. Mimari Proje Görselleri
7. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri

1.TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



2.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-16:55

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BÜLENT BİLİCİ (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	15681/16
Taşınmaz Kimlik No:	114536647	AT Yüzölçüm(m2):	47146.41
İl/İlçe:	ADANA/SARIÇAM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sarıçam	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MİSİS(YAKAPINAR) Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KÖRKUYU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1005	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ ADET TEK KATLI KARMA SANAYİ BİNASI VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: bilici yatırım sanayi ve ticaret anonim şirketi adına 1 adet	(SN:8044799)	Sarıçam -	

1 / 3

	sanayi binası cins tashihi harç beyanı yazısı) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ÇUKUROVA VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:2640029659	09-06-2023 11:50 - 22353	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
782953742	(SN:8316892) BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	47146.41	47146.41	Satış 14-11-2023 47075	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sarıçam - 14-11-2023 16:13 - 47075	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **AMHhW3N50j7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

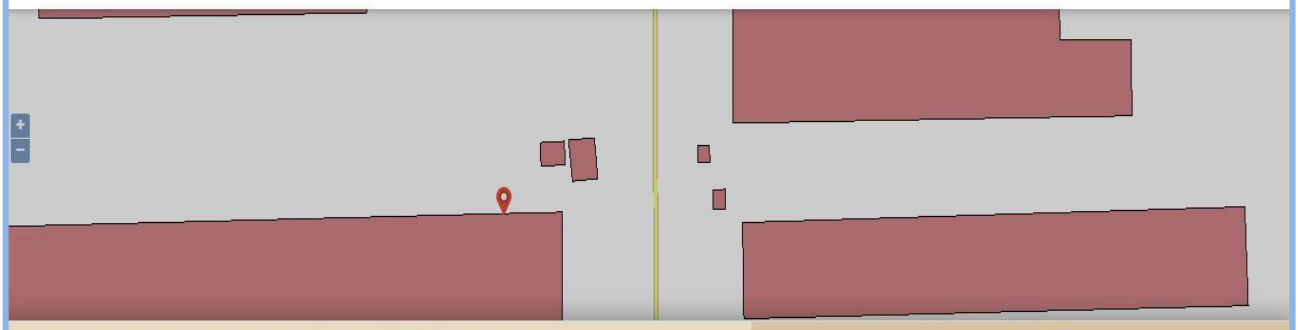
2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

ADANA / SARIÇAM / ACIDEREOSB MAHALLESİ / SEDEF (Cadde) / 1/2 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Duru



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
655651966	15681	16	15 ZI I	-	Bina Ana Giriş	-	-	1/2	1639996089	-	Sanayi	Özel	İskan	-	Doğrula

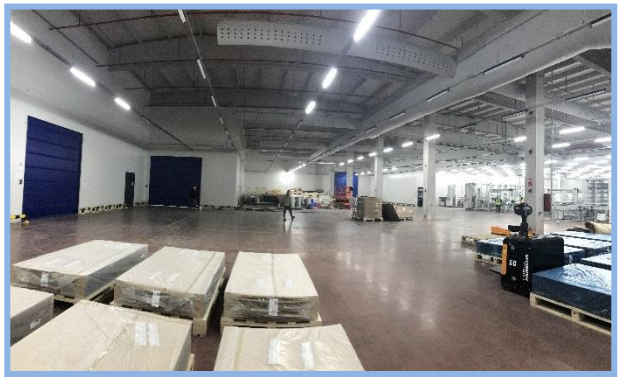
Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1639996089

3.FOTOĞRAFLAR

Fabrika Binası

Fabrika Binası

Fabrika Binası



Fabrika Binası

İdari Bina

İdari Bina

İdari Bina

İdari Bina

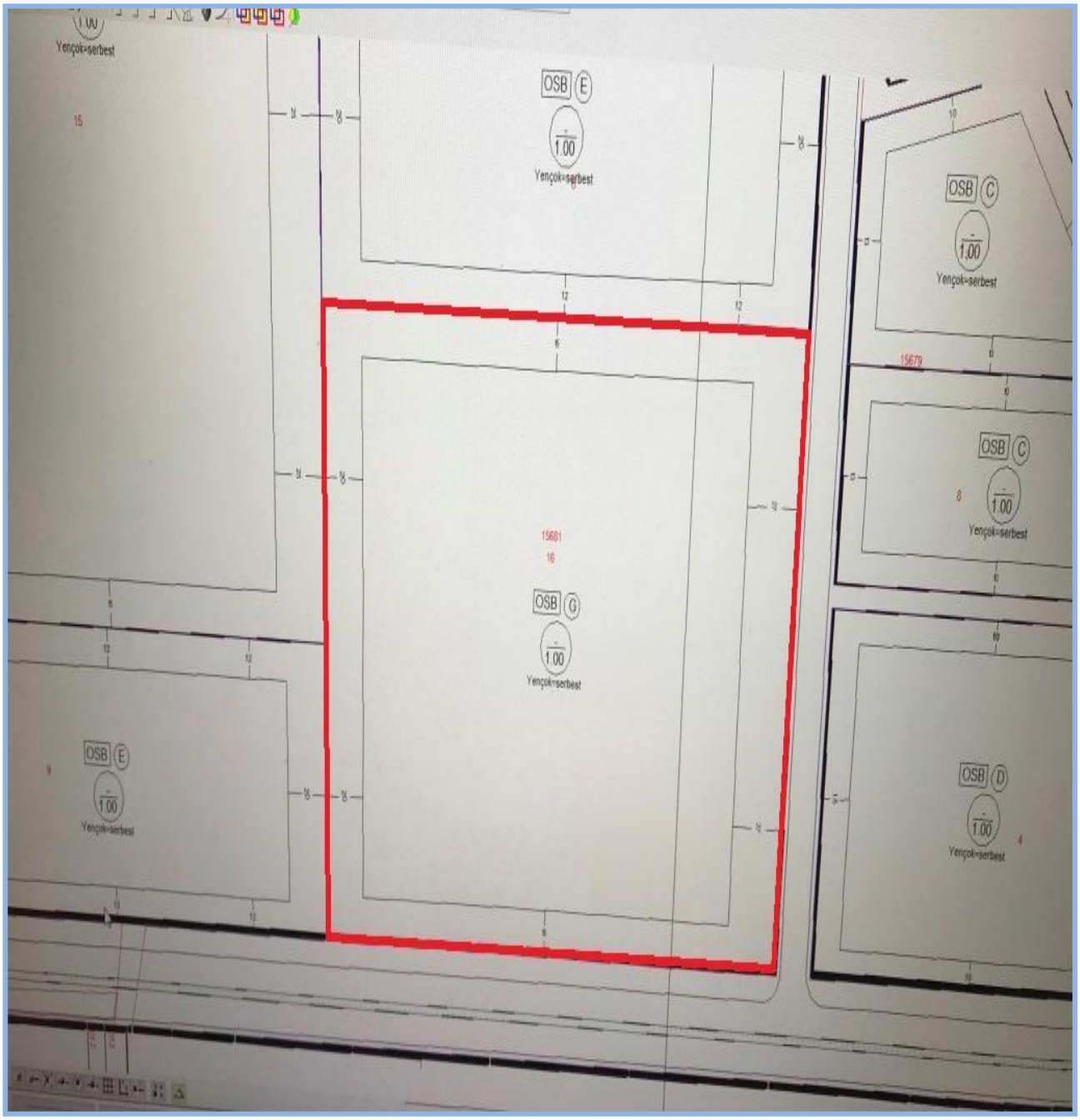
Güvenlik Binası

Güvenlik Binası

Güvenlik Binası

Güvenlik Binası

4. İMAR DURUMU



5. YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

YAPI RUHSATI
Building Licence
147444889

Barkod / Karakod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ADANA HACI SABANCI(OSB)
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ADANA İlçe: SARIÇAM
Köy:
Mahalle/Mevki: ACIDEREOSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SEDEF
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 135 Dış kapı no: 1/2
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
15 Z I	15681	16			57151294

9.Ruhsatın verliş amacı: [■] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7.Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
24.05.2021	043/2-021	/ /	
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
/ /	19.04.2021	101252	12.04.2021
18.Parselasyon planı onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı		20.Parselin alanı(m2)
/ /	SANAYİ		47146,41
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no
	/ /		
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	24.05.2023

Yapı Sahibinin
28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
[■] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR
30.Vergi kimlik no: 6220184380
31.Adres: ACIDEREOSB MAH. NEGÜN V. ID: 622 018 4380 BİLİCİ YATIRIM BLOK NO: 1 SARIÇAM / ADANA Tic. Sic. No: 38944 Adres No: 3123719258 Mersis No: 0-6220-1843-8000015 www.biliciyatirim.com

Yapı Müteahhidinin
33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: TAMER BİLİCİ, BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 11680300144
34.Oda sicil no: 38944
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR
36.Vergi kimlik no: 6220184380
37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no
41.Sicile esas adres: ACIDEREOSB MAH. SEDEF CAD. NO: 1 SARIÇAM / ADANA
BİLİCİ YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş. Yüreğir V.D. 622 018 4380 Tic. Sic. No: 38944 Adres No: 3123719258 Mersis No: 0-6220-1843-8000015 www.biliciyatirim.com

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı, unvanı: HAKAN ÇETİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
44.TC kimlik no: 29263653556
45.Oda sicil no: 82265
46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 27.04.2021 | 48.Sözleşme no
49.Adres: GÜZELYALI MAH. 81032 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ÇUKUROVA / ADANA
50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1		20366
Toplam: 1251 - Sanayi	1		20366

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		20366	20366
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		20366	20366
65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı	
	1	1		
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)	
	8,2	8,2		

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C		1030	20976980		20976980	20976980

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7.
82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.
83.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müşterek [ ] 6.
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [ ] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.
85.İçme Suyu: [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu
86.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik
87.Tesisatlar: [ ] 1.Antma [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [■] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [■] 6.Pis su [■] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paraloner [■] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.
88.Ortak Kullanım Alanları: [ ] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [ ] 8.Sığınak [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.
89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) { [ ] 1.1. Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik } [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yan prefabrik [■] 5.Karma [ ] 6.
90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [ ] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [■] 8.Hafif panel [ ] 9.
91.Döşeme: [ ] 1.Plak Kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [■] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.
92.Parsel Dışı Otoparkı: [ ] 1. Var [■] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 22.02.2021	PROJE MÜELLİFİNİN	SİNEM ÇANDIR ÇALIŞKANYÜREK	11353375042	45443	MIDIK MAH. ŞEHİT ASTEĞMEN KEMAL YÜZGEÇ BUL. NO: 289 SEYHAN / ADANA	
Statik 27.04.2021		BURHAN KUMRU	16745076040	64564	REŞATBEY MAH. 62015 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 07 SEYHAN / ADANA	
Elektrik 22.02.2021		HÜDAYİ CAN	10666378726	34245	REŞATBEY MAH. 62019 SK. MERT APT BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Mekanik Tesisat 28.04.2021		FATİH MEHMET ÇAKALLI	17626219484	46084	REŞATBEY MAH. 62031 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: 01 SEYHAN / ADANA	
JEOLOJİ 12.04.2021		HANİFE TUĞBA KAYIKLIK	18968064002	16954	GÜRSELPAŞA MAH. 75598 SK. C BLOK SİTESİ SERCAN PARK 3 SİTESİ C BLOK NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 9 SEYHAN / ADANA	
JEOFİZİK 12.04.2021		BÜLENT ATEŞ	16927171464	5361	ÇAMLIBEL MAH. 2869 SK. NO: 3 YÜREĞİR / ADANA	
GEOTEKNİK 12.04.2021		ÇAĞATAY OĞUZ	21970055166	45864	GÜRSELPAŞA MAH. 75492 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 14 SEYHAN / ADANA	
/ /20						

Yapı Denetimi

		98.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN	ZEYNEP KANTOS ÇAMPINARI	11658403302	21163/9564	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Statik		MUSTAFA ÇAMPINARI	10730804496	25931/62	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Elektrik		CEMAL BEYDAĞ	17561430412	108164233	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Mekanik tesisat		YUSUF TEK	18513103788	15293/5568	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
ETKİN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MUSTAFA ÇAMPINARI, 10730804496	6220017490	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 36 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
		107.İzin belge no ve sınıfı: 572		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)

115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının döküleceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
BANU TANRIKULU MİMAR-İMAR VE RUHSAT İŞLERİ MÜDÜRÜ 38056584830 24.05.2021	ERSİN AKPINAR BÖLGE MÜDÜRÜ 55021181474 24.05.2021	ÖMER KAYA YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 17530180072 24.05.2021	15699903

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			...../...../20.....

Vize Kontrolü

126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
Toprak	...../...../20.....			
Temin aplikasyon	...../...../20.....			
Temel	...../...../20.....			
Bodrum	...../...../20.....			
Subasman	...../...../20.....			
Kat	...../...../20.....			
Çatı	...../...../20.....			
Su yalıtımı	...../...../20.....			
Isı yalıtımı	...../...../20.....			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	...../...../20.....			
11.Mekanik tesisat	...../...../20.....			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	...../...../20.....			

131. Diğer Hususlar

İBF : 1194023

0.366 METREKARELİK SANAYİ BİNASI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

103130696

1.Belgeyi veren kurum: ADANA HACI SABANCI(OSB)

2.Belge verilen yapının adresi
İl: ADANA İlçe: SARIÇAM
Köy: Belediye: ADANA HACI SABANCI(OSB)
Mahalle: ACIDEREOSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SEDEF
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 135 Dış kapı no: 1/2
Site adı: Yapı Kimlik No: 671512094

3.Pafta No: 15 21 I
4.Ada No: 15681
5.Parsel No: 16
6.Blok No:
7.Kısmi kullanma İzni ise belge verilen bağımsız bölüm: -
8. Daha önce kısmi kullanma İzni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: [■] Kısmi Kullanma İzni [ ] Yapı Kullanma İzni [ ] Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 08.06.2023
11. Belge no: 020/1-023
12. Belgeye esas ruhsat: [■] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat İlavesi [ ] 6.İlave [ ] 7. Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsimi değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı [ ] 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 24.05.2021
14. İlk yapı ruhsatı no: 043/2-021
15. Son yapı ruhsatı tarihi: ../../..
16. Son yapı ruhsatı no:
17. Yenileme ruhsatı tarihi: ../../..
18. Yeniden ruhsat tarihi: ../../..
19. Tadilat ruhsatı tarihi: ../../..
20. İmar planı onay tarihi: ../../..
21. İmar durumu tarihi: 19.04.2021
22. İmar durumu no: 101252
23. Zemin etüdü onay tarihi: 12.04.2021
24. ÇED raporu onay tarihi: ../../..
25. Tapu tescil belgesi tarihi: ../../..
26. Tapu tescil belgesi no:
27. Tapu tescil belgesi veren kurum:
28. Parselasyon planı onay tarihi: ../../..
29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ
30. Parselin alanı(m2): 47148,41

Barkod / Karekod:

Yapı Sahibinin
31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
[■] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR
33.Vergi kimlik no: 6220184380
34. Adres: ACIDEREOSB Kiltepe Mah. NO: 7 SARIÇAM / ADANA BUL. NO: 7 SARIÇAM / ADANA

BİLİCİ YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş. Yüreğir V.D. 6220184380 Tic. Sic. No: 38944 Adres No: 3123719258 Mersis No: 0-6220-1843-8000015 www.biliciyatirim.com

Yapı Müteahhidinin
36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: TAMER BİLİCİ, (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 11880300144
37.Oda sicil no: 38944
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR
39.Vergi kimlik no: 6220184380
40.Sigorta sicil no:
41.Sözleşme tarihi: ../../..
42.Sözleşme no:
43.Müteahhitlik belgesi no:
44. Sicile esas adres: REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA

BİLİCİ YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş. Yüreğir V.D. 6220184380 Tic. Sic. No: 38944 Adres No: 3123719258 Mersis No: 0-6220-1843-8000015 www.biliciyatirim.com

Şantiye Şefinin
46.Adı soyadı, unvanı: HAKAN ÇETİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no: 29263653556
48.Oda sicil no: 82285
49.Sigorta sicil no:
50.Sözleşme tarihi: 27.04.2021
51.Sözleşme no:
52.Adres: GÜZELYALI MAH. 81032 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ÇUKUROVA / ADANA
53.İmza

Belge Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	10000
Toplam: 1251 - Sanayi	1	20366

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		20366	20366

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		20366	20366

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

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	8,2	8,2	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	1030	20976980		20976980	20976980

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7. .....

83.Isınma Amaçlı 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 kollektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müşterek [ ] 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.Taşıma suyu

87.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz İstasyonu [ ] 3.Doğalgaz [■] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [■] 6.Pis su [■] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [■] 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.Sığınak [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) → [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem; [ ] 1.1.2.Perdeli sistem; [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; [ ] 1.2.Ahşap; [ ] 1.3.Çelik [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı 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. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
../../..			
../../..			
../../..			
../../..			
../../..			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Parke olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

	101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adresi	105.İmza
Mimari	MÜZEYYEN ATMACA	20323042880	24087	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Statik	NEBİL YENGÜNER	21127086524	27278	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Elektrik	NASREDDİN İSTANBULLU	46963145648	20320	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Mekanik tesisat	YUSUF TEK	19513103788	15293/5588	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	

FENNİ MESULÜN

etkin yapı denetim ltd. şti.

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no	109.İzin belge no ve sınıfı	110. Adres	111. İmza
ETKİN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	İSMAİL MERT ÇÖRÜMEZ, 19339092488	6220017490	572	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	

etkin yapı denetim ltd. şti.

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres	116.İmza
SİNEM ÇANDIR ÇALIŞKANYÜREK	11353375042	45443	MIDIK MAH. ŞEHİT ASTEĞMEN KEMAL YÜZGEÇ BUL. NO: 289 SEYHAN / ADANA	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

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 emisyon sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.YB belgesi veren kuruluş yetki no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değeri(TL)	128.Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası

130. Diğer Hususlar

YİBF:1194023

24.05.2021 TARİH VE 043/2-021 SAYI YAPI RUHSATLI 20366 M2'LİK SANAYİ BİNASININ TAMAMLANMIŞ OLAN 10000 M2'Sİ İÇİN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin 31.05.2023 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ 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 S İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırı doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
LEVENT CENGİZ AYVAZOĞLU TEKNİK ŞEF-RUHSAT BİRİMİ 50698703974 09.06.2023	MEHMET ALİ YILMAZ İMAR VE RUHSAT BİRİMİ YÖNETİCİSİ v 66031058908 09.06.2023	EMRE OCAK TEKNİK HİZMETLER DİREKTÖRÜ 11798724054 09.06.2023

134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	136. Onay k
ERSİN AKPINAR BÖLGE MÜDÜRÜ 55021181474 09.06.2023	ÖMER KAYA YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 17530180072 09.06.2023	2491

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

128018686

Barkod / Karekod:

1.Belgeyi veren kurum: ADANA HACI SABANCI(OSB)

2.Belge verilen yapının adresi
İl: ADANA İlçe: SARIÇAM
Köy: Belediye: ADANA HACI SABANCI(OSB)
Mahalle: ACIDEREOSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SEDEF
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 135 Dış kapı no: 1/2
Site adı: Yapı Kimlik No: 571512094

3.Pafta No: 15 21 I
4.Ada No: 15681
5.Parsel No: 16
6.Blok No:

7.Kısmi kullanma İzni ile belge verilen bağımsız bölüm: -
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: [X] Kısmi Kullanma İzni [ ] Yapı Kullanma İzni [ ] Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 16.10.2023
11. Belge no: 027/2-023
12. Belgeye esas ruhsat: [X] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7. Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı [ ] 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 24.05.2021
14. İlk yapı ruhsatı no: 043/2-021
15. Son yapı ruhsatı tarihi: ../../..
16. Son yapı ruhsatı no
17. Yenileme ruhsatı tarihi: ../../..
18. Yeniden ruhsat tarihi: ../../..
19. Tadilat ruhsatı tarihi: ../../..
20. İmar planı onay tarihi: ../../..
21. İmar durumu tarihi: 19.04.2021
22. İmar durumu no: 101252
23. Zemin etüdü onay tarihi: 12.04.2021
24. ÇED raporu onay tarihi: 9.05.2023
25. Tapu tescil belgesi tarihi: ../../..
26. Tapu tescil belgesi no
27.Tapu tescil belgesi veren kurum
28. Parselasyon planı onay tarihi: ../../..
29. Parselin kullanma amacı: SANAYİ
30. Parselin alanı(m2): 47146,41

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
[X] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR
33.Vergi kimlik no: 6220184380
34. Adres: ACIDEREOSB MAH. SEDEF CAD. NO: 1 SARIÇAM / ADANA BUL. NO: 7 SARIÇAM / ADANA

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: TAMER BİLİCİ, (BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 11680300144
37.Oda sicil no: 38944
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR
39.Vergi kimlik no: 6220184380
40.Sigorta sicil no
41.Sözleşme tarihi: ../../..
42.Sözleşme no
43.Yapı müteahhidi yetki belge no
44. Sicile esas adres: ACIDEREOSB MAH. SEDEF CAD. NO: 1 SARIÇAM / ADANA

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: HAKAN ÇETİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ
47.T.C kimlik no: 29263653556
48.Oda sicil no: 82285
49.Sigorta sicil no
50.Sözleşme tarihi: 27.04.2021
51.Sözleşme no
52.Adres: GÜZELYALI MAH. 81032 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 1 ÇUKUROVA / ADANA
53.İmza

BİLİCİ YATIRIM SANAYİ ve TİCARET A.Ş. Yüreğir V.D. 622 016 4380 Tic. Sic. No: 38944 Adres No: 312371925 Mersis No: 0-6220-1843-8000015 www.biliciyatirim.com

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1251 - Sanayi	1	2220
Toplam: 1251 - Sanayi	1	20366

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		20366	20366

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		20366	20366

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

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	8,2	8,2	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
II	C	5350	108958100		108958100	108958100

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7.

83.Isınma Amaçlı 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 kollektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müşterek [ ] 6.

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

86.İçme Suyu: [X] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

87.Atık su: [X] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [X] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [X] 6.Pis su [X] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [X] 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.Sığınak [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) → [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sis [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [X] 5.Karma [ ] 6.

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

92.Döşeme: [ ] 1.Plak kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [X] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kull
İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç
alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekan
elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
6.2023	020/1-023		
../../..			
../../..			
../../..			
../../..			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOP
98.Daire sayısı								
99. Parke olan daire sayısı								
100. Bir dairenin yüzölçümü								

Statik	FENNİ MES'ULÜN	AYŞE ÇAKIRCA	11986360880	21142/36454	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Elektrik		NEBİL YENGÜNER	21127086524	27278	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
Mekanik tesisat		NASREDDİN İSTANBULLU	46963145648	20320	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
		YUSUF TEK	19513103788	15293/5588	REŞATBEY MAH. 62010 SK. DEMİR APARTMANI NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
ETKİN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	İSMAİL MERT ÇÖRÜMEZ, 19339092488	6220017490	REŞATBEY MAH. 62010 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 1 SEYHAN / ADANA	
		109.İzin belge no ve sınıfı: 572		

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres	116.İmza
SİNEM ÇANDIR ÇALIŞKANYÜREK	11353375042	45443	MIDIK MAH. ŞEHİT ASTEĞMEN KEMAL YÜZGEÇ BUL. NO: 289 SEYHAN / ADANA	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

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 emisyon sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.YB belgesi veren kuruluş yetki no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değeri(TL)	128.Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası

130. Diğer Hususlar

YİBF:1194023

24.05.2021 TARİH VE 043/2-021 SAYILI YAPI RUHSATI İLE TAMAMLANAN 2220 M2'LİK SANAYİ BİNASI İÇİN KISMİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.

(24.05.2021 TARİH VE 043/2-021 SAYILI YAPI RUHSATI İLE TAMAMLANAN 1000M2LİK SANAYİ BİNASI İÇİN 09.06.2023 TARİH VE 021/1-023 SAYILI KISMİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.)

apı sahibinin 13.10.2023 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ 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, ürk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı mar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan ğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

na Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
NT CENGİZ AYVAZOĞLU K ŞEF-RUHSAT BİRİMİ 703974 10.2023	MEHMET ALİ YILMAZ İMAR VE RUHSAT BİRİMİ YÖNETİCİ V. 66031088[illegible] 16.10.2023	EMRE OCAK TEKNİK HİZMETLER DİRİKTÖRÜ 11798724054 16.10.2023

elgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	136. Onay kodu
AKPINAR MÜDÜRÜ 81474 10.2023	ÖMER KAYA YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 17500[illegible]072 16.10.2023 ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	13190343

YAPI RUHSATI
Building Licence

101754430

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: ADANA HACI SABANCI(OSB)

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ADANA İlçe: SARIÇAM
Köy:
Mahalle/Mevki: ACIDEREOSB MAH. Mahalle tanıtım kodu: 1
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: SEDEF
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 135 Dış kapı no: 1/3
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
15 ZI-I	15681	18			496405374

9.Ruhsatın veriliş amacı: [x] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat İlavesi [ ] 6.İlave [ ] 7.Geçici [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
22.07.2024	035/3-024	...../...../.....	

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
...../...../.....	19.04.2021	101252	2.01.2021

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
...../...../.....	SANAYİ	47146,41

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
	...../...../.....	

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerdilik tarihi
9.05.2023	...../...../20.....	...../...../20.....	22.07.2026

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BİLİCİ YATIRIM SAN.VE TİC. A. Ş.
[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YÜREĞİR

30.Vergi kimlik no: 6220184380

31.Adres: BİLİCİ YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Yüreğir V.D. 622 018 4380 Tic. Sicil No: 38944 Adres No: 3123719258 Mersis No: 0-6220184380-8000015 www.bilicyatirim.com

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: MUSTAFA AKGEDİK, MUSTAFA AKGEDİK, 13165246930

34.Oda sicil no: 92500

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ZİYAPAAŞA

36.Vergi kimlik no: 230244124

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
	16.07.2024	06503	0001110009593421

41. Sicile esas adres: TOROS MAH. 76174 SK. NO: 10B ÇUKUROVA / ADANA

42. İmza: Yapısal Çözümler Projeinşaat Murat Akgedik Oda Sicil No: 56412 İnşaat Mühendisi

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: FADIL ŞAHİNER, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 15866898944

45.Oda sicil no: 36035

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no

49.Adres: ACIDEREOSB MAH. ATATÜRK BULV. NO: SARIÇAM / ADANA

Fadıl ŞAHİNER İnşaat Mühendisi Oda Sicil No: 16897

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	1		2870
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	1		2870

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		842	2870

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		842	2870

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	3	3	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	12	12	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	3	12250	35157500		35157500	35157500

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Sobe [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7.

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [ ] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müştarak [ ] 6.

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

85.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [x] 5.Haberleşme [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [x] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

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

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) { [x] 1.1. Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik } [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli siste [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

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

91.Döşeme: [ ] 1.Plak Kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [x] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

92.Parsel Dışı Otoparkı: [ ] 1. Var [x] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 29.05.2024	PROJE MÜELLİFİNİN	SİNEM ÇANDIR ÇALIŞKANYÜREK	11353375042	45443	MIDIK MAH. ŞEHİT ASTEĞMEN KEMAL YÜZGEÇ BUL. NO: 289 SEYHAN / ADANA	
Statik 29.05.2024		BURHAN KUMRU	16745076040	64564	REŞATBEY MAH. 62015 SK. KÖKDİL APARTMANI NO: 4 İÇ KAPI NO: 7 SEYHAN / ADANA	
Elektrik 3.06.2024		MEHMET CAN	13837299530	64807	ORHANGAZİ MAH. ADNAN KAHVECİ BUL. NO: 11 İÇ KAPI NO: 2 SARIÇAM / ADANA	
Mekanik Tesisat 30.05.2024		TUNCAY YİĞİT	38254181282	126783	ÇINARLI MAH. İNÖNÜ CAD. ÖZEKİCİ İŞ HANI NO: 32 İÇ KAPI NO: 32 SEYHAN / ADANA	
Jeoloji 2.01.2021		HANİFE TUĞBA KAYIKLIK	18968064002	16954	GÜRSELPAŞA MAH. 75598 SK. C BLOK SİTESİ SERCAN PARK 3 SİTESİ C BLOK NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 9 SEYHAN / ADANA	
Jeofizik 2.01.2021		SONER YAVUZ	18169130896	8590	GÜLTEPE MAH. 732 SK. BAHÇELİ EVLER SİTESİ B BLOK NO: 18 İÇ KAPI NO: 19 SARIÇAM / ADANA	
Geoteknik 2.01.2021		ÇAĞATAY OĞUZ	21970055166	45864	GÜRSELPAŞA MAH. 75492 SK. AKGUL 14 SİTESİ A BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 14 SEYHAN / ADANA	
...../...../20.....						

	99.Adı soyadı	100.TC kimlik no	101.Oda sicil no/Denetçi belge no	102.Adresi	103. İmza
Mimari	NURAN KÖSE	19732082910	8925	KURTULUŞ MAH. ŞİNASİ EFENDİ CAD. ŞİNASİ REZİDANS 1 SİTESİ NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 SEYHAN / ADANA	
Statik	AHMET CEMİL KOÇ	11986282952	21667/473	KURTULUŞ MAH. ŞİNASİ EFENDİ CAD. ŞİNASİ REZİDANS 1 SİTESİ NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 SEYHAN / ADANA	
Elektrik	VAHDETTİN KESKİN	35324313048	55666/33349	KURTULUŞ MAH. ŞİNASİ EFENDİ CAD. ŞİNASİ REZİDANS 1 SİTESİ NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 SEYHAN / ADANA	
Mekanik tesisat	EROL ÇAKILCIOĞLU	33881193332	37297	KURTULUŞ MAH. ŞİNASİ EFENDİ CAD. ŞİNASİ REZİDANS 1 SİTESİ NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 SEYHAN / ADANA	

MES'ULÜN FENNİ

ATAHAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Kurtuluş Mah. Şinasi Efendi Cad. Şinasi Rezidans 1 No:25 İç Kapı No:3 Seyhan / ADANA Mersis No: 0093 0442 7320 0001 Ticaret Sicil No: 44799 Ziyapaşa V.D.: 093 044 2132

Yapı Denetim Kuruluşu

104.Kuruluşun adı	105.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	106.Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
ATAHAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MEHMET YAŞAR DURGUN, 19400063980	9304422732	KURTULUŞ MAH. ŞİNASİ EFENDİ CAD. ŞİNASİ REZİDANS 1 SİTESİ NO: 25 İÇ KAPI NO: 3 SEYHAN / ADANA	
		107.İzin belge no ve sınıfı: ZİYAPAŞA		

ATAHAN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Kurtuluş Mah. Şinasi Efendi Cad. Şinasi Rezidans 1 No:25 İç Kapı No:3 Seyhan / ADANA Mersis No: 0093 0442 7320 0001 Ziyapaşa V.D.: 093 044 2132

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

110.Gelirin Mahiyeti	111.Makbuz Tarihi	112.Makbuz No	113.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

114.Dolgu Miktarı(m3)	115.Kazı miktarı(m3)

116.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

117.Kullanılmayan kazının dökülecegi yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası	119.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121.Onay kodu
MEHMET ALİ YILMAZ İMAR VE RUHSATBİRİMİ YÖNETİCİSİ 66031056906 22.07.2024	ERSİN AKPINAR BÖLGE MÜDÜRÜ 55021181474 22.07.2024	ÖMER KAYA YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 17530180072 22.07.2024	H1432956

Emre OCAK Fen İşleri Müdür Direktörü

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125.İnşaata başlama tarihi
			...../...../20.....

Vize Kontrolü

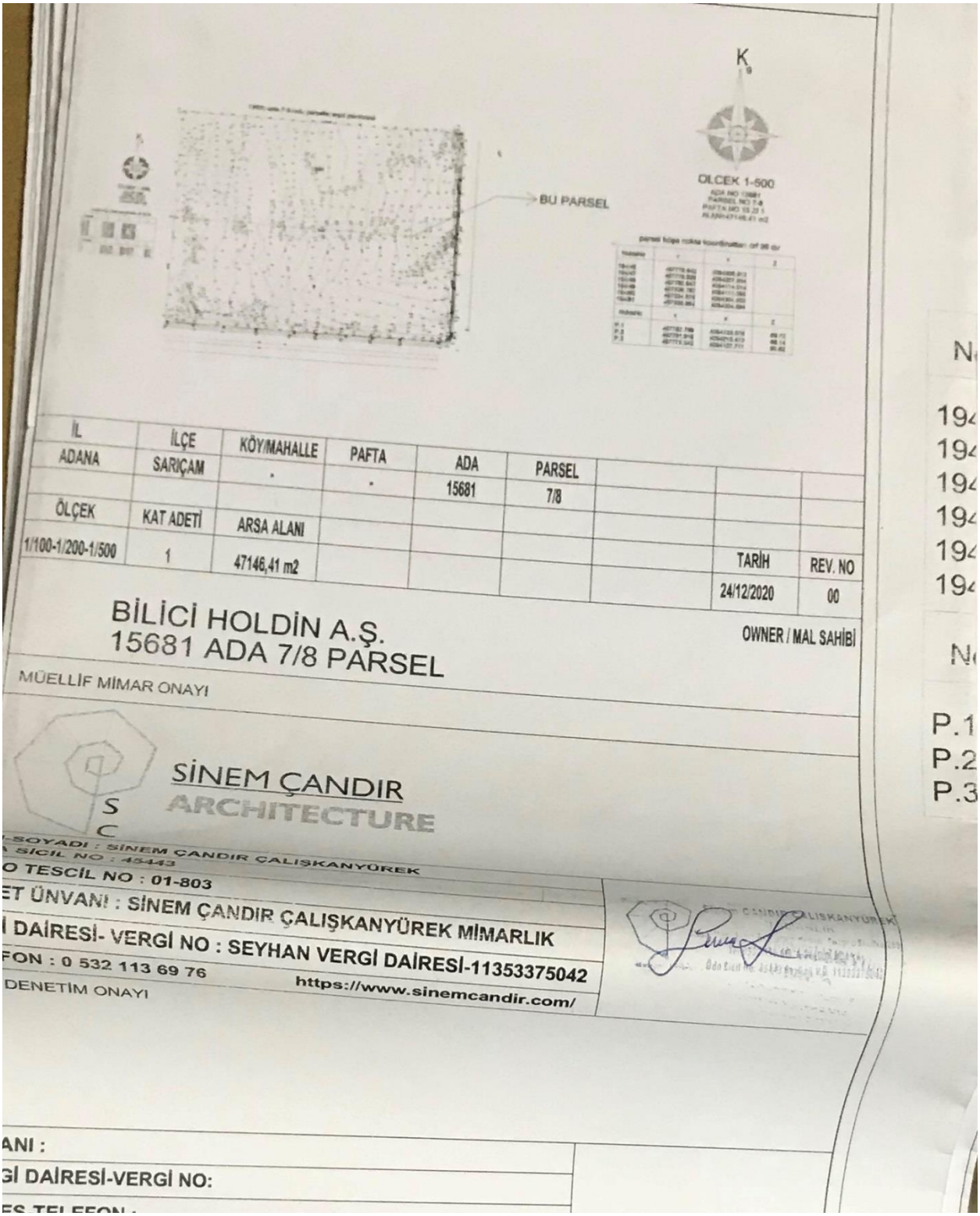
126.Vize adı	127.Kontrol tarihi	128.Fennî Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	129.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	...../...../20.....			
2.Zemin aplikasyon	...../...../20.....			
3.Temel	...../...../20.....			
4.Bodrum	...../...../20.....			
5.Bubesman	...../...../20.....			
6.Kat	...../...../20.....			
7.Çatı	...../...../20.....			
8.Su yalıtımı	...../...../20.....			
9.Isı yalıtımı	...../...../20.....			
10.Kanalizasyon / Foseptik	...../...../20.....			
11.Mekanik tesisat	...../...../20.....			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	...../...../20.....			

1. Diğer Hususlar

1:2248081

M2'LİK İDARİ BİNA İÇİN YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.

6.MİMARİ PROJE GÖRSELLERİ



YAPI DENETİM ONAYI

ÜNVANI :	
VERGİ DAİRESİ-VERGİ NO:	
ADRES-TELEFON :	
ŞİRKET ÜNVANI :	
UZMAN DENETÇİNİN ADI SOYADI :	
UZMAN DENETÇİNİN DİPLOMA NO-ODA SİCİL NO:	

HACI SABANCI ORGANİZE SAN. ONAYI

etkin yapı denetim ltd.şti

Zeynep KANTOS ÇAMPINARI
Proje ve Uygulama Denetçisi
O.S.N.:21163 D:No:9564

İnş.Müh.
Mustafa ÇAMPINARI
ŞİRKET MÜDÜRÜ

RUHSAT TARİHİ: 24.05.2021	RUHSAT NO: 045/2021	YİBF: 1194025
YAPI SAHİBİ: Bilici Yatırım San.Tic. A.Ş.		
YAPI MÜTEAHHİDİ: Bilici Yatırım San. Tic. A.Ş.		
YAPI DENETİMİ: Etkin Yapı Denetim Ltd.Şti.		
PAFTA: 15 21. I	ADA: 15681	PARSEL: 16
KULLANIM AMACI: Sanayi Binası	KULLANIM ALANI: 20 366 m²	

YUKARIDA YAZILI RUHSATA GÖRE İZİN VERİLEN İNŞAATA AİT İŞ BU PROJE TASDİK EDİLDİ.

Levent ÇAYYAZOĞLU
Mimar
Ruhsat ve İzinler Şefi

Barış AGSUTKULU
İmar ve Ruhsat İşleri Müdürü

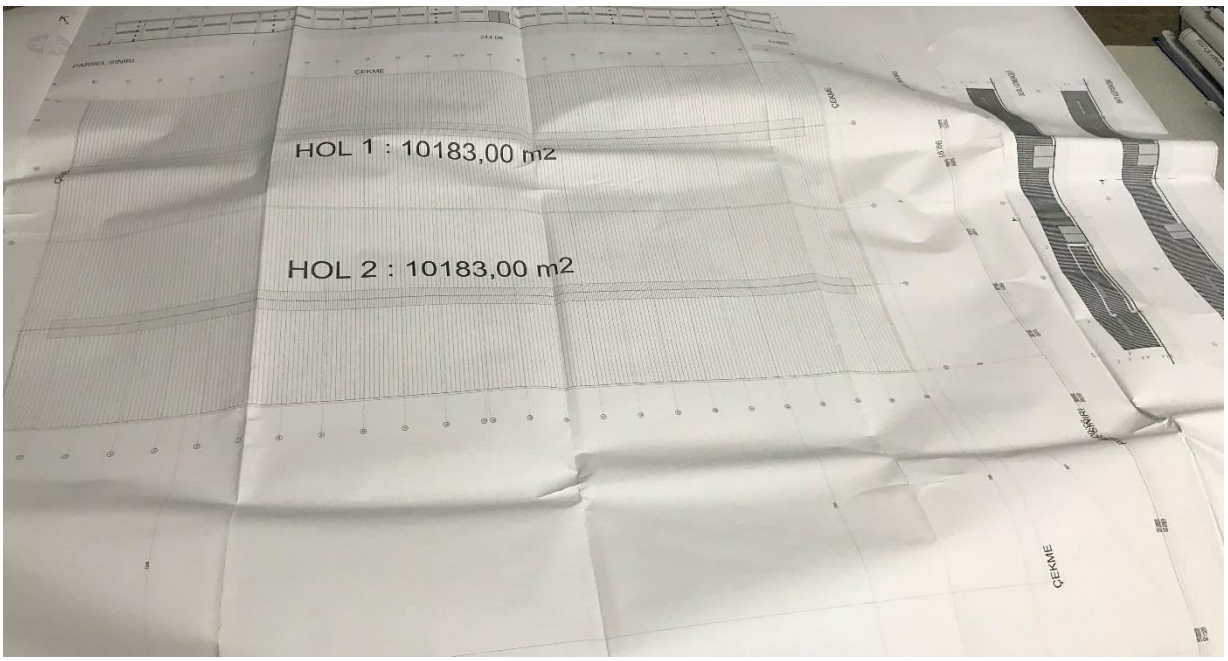
ADANA HACI SABANCI ORGANİZE SANAYİ A.Ş.

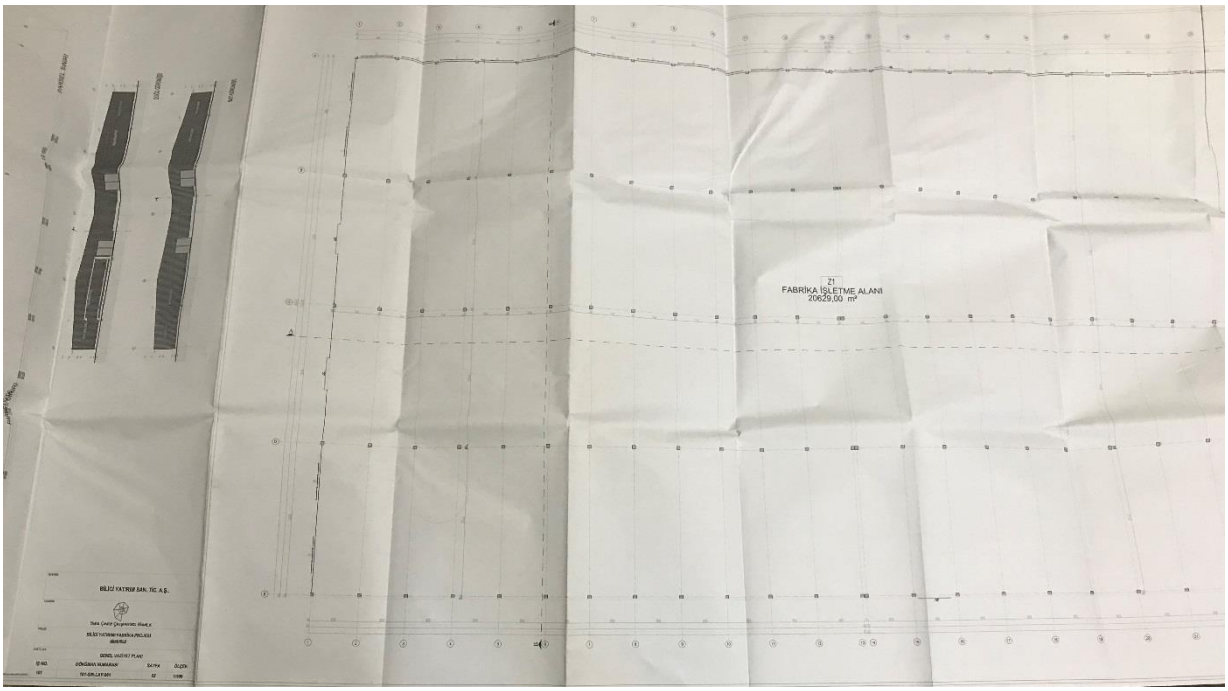
YAPI SAH?B?

BİLİCİ YATIRIM SAN. TİC. A.Ş.
15681 ADA 7/8 PARSEL FABRİKA PROJESİ

EV?ZYON/ REVISION	KA?IT EBADI/ SIZE	DRAWING NUMBER / RES?M NO	JOB NO/?? NO	SCALE/ÖLÇEK
A	A0			

PY 0322 459 71 08


HOL 1 : 10183,00 m2
HOL 2 : 10183,00 m2
ÇEKME


Z1
FABRİKA İŞLETME ALANI
20629,00 m²

MİMARİ PROJE

YAPI SAHİBİ

BİLİCİ YATIRIM SAN. TİC. ANONİM ŞİRKETİ

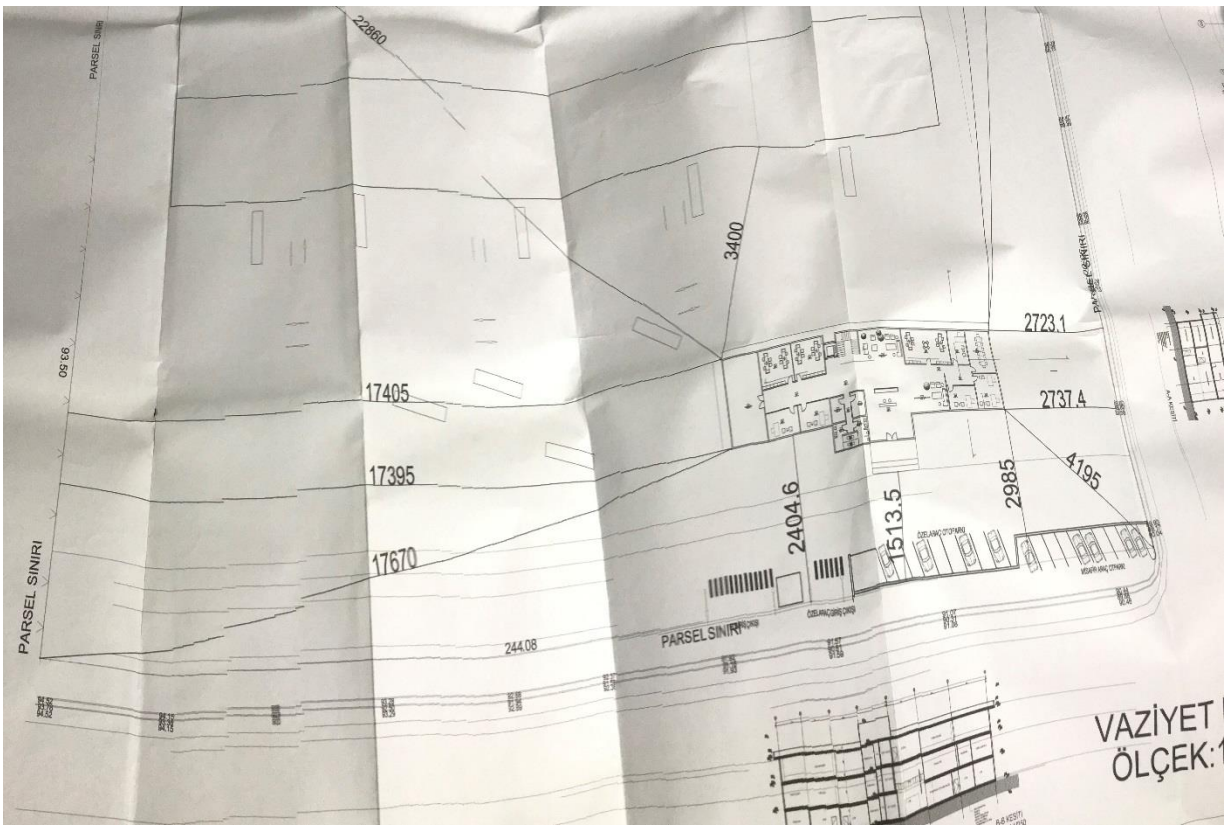
YAPININ	CİNSİ	İNŞAAT ALANI	KULLANIM AMACI	KATLAR
	Betonarme	**Toplam : 2870,00 m²**	**SANAYİ TESİSİ**	**ZEMİN+2**

ARSA BİLGİLERİ

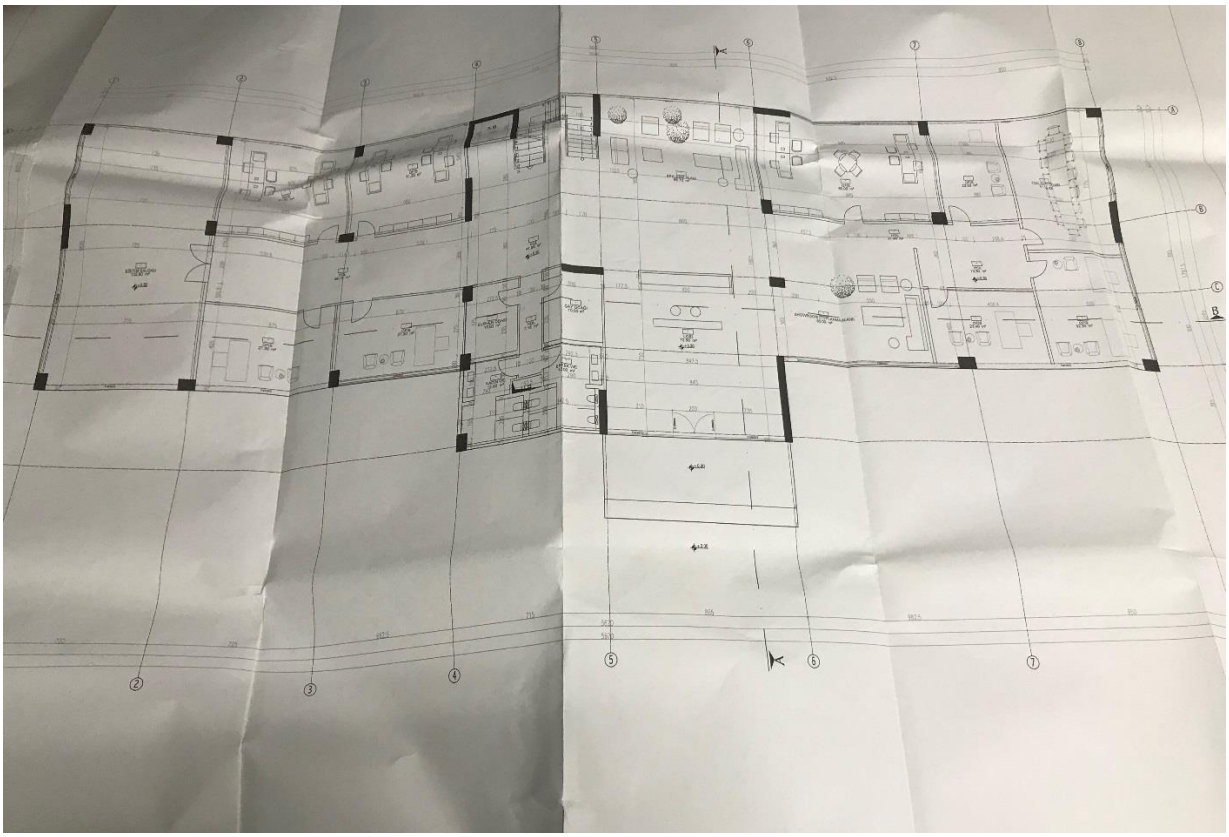
İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ

RUHSAT TARİHİ: 22.07.24	RUHSAT NO: 63513-024	YİBF: 2248081
YAPI SAHİBİ: Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.		
YAPI MÜTEAHHİDİ: Bilici Yatırım San. ve Tic. A.Ş.		
YAPI DENETİMİ: Atahan Yapı Denetim Ltd. Şti.		
PAFTA: 15-21-I	ADA: 15581	PARSEL: 16
KULLANIM AMACI: İdari Bina	KULLANIM ALANI: 2870 m²	
YUKARIDA YAZILI RUHSATA GÖRE İZİN VERİLEN İNŞAATA AİT İŞ BU PROJE TASDİK EDİ		

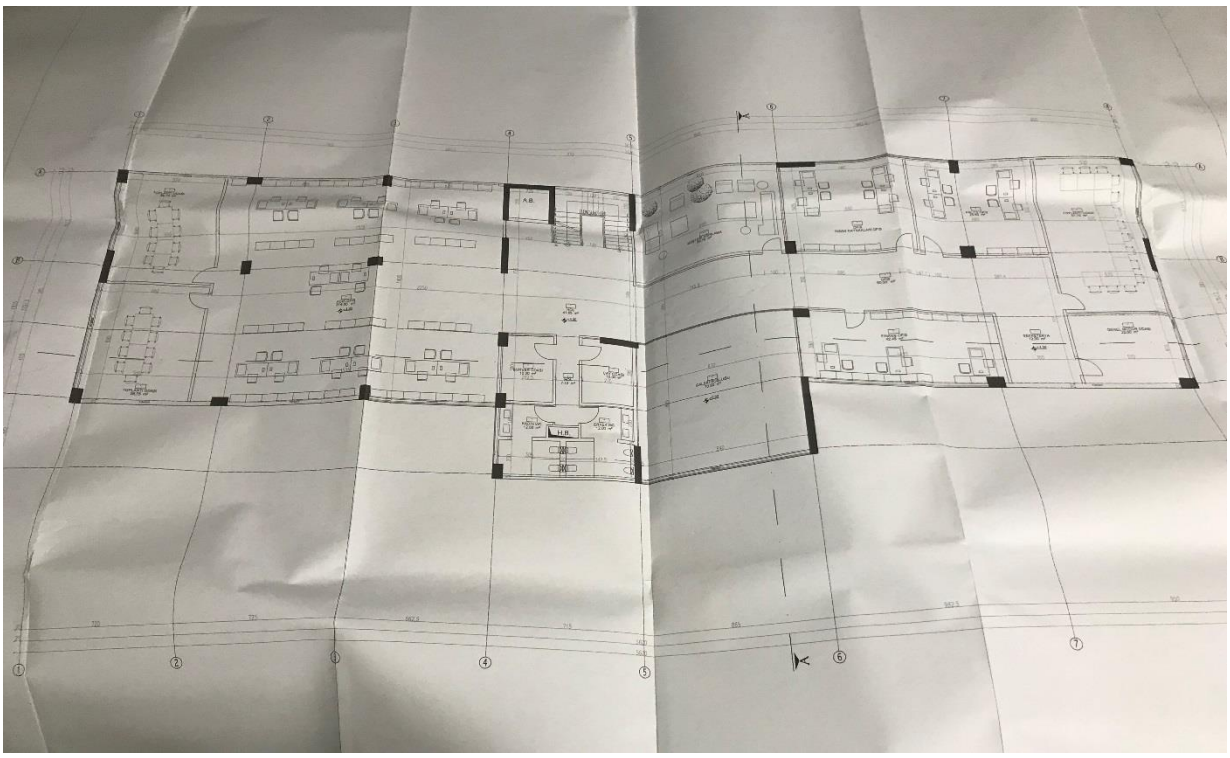
İDARİ BİNA KAPAK



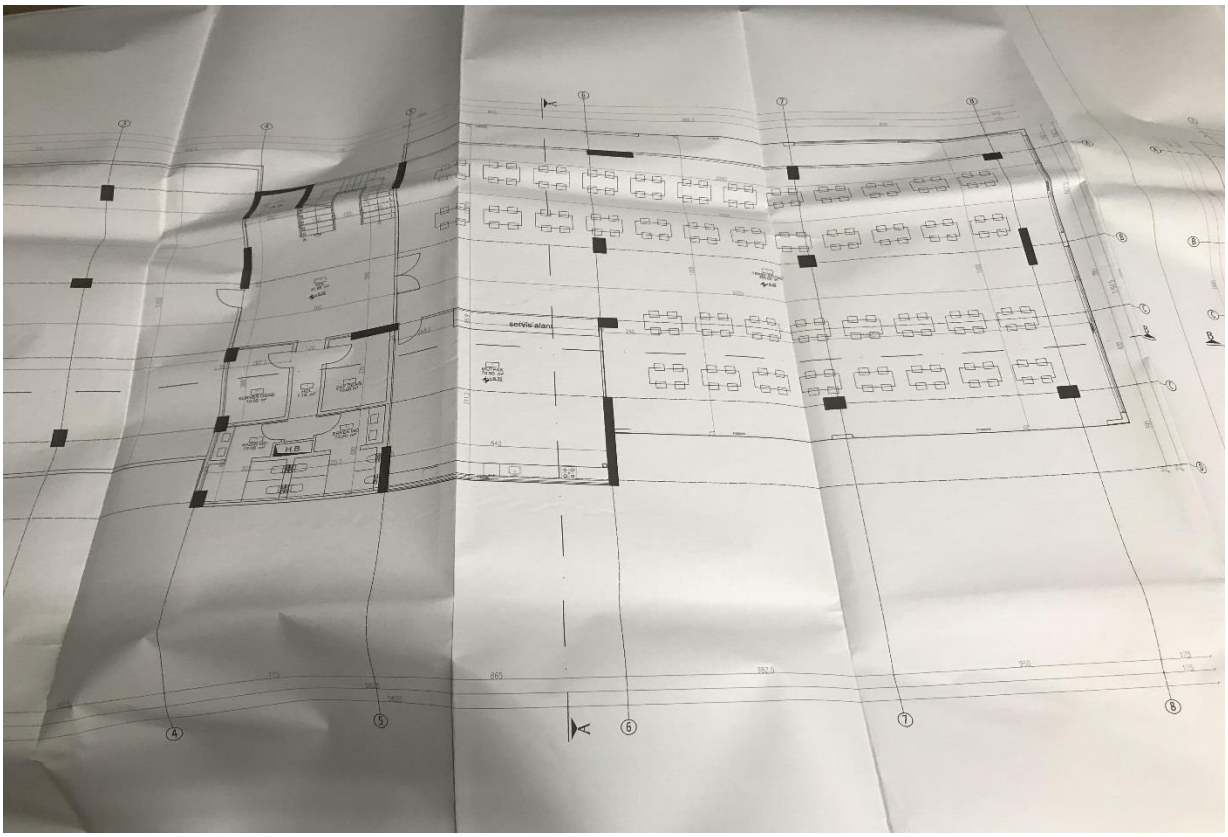
İDARİ BİNA VAZİYET PLANI



İDARİ BİNA ZEMİN KAT



İDARİ BİNA 1. NORMAL KAT



İDARİ BİNA2. NORMAL KAT

7. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 21.07.2017 No : 407035

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

Arzu YAVUZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.11.2022 **Belge No: 2022-01.10463**

Sayın Arzu YAVUZ

(T.C. Kimlik No: 24226921154 - Lisans No: 407035)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400811

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

Hüsniye GÜRSES

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.08.2024 **Belge No: 2024-01.13481**

Sayın Hüsniye BOZTUNÇ
(T.C. Kimlik No: 10238330886 - Lisans No: 400811)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401232

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mehmet Onur ÇAKMAKLI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:05.03.2020 **Belge No: 2019-01.3138**

Sayın Mehmet Onur ÇAKMAKLI
(T.C. Kimlik No: 53851514608 - Lisans No: 401232)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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