

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**1 ADET
ARSA**

Abdülhalik Mahallesi

Merkez / ÇANKIRI



Sunulan;

Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş.

Hazırlayan;

Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Rapor Tarihi;

06.02.2026

Rapor No;

2026.99



GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR



TAŞINMAZIN UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Yönetici Özeti**Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler**

Raporu Talep Eden	Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi ve Numarası	06.02.2026 / 2026_99
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin halka arz olmuş şirketin konsolide olduğu aktifindeki varlıklar olması sebebiyle SPK mevzuatı ilgili hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Gayrimenkule İlişkin Bilgiler

Gayrimenkulün Kullanımı	GES Tesisi ve Arsası nitelikli taşınmaz
Gayrimenkulün Açık Adresi	Çankırı Merkez İlçesi, Abdülhalik Mah., – Nakıddamı Mevkii
Tapu Kayıtları	Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Mahallesi, 521 ada- 6 parsel de 100.002,06 m ² yüzölçümlü Arsa nitelikli taşınmazdır.
İmar Durumu	Rapora konu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Güneş Enerji Santrali Alanı" içerisinde yer almaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Taşınmazların imar şartlarına göre kullanılmaları uygundur.

Değer Tablosu (31.12.2025 tarihli)

1 ADET Arsa	(KDV Hariç)	(KDVDahil)*	%20
Pazar Değeri (Tam Hisse)	61.000.000 TL	73.200.000 TL	

*Değerleme konusu gayrimenkullerin niteliği sebebiyle, KDV Oranı; 521 Ada 6 Parsel için %20 uygulanmıştır..

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- o Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- o Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- o Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- o Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- o Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- o Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- o Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- o Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- o Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- o Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- o Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu; beyan ederiz.
- o Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- o 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- o Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- o Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanları

Hayrettin Eldemir
Lisans No: 400238

Osman N. Uluözyurt
Lisans No: 401145

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No:400812



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Müşteriyi Tanımlı 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
1.12 Özel Varsayımlar	7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	8
2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi	9
2.2.1 Tapu Kayıtları	9
2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri	9
2.2.1.2 Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
2.2.2 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi	10
2.2.3 Kadastro İncelemesi	10
2.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	10
2.3.1 İmar Durumu	10
2.3.2 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	10
2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
2.3.5 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar	10
2.3.6 Gayrimenkullere 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 ile 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 ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile 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, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	12
3.1.1 Ekonomik Koşullar	12
3.1.1 Gayrimenkul Piyasası	13
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
3.2.1 Çankırı Merkez İlçesi	15
3.2.2 Abdülhalik Mahallesi ve Yakın Çevresi	15
3.2.3 Ulaşım	15
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	15
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	15
3.4.1 Arsa Özellikleri	15
Rapora konu taşınmaz, Çankırı İli, Merkez İlçesi Abdülhalik Mahallesi, 521 ada 6 parsel numaralı, 100.002,06 m ² yüzölçümüne sahip "Arsa" vasıflı parsel, N-40.5778 ve E-33.5943 coğrafik koordinatlarda konumlu olup topografik açıdan batı ucundan doğu ucuna düşen düşük oranlı eğimi vardır ve geometrik açıdan geometrik olmayan bir forma sahiptir.	15
Taşınmazın sınırları belirlenmiş ve 2,50 m yükseklikte, eğik başlı beton direkler, örme tel çit ve üzerinde jiletli teller ile ihata edilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile üzerinde Güneş Enerji Panelleri yerleştirilmiştir. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz elektrik alt yapı hizmetlerinden yararlanabileceği tespit edilmiştir.	15
Taşınmazın çevresinde genel olarak boş tarlalar, aynı tarzda GE Santralleri gibi yapılaşmalar bulunmakta olup, bulunduğu bölgede yapılaşma oldukça az seviyedir. Taşınmazların kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.	15
Bina Özellikleri	16
3.4.2 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları	16
3.4.3 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	16
3.4.4 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	16
4. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR	17
4.1 Değer Tanımları	17
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER	19
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler	19
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	19
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	21
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri	23
6.2 Pazar Yaklaşımı	23
6.2.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	23
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi	23
6.2.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı	23
6.2.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler	23
6.2.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar	24
6.2.6 Pazar Yaklaşımı ile Tesisin Arsa Değeri için Ulaşılan Sonuç	24
6.3 Maliyet Yaklaşımı	24
6.3.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler	24
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	24
6.3.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç	24
6.3.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	24



6.4	Gelir Yaklaşımı	25
6.4.1	Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri	25
6.4.2	Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni	25
6.4.3	Nakit Giriş Ve Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar	25
6.4.4	İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler	25
6.4.5	Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç	25
6.5	Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	25
6.6	Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)	25
6.7	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	25
6.8	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ve Arazi ve Proje Değerleri	25
6.9	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	25
6.10	En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	25
6.11	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	26
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	27
7.1	Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması	27
7.2	Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
7.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.4	Varşa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş	27
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	27
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	28
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	28
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	28
7.9	KDV Konusu	28
8.	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9.	EKLER	31



1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 06.02.2026 tarihinde, 2026_99 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu; Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No: 2, İç Kapı No: 141 Beşiktaş / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren "Lydia Yeşil Enerji Kaynakları 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 değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş.'nin 16.01.2026 tarihli talebine istinaden, Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Mahallesi, 521 ada- 6 parsel de 100.002,06 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın 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

Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Mahallesi, 521 ada, 6 parselde 100.002,06 m² yüz ölçümlü Arsa nitelikli taşınmazın 31.12.2025 tarihindeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerlendirme uzmanları; Hayrettin Eldemir (Lisans No: 400238), Osman N. Uluözyurt (Lisans No: 401145) ve sorumlu değerlendirme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.



1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 17.01.2026 ila 06.02.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu; Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No: 2 İç Kapı No: 141 Beşiktaş/ İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren "Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.01.2026 tarih 2026/019 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakkında Bilgi

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

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan arsa vasıflı taşınmazın, 31.12.2025 tarihindeki "Pazar Değerinin" belirlenmesini istemiştir. Müşteri tarafından değerlendirme konusu parsel üzerinde bulunan Güneş Enerjisi Santalinin değerlendirme kapsamı dışında tutulması istenmiştir.

1.12 Özel Varsayımlar

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.



2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

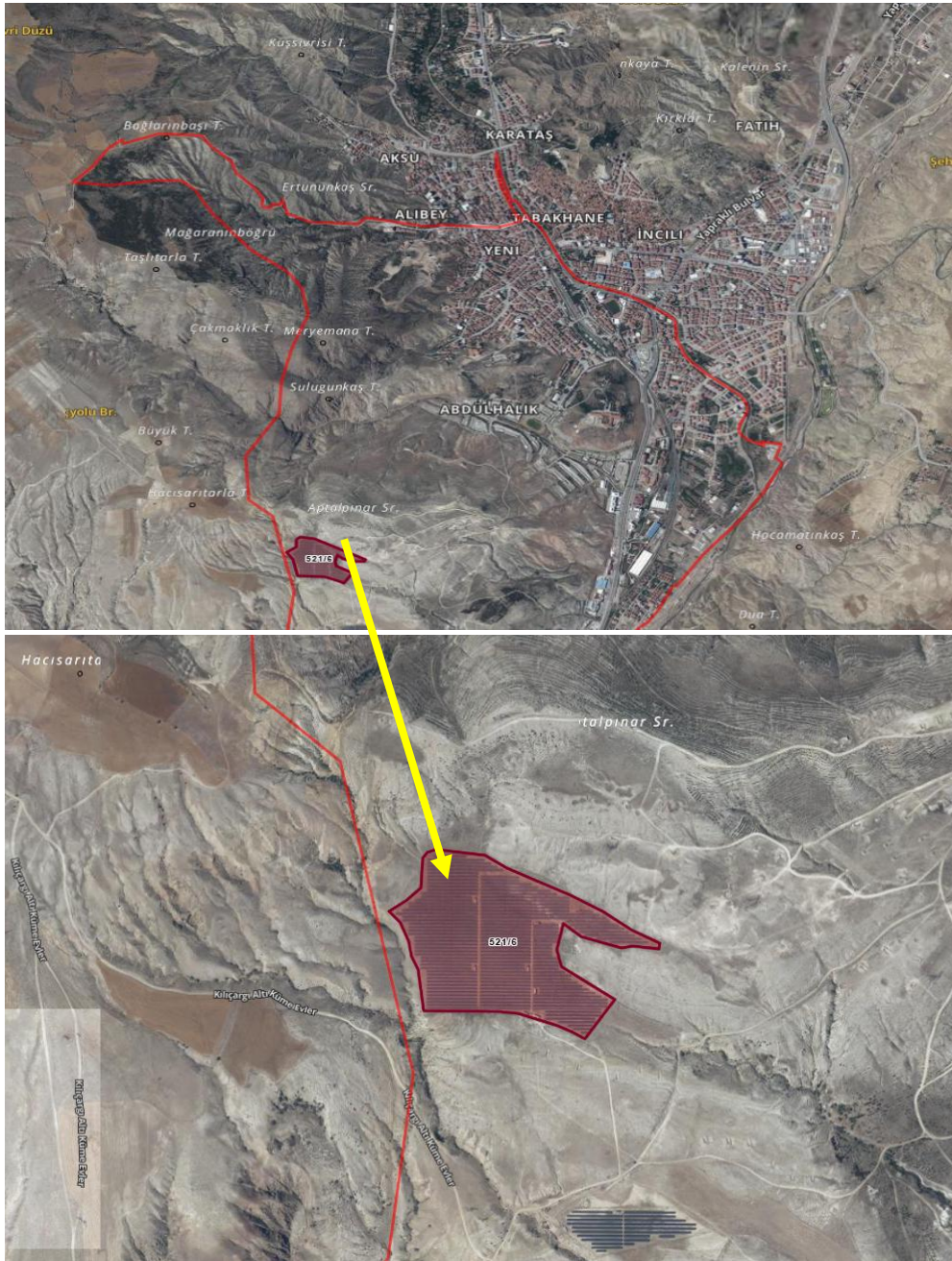
2.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Rapora konu Güneş Enerjisi santrali nitelikli taşınmaz, Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü sınırları içerisinde yer alan 521 ada 6 parsel üzerinde konumlanmaktadır.

Değerlemeye konu Güneş Enerjisi Santrali, Ankara yönünden gelirken Çankırı il merkezine girmeden önce şehrin batı yönünde sol kısımda ve kuş uçuşu Ankara caddesine yaklaşık 1.80 km mesafede konumlanmaktadır. Santralin çevresinde benzer GE Santralleri, boş tarlalar, sanayi siteleri, boş tarlalar, kuru tarım arazileri bulunmaktadır. Santral yola yakın olduğu için ulaşım özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

Çankırı merkezine kuş uçuşu 3,5 km, Ankara merkezine yaklaşık 130,0 km ve Ankara karayoluna 1,8 km mesafede yer almaktadır.

Gayrimenkullerin Konumu



Rapora konu taşınmaz, Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Köyü, Nakıddamı Mevkii, 521 Ada 6 Parselde (100.002,06 m²), kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Rapor konusu parsel üzerlerinde Güneş Enerji Santrali kurulmuştur. Taşınmazın çevresinde genel olarak boş tarlalar, yaban bitkilerin olduğu araziler ve bası GES tesisleri bulunmakta olup, bulunduğu bölgede yapılaşma seviyesi oldukça azdır.

Gayrimenkulün konumlandığı bölge, sosyo-ekonomik olarak alt gelir düzeyindedir ve genellikle bölge halkı tarafından tercih edilmektedir. Bölgede köy yerleşiminde alt yapı hizmetleri olsa da taşınmazın konumlandığı yerde elektrik ve su dışında alt yapı hizmeti henüz yoktur.

Değerleme konusu 521 ada 6 parselde, 100.002,06 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz, N-40.5778 ve E-33.5943 coğrafik koordinatlarda konumlu olup topoğrafik açıdan batı ucundan doğu ucuna düşen düşük oranlı eğimi vardır ve geometrik açıdan geometrik olmayan bir forma sahiptir. Taşınmazın sınırları belirtilmiş ve 2,50 m yükseklikte, eğik başlı beton direkler örme tel çit ve üzerinde jiletli teller ile ihata edilmiştir. Değerleme tarihi itibari ile üzerinde Güneş Enerji Panelleri yerleştirilmiştir. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz elektrik alt yapı hizmetlerinden yararlanabileceği tespit edilmiştir.

2.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dokümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

ANA GAYRİMENKULÜN			
İLİ	ÇANKIRI	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	MERKEZ	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	-	BLOK	-
KÖYÜ	ABDÜLHALİK	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	NAKİDDAMI	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	19.12.202/2446 (UNVANDEĞİŞİKLİĞİ)
PAFTA NO	61	CİLT/ SAHİFE NO	26/2859
ADA/PARSEL NO	521/6	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANA GAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	100.002,06 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş.		1/1

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.

Gayrimenkullere ait takyidat bilgileri, "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı"ndan edinilmiştir. 15.01.2026 tarihli belgeler ekte yer almakta olup, özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

521 ada – 6 parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(09.05.2025 tarih ve 11711 yevmiye)

İrtifaklar Hanesinde:

- Herhangi bir İrtifak bilgisi kaydı yoktur.

Şerhler Hanesinde:

0,1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 KRŞ (İZ bedel) KARŞILIĞINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE) LEHTAR: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ. 25.03.2019 tarih vr 2446 yevmiye.

Rehinler Hanesinde:

- Hisse üzerinde herhangi bir rehin bilgisi kaydı yoktur.



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

Gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "7.4 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

Mimari proje detayı raporun "2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.3 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "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

Rapora konu taşınmaz, Çankırı İli, Merkez İlçesi, Abdülhalik Mahallesi'nde, yer alan, 521 ada 6 parsel numaralı Arsa vasıflı taşınmaz; 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında Güneş Enerjisi Üretim Alanında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Güneş Enerjisi Üretim Alanında kalmaktadır. Yapılanma şartları; Hmax: 9,50 m, E: 0.50'dir.

2.3.2 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde Güneş Enerjisi Üretim Panelleri, invertörleri ve trafoları yapılaşması mevcuttur. Ancak Müşteri tarafından, söz konusu mülkün yalnızca çıplak arsa değer tespiti çalışması istenmiştir.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyeti Birinci Enerji Üretim A.Ş. üzerinde iken 19.12.2025 tarihinde Ticari Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile Lydia Yeşil Enerji Kaynakları A.Ş. üzerine geçmiştir.

Rapor konusu taşınmaz için; kamulaştırma, ifraz-tevhit, imar planı vb. herhangi bir değişiklik son üç yıllık dönemde olmadığı öğrenilmiştir. Ancak tapu kaydında beyanlar hanesinde " 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir." beyanı bulunmaktadır. **3402 sayılı Kanun m.22/2-a**, geçmişte yapılmış kadastro çalışmalarının **ölçü hataları, harita yetersizlikleri veya teknik eksiklikler** nedeniyle güncel koordinat sistemine aktarılması ve parsel sınırlarının sayısal olarak yeniden üretilmesini düzenlemektedir. Hukuki mülkiyet ve malik bilgileri değişmez ancak parselin alanında değişiklik meydana gelebilir.

2.3.4 Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Rapor konusu parselin bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak imarsız mera, orman ve tarla parsellerinin olduğu görülmüştür.

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

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde GE Santrali yapılaşması vardır ve ilgili belediye arşiv dosyasında alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir bilgi- evrak görülmemiştir.



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

Değerlemeye konu 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

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

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı “Arsa” vasıflı parsel üzerinde GE Santrali yapılaşması vardır ve yasal tüm belge ve bilgiler mevcuttur.

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

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı “Arsa” vasıflı parsel üzerinde GES Santrali yapılaşması vardır ve Yapı Denetim Yasasından muafır.

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 Arsa vasıflı parsel olup değerlemesinde farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olması hususu mevcut değildir.

2.3.10 Varsa, Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konusu parsel üzerinde GE Santrali yapılaşması vardır ve “Enerji Kimlik Belgesi” düzenlenmemiştir.



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

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörleri olmuşlardır. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı olarak dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir.

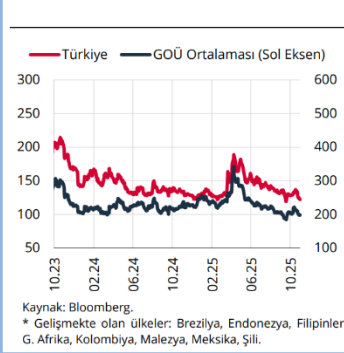
ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur. Gerek küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı, ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması ve ticaretin yavaşlaması gibi sorunların da oluşabileceği öngörülmektedir.

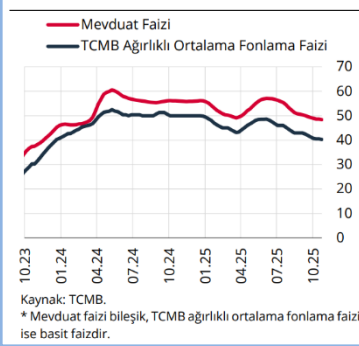
OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisininse %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250, ekim ayında 100 baz puan indirerek %39,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle sonraki faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

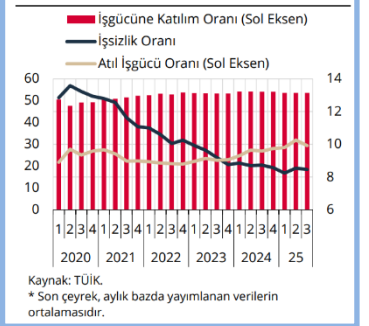
Grafik : Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri* (5 Yıl Vadeli, Baz Puan)



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



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



Küresel risk iştahı, ticaret anlaşmalarına ilişkin belirsizlikler ve özellikle ekim ayında artan küresel oynaklıklar ile zayıf seyrini sürdürürken TL cinsi varlıklara giriş yavaşlamıştır. Bu görünüm altında, Türkiye'nin CDS primi, GOÜ risk primlerine benzer bir seyrile 31 Ekim itibarıyla 245 baz puan düzeyine gerilerken, Türk lirasının ima edilen oynaklığı



yatay seyretmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü toparlanma devam ederken, TCMB brüt uluslararası rezervleri 24 Ekim itibarıyla altın fiyatlarındaki artışın da etkisiyle 185,5 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir.

2025 yılının ikinci çeyreğinde büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 4,8, çeyreklik bazda ise yüzde 1,6 oranında artmıştır. Nihai yurt içi talep yıllık bazda büyümenin sürükleyicisi olurken, çeyreklik bazda ise ilk çeyrekte gösterdiği gerilemeyi sürdürmüştür. Toplam yatırımlar çeyreklik bazda artarken, özel tüketim ve kamu tüketimindeki azalışlar nihai yurt içi talebin çeyreklik bazda büyümeyi sınırlamasına neden olmuştur. Bu dönemde, ihracat gerilerken, küresel ticaret belirsizliklerinin etkisiyle öne çekilmiş ithalat kaynaklı olarak net ihracat büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir. Bu çerçevede, ikinci çeyrekte büyüme öngörülerin üzerinde gerçekleşmiş olsa da nihai yurt içi talebin zayıf seyrini koruduğu değerlendirilmektedir.

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

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8

Tüketici enflasyonu ekim ayında yüzde 32,9'a gerilemiş ve tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Son üç aydaki gelişmeler alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona gıda grubu artış yönünde katkı verirken, diğer ana alt grupların enflasyonu düşürücü yönde katkı verdiği izlenmiştir. Hizmet grubunda üçüncü çeyrekte özellikle okula dönüş etkisi belirgin olmuş, zamana bağlı fiyat belirleme ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek olan kalemlerdeki gelişmeler öne çıkmıştır. Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi ise zayıflamıştır. Uluslararası enerji fiyatları gerilerken enerji dışı emtia, endüstriyel ve değerli metaller öncülüğünde artmıştır. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamasına yakın seyretmiş, haziran ayında önemli ölçüde yükselen küresel ve Çin'e yönelik taşımacılık endeksleri ilerleyen aylarda gerilemiştir. Küresel arz yönlü unsurlardaki bu ılımlı seyre karşın, yurt içinde 2025 yılına ait bitkisel üretim tahminleri kuraklık ve don gibi arz yönlü unsurların etkisiyle aşağı yönlü güncellenerek, tarım ve gıda ürünlerinin arzına yönelik belirginleşen olumsuz seyre işaret etmiştir. Bu dönemde Türk lirası görece istikrarlı bir seyir izlemiş ve değer kaybı sınırlı olmuştur. Üçüncü çeyreğe dair veriler, talep koşullarının dezenflasyonist düzeyde olduğuna ancak dezenflasyon sürecinin yavaşladığına işaret etmektedir. Üretici fiyat artışı ekim ayında önceki aylara kıyasla yavaşlamış, yıllık enflasyon yüzde 27,0 olmuştur. Enflasyon beklentilerindeki gerileme eğilimi kesintiye uğramış; beklentiler ve fiyatlama davranışları dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmayı sürdürmüştür.

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

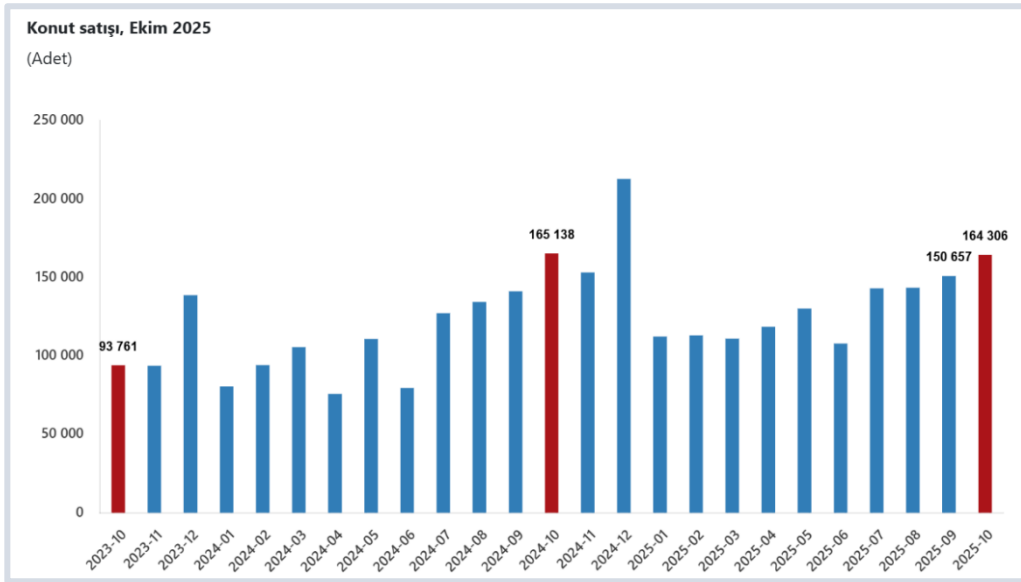
	Kas.24	Ara.24	Oca.25	Şub.25	Mar.25	Nis.25	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25
TÜFE	47,1	44,4	42,1	39,1	38,1	37,9	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9
Yİ-ÜFE	29,5	28,5	27,2	25,2	23,5	22,5	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0

Enflasyonun yüzde 70 olasılıkla, 2025 yıl sonunda yüzde 31 ile yüzde 33 aralığında; 2026 yıl sonunda ise yüzde 13 ile yüzde 19 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun 2027 yıl sonunda tek haneli seviyelere geriledikten sonra orta vadede enflasyon hedefi olan yüzde 5 seviyesinde istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.1 Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden konut satış rakamlarına göre 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adet ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

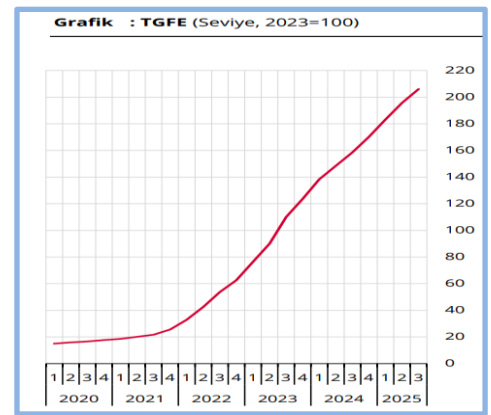
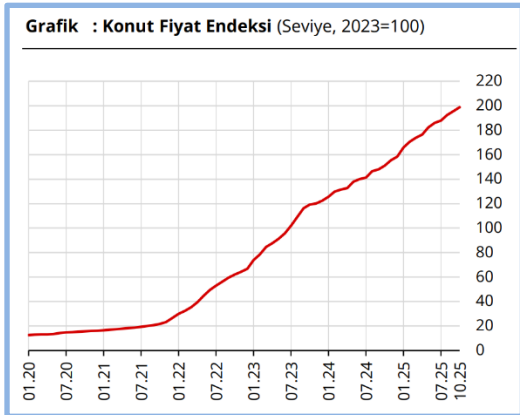




Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir. Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, 5 inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98



yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapı ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapı ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arızın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025 3.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 Çankırı Merkez İlçesi

Çankırı Merkez İlçesi Çankırı'nın mevcut 12 ilçesinden biridir. Yapraklı, Eldivan, Kızılırmak, Korgun ve Ilgaz ilçeleri ile komşudur, Kastamonu'ya 100 km ve Ankara'ya 130 km uzaklıktadır. Rakım: 731 m, Yüzölçümü. 8.411 km² dir. Nüfusu 2024 yılına göre; 98.972 kişidir, bu nüfus, 48.694 erkek ve 50.278 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,20 erkek, %50,80 kadındır. Merkez ilçenin, 14 mahallesi ve 50 köyü bulunmaktadır. Ankara'ya 130 km gibi yakın bir mesafede olması ilçenin en büyük avantajıdır.

3.2.2 Abdülhalik Mahallesi ve Yakın Çevresi

Abdülhalik Mahallesi, Çankırı Merkez İlçesine bağlı bir mahalledir. Çankırı merkezine yakın konumda bulunan bu mahalle nüfusu 2024 yılına göre; 18.746 kişidir ve Bu nüfusun 9.665'si Erkek, 9.081'si Kadındır. Yüzölçümü; 13.359 km² dir. Abdülhalik Mahallesi, Çankırı merkezine 4,5 km mesafededir.

3.2.3 Ulaşım

Taşınmazın, Abdülhalik Mahallesinde bulunduğu bölge, Ankara yönünden gelirken Ankara Yolu'ndan gelindiğinde Çankırı il merkezine girmeden önce şehrin batı yönünde (sola) giden tali ve toprak yollardan yaklaşık 3,0 km yol mesafesindedir kuş uçuşu Ankara caddesine yaklaşık 1,8 km mesafede yer alır. Özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Çankırı İli, Merkez İlçesi Abdülhalik Mahallesi, 521 ada 6 parsel numaralı, 100.002,06 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" vasıflı parsel, N-40.5778 ve E-33.5943 coğrafik koordinatlarda konumlu olup topografik açıdan batı ucundan doğu ucuna düşen düşük oranlı eğimi vardır ve geometrik açıdan geometrik olmayan bir forma sahiptir.

Taşınmazın sınırları belirtilmiş ve 2,50 m yükseklikte, eğik başlı beton direkler, örme tel çit ve üzerinde jiletli teller ile ihata edilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile üzerinde Güneş Enerji Panelleri yerleştirilmiştir. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır. Taşınmaz elektrik alt yapı hizmetlerinden yararlanabileceği tespit edilmiştir.

Taşınmazın çevresinde genel olarak boş tarlalar, aynı tarzda GE Santralleri gibi yapılaşmalar bulunmakta olup, bulunduğu bölgede yapılaşma oldukça az seviyededir. Taşınmazların kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.



Bina Özellikleri

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde Güneş Enerjisi Üretim Tesis (GES) yer almaktadır, başkaca yapılaşma mevcut değildir.

Müşteri tarafından yalnızca Tesisin Arsasının değerlendirilmesi yapılmıştır.

3.4.2 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri ve Fotoğrafları

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde Güneş Enerjisi Üretim Tesis (GES) yer almaktadır, başkaca yapılaşma mevcut değildir. Resimler rapor ekinde.

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

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde Güneş Enerjisi Üretim Tesis (GES) yer almaktadır, başkaca yapılaşma mevcut değildir. Söz konusu arsanın üzerinde yer alan GES tesisinin 01.08.2018 tarihli Geçici Kabul Tutanağı mevcuttur.

3.4.4 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

Rapor konusu 521 ada 6 parsel numaralı "Arsa" vasıflı parsel üzerinde Güneş Enerjisi Üretim Tesis (GES) yer almaktadır, başkaca yapılaşma mevcut değildir.

Müşteri tarafından bu raporda yalnızca Tesisin Arsasının değerlendirilmesi yapılmıştır.



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 değerlendirme 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, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması 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 fiyatıdır.

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. Değerleme Yöntemleri Uygun değerlendirme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve’de 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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,



- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması. 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) değerlendirme 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 değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), 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 değerlendirme 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, tahmini 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayalıdır.



5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

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

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

- + Çankırı merkezine yakın konumda olması,
- + Parsellerin Ana Arterlere yakın olması.

Zayıf Yönleri

- ✖ Taşınmazın bulunduğu bölgenin mera, orman ve ham toprak alanları ile çevrili olması.

Fırsat

- + Konu gayrimenkulün konumlu olduğu bölgenin GE Santralleri için gelişen bir bölge olması,

Tehditler

- ✖ 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 gayrimenkuller Sanayi (gıda üretim) tesisidir. Bölgede rapor konusu taşınmazlara yakın ve orta mesafede konumlu benzer vasıflı sanayi imarlı arsaların satış fiyatları araştırılmış olup özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Çankırı İli, Merkez İlçesi Abdülhalik Mahallesi, 521 ada 6 parselde yer alan taşınmazın yer aldığı bölge ve çevresinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki satılık emsal taşınmaz verilerine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan çalışma ve araştırmalarda, imarlı ve imarsız olan arsaların konumları, yapılanma şartları, satış kabiliyetleri, mülkiyet hakları, yasal ve mevcut durumları değerlendirilerek emsal arsaların İmar durumları ve konumları puanlandırılarak bir Analiz Tablosu düzenlenmiştir. Değerlemeye konu olan parsellerin birim değerlerine bu analiz tablosu sonucunda ulaşılmıştır.

PAZAR VERİLERİNİN ANALİZİ (ARSA)

Bölgeden elde edilen emsal örneklerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki sunulan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Analiz tablosunun amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre seçilen parametreler çerçevesinde karşılaştırmak ve yüzde puanla değerlendirmektir. Bu analizde emsal taşınmaz Raporu konu olan taşınmazdan her bir parametre için "Daha avantajlı" ise (+) yüzde oranı ile "Daha dezavantajlı" (-) yüzde oranı ile düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları ve taşınmaza indirgenmesi tabloda belirtilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın konumu değerlendirilmesi yapılan taşınmazın konumundan daha iyi (Avantajlı) ise konuma ilişkin yapılacak düzeltme (+) yüzde oranı olmaktadır. Düzeltme oranı belirlenirken de yine parametrelerin özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirket arşiv verileri, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Aşağıda yer alan (emsal haritası ile de konumları gösterilen) karşılaştırma analiz tablosunda satışa konu değerler pazarlıktan arındırılarak, değerlendirme konusu özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için satışa konu Pazar birim m² değeri olarak Tarla vasıflı alanları için 610 TL/m² hesaplanmıştır.



EMSAL ARSA ANALİZİ 31.12.2025		PARAMETRELER	521/6
EMSAL 1	(Birim m² satış sürüm değeri: 1.810 TL/m²) ÇAPRAZ GROUP 0 (532) 136 82 18	Sürüm/Satış Değeri	21.000.000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde Abdülhalik Renda mahallesinde Sanayi alanı komşu 357 ada 11 parselde kayıtlı olan 11.600 m² Tarla vasıflı taşınmaz 21.000.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	25%
		Uygun bedel	15.750.000 TL
		Konum Düzeltmesi	40%
		Alan Düzeltmesi	10%
		İmar Düzeltmesi	0%
		Arsa Form Düzeltmesi	0%
		Alanı	11.600 m²
		Birim değeri TL/m²	679 TL/m²
		Sapma (dx)	11%
EMSAL 2	(Birim m² satış sürüm değeri: 246TL/m²) İZ GAYRİMENKUL : 0 (532) 680 11 33	Sürüm/Satış Değeri	7.500.000 TL
	Rapora konu taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde Abdülhalik Renda mahallesinde konu taşınmazın güneyinde 610 ada 3 parselde kayıtlı olan 30.341m² Tarla vasıflı taşınmaz 7.500.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	5%
		Uygun bedel	7.125.000 TL
		Konum Düzeltmesi	-40%
		Alan Düzeltmesi	0%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	-40%
		Alanı	30.341 m²
		Birim değeri TL/m²	470 TL/m²
		Sapma (dx)	-23%
EMSAL 3	(Birim m² satış sürüm değeri: 769 TL/m²) DANIŞMAN EMLAK 0 (545)210 23 88	Sürüm/Satış Değeri	2.200.000 TL
	Rapora konu taşınmazın kuzeyinde yer alan Aşağıçavuş mahallesinde 143 ada 7 parselde kayıtlı olan 2.860 m² Tarla vasıflı taşınmaz 2.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	10%
		Uygun bedel	1.980.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Alan Düzeltmesi	10%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	10%
		Alanı	2.860 m²
		Birim değeri TL/m²	692 TL/m²
		Sapma (dx)	13%
EMSAL 4	(Birim m² satış sürüm değeri: 633 TL/m²) DANIŞMAN EMLAK 0 (545)210 23 88	Sürüm/Satış Değeri	5.200.000 TL
	Rapora konu taşınmazın kuzeyinde yer alan Aşağıçavuş mahallesinde 141 ada 85 parselde kayıtlı olan 8.221 m² Tarla vasıflı taşınmaz 5.200.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	10%
		Uygun bedel	4.680.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Alan Düzeltmesi	5%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	5%
		Alanı	8.221 m²
		Birim değeri TL/m²	626 TL/m²
		Sapma (dx)	3%
EMSAL 5	(Birim m² satış sürüm değeri: 623 TL/m²) ÇETİN EMLAK: 0 (530) 662 67 97	Sürüm/Satış Değeri	2.950.000 TL
	Rapora konu taşınmazın kuzeyinde yer alan Akçavakıf mahallesinde 107 ada 7 parselde kayıtlı olan 4.737 m² Tarla vasıflı taşınmaz 2.950.000 TL fiyatla satılıktır. Emsal rapora konu taşınmazlara göre şerefiyeleri yan tabloda puanlandırılmıştır. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu göz önünde bulundurulmuştur.	Pazarlık Payı/Düzeltilme	10%
		Uygun bedel	2.655.000 TL
		Konum Düzeltmesi	0%
		Alan Düzeltmesi	10%
		İmar Düzeltmesi	-20%
		Arsa Form Düzeltmesi	5%
		Alanı	4.737 m²
		Birim değeri TL/m²	589 TL/m²
		Sapma (dx)	-4%
DÜZELTİLMİŞ ORTALAMA BİRİM DEĞER			610 TL/m²

* PUNALAMADA EMSAL, KONU TAŞINMAZDAN DAHA İYİ İSE (+) DAHA KÖTÜ İSE (-) DEĞER VERİLİR

** SAPMA DEĞERİ + - %25 DEN BÜYÜK İSE, EMSAL ORTALAMAYA DAHİL EDİLMEZ

ADA / PARSEL	ALANI	HİSSESİ	BİRİM DEĞERİ	DEĞERİ
521 Ada 6 Parsel	100.002,06 m ²	TAM	610 TL/m ²	61.000.000 TL



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

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki.



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 “arsa/arazi” 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 5.2 de yer alan tabloda tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, “aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin tercih edilmesine; emsal gayrimenkullerin fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (Konumu, kullanım büyüklüğü, Arsa formu 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.

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

Konu gayrimenkulün, emsal gayrimenkullerle karşılaştırması yapılırken; konuma, arsa alanı İmar Durumu ile fonksiyonuna ilişkin özellikleri karşılaştırılmıştır.

Emsallerin Konumlarına İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin ticari merkeze, ana yollara yakın olması göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılmıştır.

Emsallerin İmar ve imar fonksiyonlarına ilişkin düzeltme Kriterinde, emsallerin İmar durumlarında verilen yapılaşma koşulları, kat yükseklikleri, kullanım fonksiyonları, çekme mesafeleri ile diğer plan notları gibi kriterler göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.



6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1 Kullanılan Değerleme Tekniklerinin (Yöntemlerin) Seçilmesinin Nedenleri

Raporun 3.5 Bölümünde “Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları” detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmaz, 521 ada 6 nolu parselin değer tespiti için Pazar Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir. Parseller yer aldığı pazarda örnek emsal kiralık saha verileri (Emsal Değerler) yeterli sayıda olmayıp ayrıca stabil ve istatistiksel anlamda da güvenilir olmadıklarından bu yöntemle ulaşılabilecek sonucun gerçek değeri yansıtmayacağından dolayı; UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları (*) 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda Rapor konusu boş arsalar için PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI kullanılmıştır.

(*) UDES 105 10/4 : 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez..

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 değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- 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 değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın arsa değerlerinin tespitinde, Pazar Değeri Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, Satılmış-Satılık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak, değerlendirme 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; “ değerlendirme 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 Değeri 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 değeri 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 Çıkarılmış, 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 Tesisin Arsa Değeri İçin Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Arsa Satış Değeri

ADA / PARSEL	ALANI	HİSSESİ	BİRİM DEĞERİ	DEĞERİ
521 Ada 6 Parsel	100.002,06 m ²	TAM	610 TL/m ²	61.000.000 TL

Pazar Değeri Yaklaşımı ile gayrimenkulün Arsa Değeri için toplamda KDV hariç; 61.000.000 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Bölgedeki arsa emsal değerlerine erişilebiliyor olması ve yapının inşaatı ile ilgili ihtiyaç duyulan inşaat maliyetinin takdir edilebilecek olması göz önünden bulundurulmuş, gayrimenkulün yeniden üretim maliyetinin hesaplanabileceği olması dikkate alınarak, değerlendirme 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

Pazar Yaklaşımı ile Taşınmaza KDV hariç 61.000.000 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında 521 ada-6 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" vasıflı parseldir ve üzerinde Güneş Enerji Santrali kuruludur. Müşteri tarafından Enerji Tesisinin yalnızca arsa değer çalışması talep edilmiştir. Bu nedenle arsa için Pazar Değeri Yöntemi kullanılmış, Maliyet Oluşumları Yöntemi kullanılmamıştır.



6.4 Gelir Yaklaşımı

6.4.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Değerleme çalışmasında, arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında, arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında, arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında, arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında, arsa değeri için Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.5 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

Değerleme çalışmasında, arsa değeri için Pazar 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 değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor, arsa vasıflı gayrimenkulün pazar satış değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda proje değeri tespit edilmemiştir.

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

Değerleme çalışmasında, proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Rapor gayrimenkulün pazar satış değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve 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 yansıtmaması; 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 üretilip 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 getiriye 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 getiriye 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 taşınmazların konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, imar durumu ve kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının, Güneş Enerjisi Santrali amaçlı olduğu düşünülmektedir.

6.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün "Arsa" özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi 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 tesisin arsası için pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu (Pazar Değeri)

Özet Tablo	Değer (TL) – KDV hariç	
Pazar Yaklaşımı	(Arsa) Pazar Değeri	61.000.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Bu yöntem uygulanmamıştır.
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. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Buna göre gayrimenkulün toplam satış pazar değeri için; 61.001.000 TL (Altmış Bir Milyon -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 Gerekten İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Bu değerlendirme çalışmasında, 521 ada-6 parsel numaralı üzerindeki Güneş Enerjisi Santrali Müşteri isteği üzerine değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Rapor, arsa vasıflı gayrimenkulün pazar satış değerinin yalnızca arsa değeri tespiti için hazırlanmış olup izin ve belge durumu sorgulanmamıştır.

7.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

Tapu kaydında beyanlar hanesinde “3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.” beyanı bulunmaktadır. 3402 sayılı Kanun m.22/2-a, geçmişte yapılmış kadastro çalışmalarının ölçü hataları, harita yetersizlikleri veya teknik eksiklikler nedeniyle güncel koordinat sistemine aktarılması ve parsel sınırlarının sayısal olarak yeniden üretilmesini düzenlemektedir. Hukuki mülkiyet ve malik bilgileri değişmez ancak parselin alanında değişiklik meydana gelebilir.

Şerhler Hanesinde; TEDAŞ lehine 0,1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Taşınmazın bir kısmının kamu hizmeti kapsamında TEDAŞ tarafından fiilen kullanıldığını belirtmektedir. Devredilmesine yönelik bir kısıtlamama oluşturmamaktadır.

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 devredilmesini sınırlayacak herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür.



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

Bu değerleme çalışmasında 521 ada-6 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" vasıflı parseldir ve üzerinde Güneş Enerji Santrali kuruludur. Müşteri tarafından Enerji Tesisinin yalnızca arsa değer çalışması talep edilmiştir.

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 gayrimenkuldeki taşınmazlar Üst hakkı veya devre mülk hakkına konu değildir.

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

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 vaat edebilir.

b) Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılarla 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.

Bu değerleme çalışmasında 521 ada-6 parsel numaralı taşınmaz "Arsa" vasıflı parseldir ve üzerinde Güneş Enerji Santrali kuruludur. Fiili kullanım şekli ile tapudaki niteliği uyumsuzdur.

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 m ² ve Üzeri Konutlarda	
Net Alanın 150 m ² den Fazla Olan Kısmı İçin	20%
Net Alanın 150 m ² ye Kadar Olan Kısmı İçin *	10%



Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
	499 TL' ye kadar ise	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan DurumlardaYapı Ruhsatının	500 - 999 TL ise	10%
Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı	1.000-2.000 TL ise	10%
Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	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, 521 ada-6 parsel üzerinde Kurulu Güneş Enerjisi Santrali Tesisi kurulu olmasından dolayı %20 KDV uygulanmıştır.

Taşınmazların KDV Hariç Toplam Pazar Değeri; 61.000.000 TL dir. KDV Dahil Pazar Değeri ise 73.200.000 TL'dir.



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 değer in takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

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

Değer Tablosu

1 Adet Arsa	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*
Pazar Değeri (31.12.2025 tarihli)	61.000.000 TL	73.200.000 TL

*Değerleme konusu gayrimenkullerin niteliği sebebiyle, KDV Oranı; 521 Ada 6 Parsel için %20 uygulanmıştır.

- Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme 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

Hayrettin Eldemir
Lisans No: 400238

Osman N. Uluözyurt
Lisans No: 401145

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih TOSUN
Lisans No:400812

9. EKLER

1. TKGM Parsel Sorgulama Görüntüleri
2. Gayrimenkullere Ait Tapu Kaydı
3. Fotoğraflar
4. Resmi İmar Durumu Yazısı
5. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları, Tecrübe Belgeleri



1. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
İl	Çankırı
İlçe	Merkez
Mahalle/Köy	Abdülhalik
Mahalle No	123436
Ada	521
Parsel	6
Tapu Alanı	100.002,06
Nitelik	Arsa
Mevkii	Nakıddamı
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	61

Favorilere ekle



2. GAYRİMENKULLERE AİT TAPU KAYDI

		
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ		
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ÇANKIRI
	İlçe:	MERKEZ
	Mahalle/Köy:	ABDÜLHALİK
	Mevki:	NAKİDDAMI
	Ada:	521
	Parsel:	6
	Yüz Ölçümü:	100.002,06 m2
Cırt/Sayıla No:	26 - 2859	
Nitelik:	Arsa	
MALİK BİLGİLERİ	Açık Soyadı/Baba Adı:	LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI ANONİM ŞİRKETİ
	Hissesi:	Tam
	Hissaya düşen m ² :	100.002,06
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	839318
	Edinme Nedeni:	Tüzel Kişiliklerin Üçüncü Değişikliği
	İşlem Bedeli:	
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Sicilne Uygulanı
	19/12/2025 - 34458	
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile pert ve belvrmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-1-2026-16:12



Kaydı Oluşturan: MAHMUT KORKMAZ (LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	521/6
Taşınmaz Kimlik No:	839318	AT Yüzölçümü(m2):	100002.06
İl/İlçe:	ÇANKIRI/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankırı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ABDÜLHALİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NAKİDDAMI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2859	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendini Gereği Belirtme.)		Çankırı - 09-05-2025 16:43 - 11711	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
921212286	(SN:8586928) LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	100002.06	100002.06	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 19-12-2025 34458	-

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	0.1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 YILLIĞINA 1 KRŞ (1Z bedel) KARŞILIĞINDA TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE)	LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7903853) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Çankırı - 25-03-2019 17:09 - 2446	

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

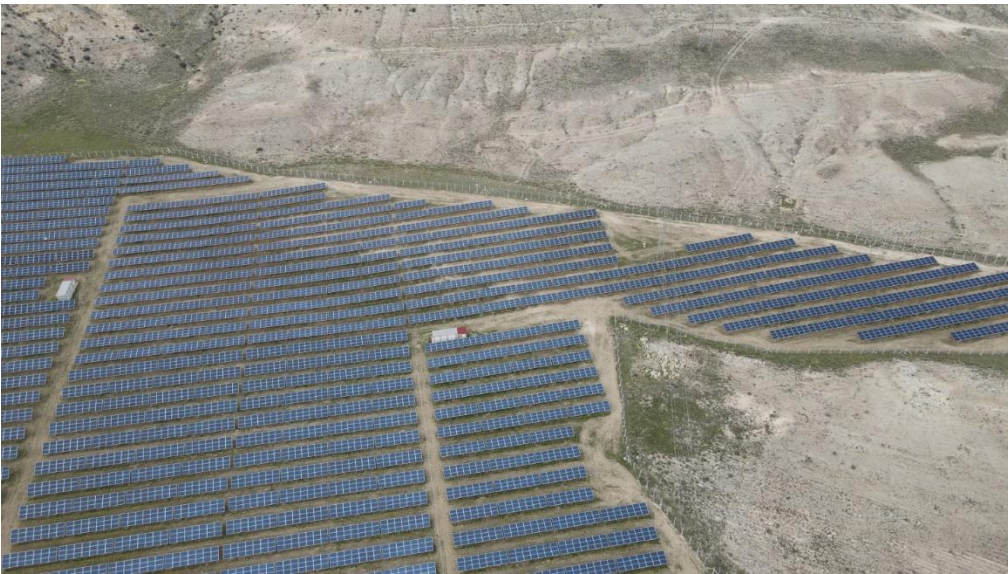
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3İMİ625sqUh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



3. FOTOĞRAFLAR





4. RESMİ İMAR DURUMU YAZISI



T.C.
ÇANKIRI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-99534254-100-71645
Konu : Ahr Mah. 521 Ada 6 Parsel Hk.

23.01.2026

Sayın LYDİA YEŞİL ENERJİ KAYNAKLARI A.Ş
(Levazım Mah. Vadi Cad. Zorlu Center No:2 İç Kapı No: 141 Beşiktaş/İSTANBUL)

İlgi : 21.01.2026 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçeniz ile İlimiz Merkez İlçesi Abdülhalik Renda Mahallesi 521 ada 6 parselde bulunan taşınmazın imar durumunun yazılı olarak bildirilmesi talep edilmiştir.

Bahse konu 521 ada 6 parsel; Çankırı İli Merkez İlçesi Abdülhalik Renda Mahallesi 521 ada 6 Parsel 1/5000 Ölçekli İlave Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı kapsamında GES (Güneş Enerji Santrali) kullanım kararlı Emsal:0.5 Yençok: 9.50 m yapılaşma koşulları kullanım kararlıdır. Plan Hükümler; "1- İLERİDE YAPILACAK UYGULAMALARDA TAŞINIR VEYA TAŞINMAZ HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANMASI DURUMUNDA 2863 SAYILI YASANIN 4.MADDESİ GEÇERLİDİR. 2- ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN, GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ELEKTRİK ÜRETİM TESİSİ (GES) İÇİN "ÇED OLUMLU" VEYA "ÇED GEREKLİ DEĞİLDİR" KARARI ALINMADAN KESİNLİKLE İNŞAATA BAŞLANAMAZ. 3- ENERJİ NAKİL HATTININ ALTINA İSABET EDEN ALANLARDA GÜVENLİK ONLEMLERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR. 4- İNŞAAT AŞAMASINDA VE HAFRIYAT ÇALIŞMALARINDA RESMİ GAZETE'DE 14.07.2007 TARİHİNDE YAYINLANAN AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK'TE BELİRTİLEN KURALLAR VE 06.03.2007 TARİHİNDE RESMİ GAZETEDEN YAYINLANAN "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR. 5- YAKIN ÇEVREDEKİ KURU DERELERE HAFRIYAT VB. MADDELERİN ATILMASI KESİNLİKLE YASAKTIR. 6- BU PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLE İLGİLİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR. " şeklinde belirlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

İsmail Kadri ONAT
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8a7e13c5-99f4-4df2-9377-cfd826a85186

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-beladiye-ebys>

Adres: Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı No: 15 Merkez/ Çankırı
Telefon No: (376)212 14 00 Faks No: (376)213 25 05
e-Posta: imar@cankiri.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.cankiri.bel.tr>
Kep Adresi: cankiribeladiyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yavuz ASTARLIOĞLU
Şehir Plancısı
Telefon No: -



	TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİSİ				
İl					Mahalle/Köy
Çankırı	Merkez				Abdülhalik
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
521	6	100.002,06	Arsa	Nakıddanı	61
					
• Parsel Sorgulama Uygulamasını ziyaret eden her kullanıcı, uygulamaya ait kullanım koşullarını kabul etmiş sayılır. • Sorgulama sonucu sunulan bilgi ve belgeler bilgilendirme amaçlıdır. Resmi işlemlerde kullanılamaz. Ayrıca ticari amaçla kullanılması yasaktır. • Kullanıcılar hiçbir şekilde sitede yer alan bilgilerin hatalı olması nedeniyle zarara uğradığı iddiasında bulunamaz. • Kullanıcılar ile TKGİM arasında ortaya çıkabilecek ihtilaflarda, TKGİM' nin kayıtları delil olarak kabul edilecektir. • Tüm Hakları Saklıdır. • 19/09/2024 11:17:57 tarihli güncel tapu kayıtları ile entegre parsel verisidir.					



5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008No : 400812

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

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER


E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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

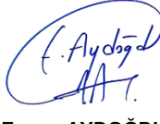
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020Belge No: 2019-01.3136

Sayın Fatih TOSUN
(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

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





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401145

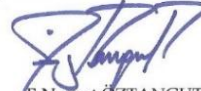
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1567

Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

