

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ő.
MERSİN-AKDENİZ
FABRİKA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Rapor Numarası: SKR-2019-00033



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Rapor Numarası	:	SEKR-2019-0033
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Mahallesi 178 Ada 9 Parselde Kayıtlı 2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrike Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkulün Güncel Pazar ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 1. No:12
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	22.142,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Toplam Alanı	:	9.579 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Sanayi Alanı

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	15.150.000
KDV Dahil	16.362.000

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	71.000
KDV Dâhil	83.780

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken

değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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 gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
2.4	İşin Kapsamı.....	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Değer Tanımları	3
3.1.1	Pazar Değeri.....	3
3.1.2	Pazar Kirası	3
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	3
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	3
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	4
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	5
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	6
4.1	Türkiye Ekonomik Görünüm.....	6
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu.....	8
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
4.3.1	Mersin İli.....	10
4.3.2	Akdeniz İlçesi	11
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	13
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	14
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	14
5.4	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	14
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
5.6	Gayrimenkullerin İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	17
5.9	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.10	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.11	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.....	18
5.12	Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.14	Gayrimenkullerin Kullanım Durumu.....	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	21
6.2	SWOT Analizi	21
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	22
6.4	Gayrimenkulün Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	22
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	22
6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22



6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.4.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	28
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.5	Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.6	Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8.2	Nihai Değer Takdiri	30
9	EKLER	31



1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 11.12.2019

Rapor Numarası : SEKR-2019-00033

Raporun Türü : Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarli Mahallesi 178 Ada 9 Parselde Kayıtlı 2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrike Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tespiti

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Kemal ÇETİN

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek Yılmaz

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 27.11.2019 tarihinde çalışmalara başlanmış 31.12.2019 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş. arasında 04.11.2019 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Müşteri Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51
Kat:11 Kâğıthane / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi talep edilmiş olup müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 İşin Kapsamı

Bu rapor Mersin İli, Akdeniz İlçesi Nacarlı Mahallesi 178 Ada 9 Parselde Kayıtlı 2 adet betonarme ve çelik karkas prefabrike fabrika imalat binası, 1 adet prefabrike çelik karkas fabrika deposu, 1 adet prefabrike çelik karkas idari bina ve arsası nitelikli taşınmazın Güncel Pazar Değeri Ve Pazar Kirasının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 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.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz 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 kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bu üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve



karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,



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

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

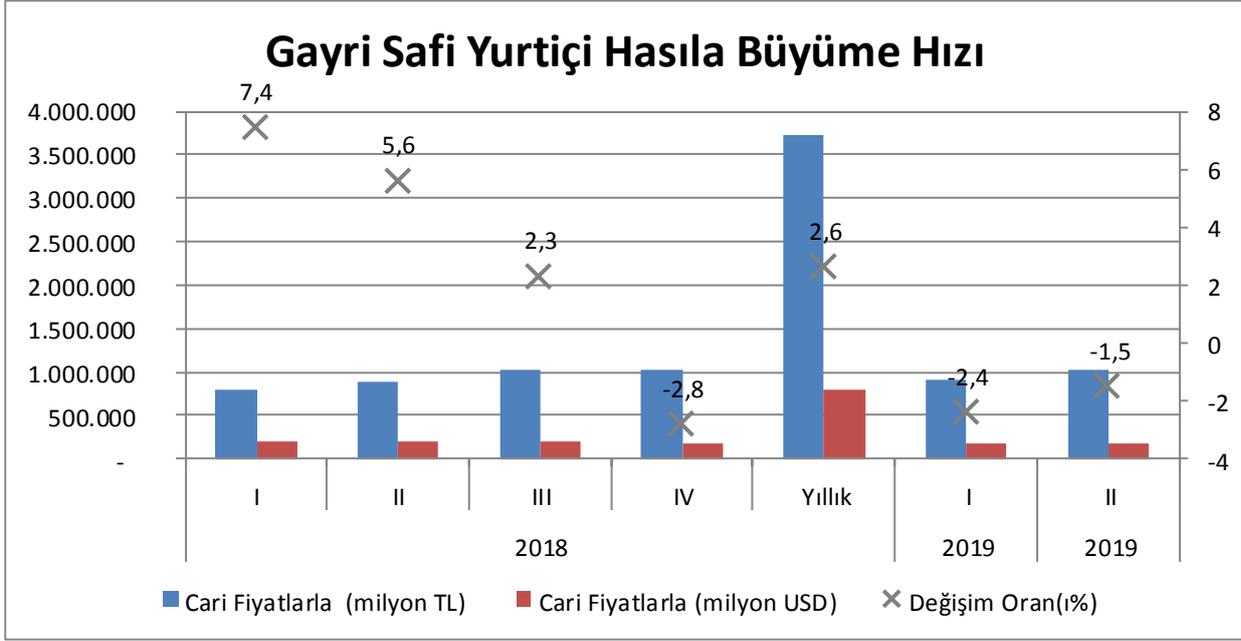
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı ve iddialı reformların uygulanması konusunda uzun vadeli bir yaklaşım üzerinde odaklanmaktadır ve hükümet programları kırılgan grupları ve dezavantajlı bölgeleri hedeflemektedir. 2002 ile 2015 yılları arasında yoksulluk oranı yarıdan daha aşağıya inmiş, aşırı yoksulluk oranı daha da hızlı düşmüştür. Bu süre zarfında Türkiye çarpıcı bir şekilde şehirleşmiş, dış ticarete ve finansa açılmış, birçok kanun ve yönetmeliğini büyük ölçüde Avrupa Birliği (AB) standartları ile uyumlaştırmış ve kamu hizmetlerine erişimi artırmıştır. Bu arada 2008/2009 küresel krizinin etkilerinden de hızlı bir şekilde toparlanmıştır.

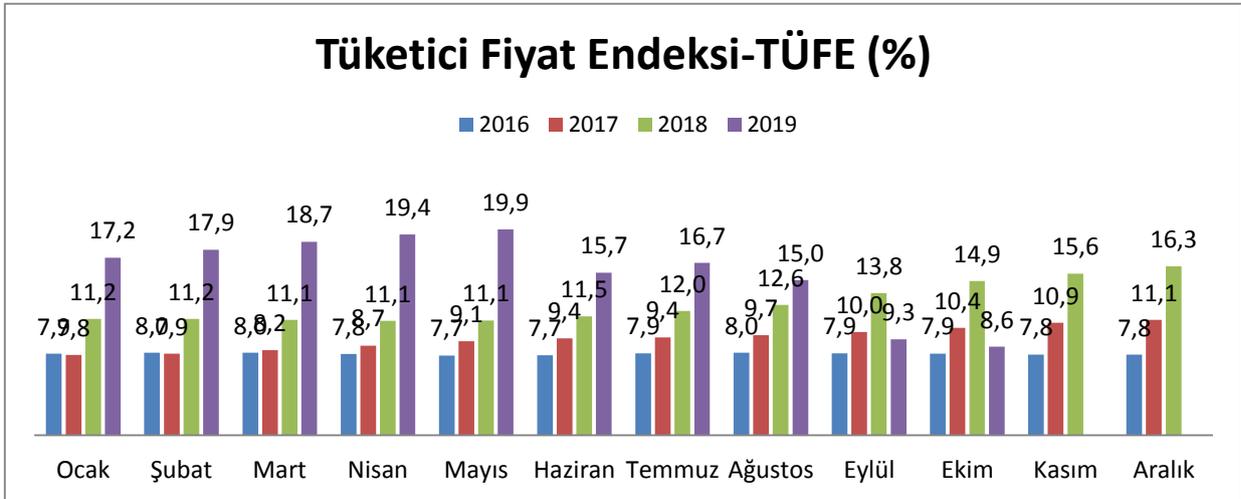
Türkiye, Dünya Bankası 2017 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2016 yılında, satın alma gücü paritesine (SGP) göre dünyanın 13. ve Avrupa'nın 5. büyük ekonomisidir.

Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyüme performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyüme gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyla finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azalmış, üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla, 2019 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla %12 artarak 1 Trilyon 24 milyar 224 milyon TL olmuştur.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE'de gerilemenin belirginleşmesi 2019 yılı 2.yarisını bulabilecektir. Yılın son çeyreğinde enflasyonda düşme beklenmektedir.



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2019 yılında Türkiye'nin ekonomik büyümesi yüzde 2,5'lük bir daralma yaşayacağı, 2020'de yıllık büyümenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülmüştür. Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine girmiştir.

Türkiye ekonomisi üretim odaklı bir yaklaşımla yüksek katma değer oluşturan ve ithalata bağımlı olmayan bir üretim modeli ortaya koyması ile sağlıklı bir büyüme modeline kavuşabilecektir.

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyüme rakamlarının toparlanması gibi etkenlerle 2020 yılında Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışacaktır.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Dünya genelinde şehirleşme hızı yavaşlamakla birlikte şehirleşme artışını sürdürürken, ülkelerin inşaat sektörü de uzun vadede büyümeye devam etmektedir. Ancak kısa vadede küresel büyümeye yönelik kaygılar, inşaat sektörü üzerindeki riskleri dünya genelinde arttırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ötelenmesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelenmesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyüme potansiyeli yüksek olsa da gelişmiş ekonomilerdeki belirsizlikler ve risklerden kaynaklı kısa vadeli zorluklarla karşılaşmaktadır.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşımaktadır. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşmektedir. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

İnşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine bakıldığında genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğunu söylenebilir. İnşaat sektörünün makroekonomik büyüme ile olan yüksek korelasyonu faiz ve girdi maliyetlerinin düşük olduğu dönemlerde yüksek büyüme sağlarken, tersi durumda küçülme ile kendisini göstermektedir. Buna bağlı olarak geçtiğimiz 15 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır.

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyüme dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılğan bir görünüme bırakmış, gayrimenkul fiyatlarındaki artış sert bir şekilde yavaşlama eğilimine girmiştir. 2019 yılının 2. Yarısından itibaren Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz oranlarında indirime gitmesi sonucunda borçlanma maliyetinin düşmesi ve buna paralel olarak kamu bankalarının konut kredilerine uygulamakta oldukları faiz oranlarında indirime gitmeleri, konuta olan



talebi arttırmış ve bunun sonucunda 2019 yılı Eylül ayından itibaren konut satışlarında önemli oranda artış gerçekleştirmiştir.

Türkiye'deki yüksek genç nüfus oranı, hızlı şehirleşme, çalışan nüfusun artması, tamamlanan ve devam eden büyük altyapı projeleri gayrimenkul sektörünün gelişimini desteklemekte, ayrıca devlet bankalarının konut kredilerinde faiz oranlarını düşürmesi satışlara yönelik iyileştirici bir yaklaşım sunmaktadır. Konut alan yabancılara vatandaşlık için uygulanan 1 milyon dolarlık sınırın 250.000 dolara çekilmesi, İstanbul'un cazibe merkezi özelliğini koruması, Ortadoğu açısından Türkiye'nin bir güvenli liman olarak görülmesi ve kur artışı yabancıların Türkiye'de konut edinimini daha cazip hale getirmiştir.

Türkiye'de de kentsel dönüşüm, gayrimenkul yatırım fonlarına ilişkin mevzuat, taşınmaz ticareti hakkında yönetmelik ve imar barışı gibi alanlarda önemli düzenlemeler yapılmış olup hükümetçe açıklanan Yeni Ekonomik Plan'da ilerleyen dönem için kapsamlı değişiklikler yapılacağı belirtilmektedir.

Ayrıca son yıllarda doğrudan Türkiye'de gayrimenkul yatırımı gibi geleneksel yatırım yöntemlerinin yanı sıra dolaylı gayrimenkul yatırım araçlarına talepte de artış olmaktadır. Bu talebe yönelik gelişen Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, (GYO), Gayrimenkul Yatırım Fonları, Gayrimenkul Sertifikaları ve Kira Sertifikaları (sukuk) ,tapu sigortası ve inşaat tamamlanma sigortası gibi finansal enstrümanların çoğalmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü de derinlik kazanmaktadır.

Merkez Bankası'nın faiz indirimi ve ardından kamu bankalarının konut kredisi faizlerini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektöre önemli katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Kaynak: KPMG ve GYODER Sektör analizleri.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.3.1 Mersin İli

Mersin ili, Türkiye'nin güneyinde Akdeniz kıyısındadır. Mersin, Akdeniz Bölgesi'nin Adana ve Antalya'dan sonraki 3. Büyük kenti olmanın yanında, Türkiye'ninde 8. Büyük Kentidir. İlin ilçeleri; Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar, Mut, Silifke, Tarsus, Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehirdir.

İl yüzölçümünün %87'si dağlıktır. İlin en yüksek tepesi, 3524 m ile Medetsiz Tepesi'dir. Önemli geçişleri: Sertavul ve Gülek Boğazları'dır. Belli başlı akarsuları doğudan batıya Berdan Irmağı, Deliçay, Efrenk Çayı (Muftü Çayı), Mezitli Çayı, Karacaoğlan Çayı, Alata Çayı, Limonlu Çayı (Lamas Çayı), Göksu ve Dragon Çayı'dır.

2018 yılı verilerine göre il nüfusu Mersin nüfusu 2018 yılına göre 1.814.468'dir. Bu nüfus, 905.520 erkek ve 908.948 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,91 erkek, %50,09 kadındır.

Limani Mersin ekonomisinin dayanak noktasıdır ve Türkiye'nin dünyaya açılan kapısı durumundadır.

Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki fabrika ve ticaret firmaları ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yaparlar.

Türkiye'nin en büyük ikinci Serbest Bölgesi olan Mersin Serbest Bölgesi burada kurulmuştur ve 433 şirkete ev sahipliği yapmaktadır. İşleticisi MESBAŞ 'tır. Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi'nde 150'ye yakın firma faaliyet göstermektedir.

Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar.

Günlük hayatın vazgeçilmezlerinden olan alışveriş merkezleri Mersin'de yatırımlarını sıklaştırmaktadırlar. 2009 yılında Avrupa'nın en iyisi seçilen Forum Alışveriş Merkezi, Marinavista, Beymen Mall, PalmCity ve Kipa Outlet Avm, Soli Center, Mersin Marina Avm, Tarsu Avm vb. ticaret merkezleri Mersin'de çoğalmaktadır.

Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atılımlar ve sahile yapılan yeni otellerle Türkiye'nin yeni turizm bölgesi olma yolundadır. Yat turizminin gelişmesi amacıyla uluslararası standartlara uygun 500 yat bağlama ve 300 yat karaya alma kapasiteli Mersin Ana Yat Limanı tamamlanmış olup ihaleye çıkmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir.

Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir.

4.3.2 Akdeniz İlçesi

Akdeniz İlçesi'nin yüzölçümünün 304 km²'lik önemli bir kısmı düz arazi üzerine kurulmuştur. İlçe doğuda Tarsus ilçesi, batıda Yenişehir ilçesi, Kuzeyde Toroslar ilçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

İlçe tarihi olarak Mersin İl Merkezinin çekirdeğini oluşturduğundan ve uzun bir tarihi geçmişe sahip olduğundan tarih, kültür ve doğal varlıkları bakımından zengindir.

İlçe Mersin'in ekonomisinin lokomotifi durumundadır. İlçe ekonomisinin bileşenlerini sanayi, lojistik, ticaret,



hizmet sektörü ve tarım sektörü teşkil etmektedir. Mersin Serbest Bölgesi, Mersin Limanı, Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi (MTOSB), MTOSB dışında kalan Paşabahçe Cam, Şişe Cam, Çimsa, Kromsan, Soda Sanayi, Çimsataş, Cumitaş başta olmak üzere birçok önemli sanayi tesisleri, lojistik firmaları, Tırmıl Lojistik Aktarma İstasyonu, Kazanlı-Tarsus Turizm Merkezi Akdeniz ilçesindedir. Mersinin en büyük hal ve toptancı gıda sektörü ile küçük sanayi siteleri bu ilçededir.

Türkiye'nin ilk serbest bölgesi olarak 1987 yılında faaliyete başlamıştır. 836 dönüm alan üzerine kurulmuştur. Halen serbest bölge bünyesinde 331 yerli, 104 yabancı firma olmak üzere 435 firma faaliyet göstermekte olup, bu firmalarda yaklaşık 9.458 kişi istihdam edilmekte ve 158 ülke ile 682 değişik malın ticareti yapılmaktadır.

Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, Türkiye'deki 280 Organize Sanayi Bölgesi'nden biridir. 1976'da Bakanlar Kurulu kararıyla kurulmuştur. 1992'de 380 ha.'lık alan üzerinde faaliyet göstermeye başlamıştır. MTOSB Tarsus'tan 12 km., Mersin'den 24 km. uzaklıktadır. Mersin Limanı ve Serbest Bölge'ye olan uzaklığı ise 22 km.dir.

157 sanayi parseli üzerinde 133 işletme yer almaktadır. Bu işletmelerden 116 üretim, 8 inşaat, 2 firma proje aşamasında olup, 7 firmada üretimini durdurmuştur.

Bölgede ağırlıklı sektör olarak; Demir ve Çelik sanayi, Gıda Sanayi, Plastik Sanayi, Kimya Sanayi, Makine Sanayi ve Cam Sanayi bulunmaktadır.



Mersin Tarsus OSB'nin 3 km batısında yer alan Gelişme Alanı limana ve serbest bölgeye yakın olması itibarıyla sanayiciye büyük avantaj sağlayacaktır. MTOSB Gelişme Alanını 278 hektar arazide 5.000 m2 ile 202.000 m2 arasında bulunan 41 adet sanayi parseli bulunmakta olup tüm parsel tahsisleri tamamlanmıştır.

Bölgede sektör olarak; Demir ve Çelik sanayi, Gıda Sanayi, Plastik Sanayi, Makine Sanayi, Çimento ve Yapı Malzemeleri Sanayi bulunmaktadır.

Mersin Uluslararası Limanı; coğrafi konumu, kapasitesi, geniş hinterlandının yanı sıra yurtiçi ve yurtdışına olan bağlantı kolaylığının sağladığı avantajlarla, yalnız Türkiye'nin değil aynı zamanda Ortadoğu ve Akdeniz'in en önemli limanları arasındadır.

Mersin Uluslararası Limanı, serbest bölgesi, demiryolu ulaşımı, 69 km mesafedeki Adana Şakir Paşa Havalimanı ile lojistik faaliyetler için bütün imkanlara sahiptir.

Mersin Limanı 110 ha yüzölçümü ile Türkiye'nin en büyük geri sahasına sahip olan limanıdır. İç Anadolu, Akdeniz ve Güneydoğu Anadolu Bölgeleri'nin (Ankara, Konya, Kayseri, Kahramanmaraş, Gaziantep ve Elazığ) ithalat/ihracat kapısı olmasının yanında Orta Doğu ülkelerinin transit merkezidir. Ankara, Konya, Kayseri, Kahramanmaraş, Gaziantep, Elazığ ve diğer sanayi şehirlerine ve uluslararası tren istasyonlarına bağlantılıdır. Ayrıca liman sahası içerisinde 2 km uzunluğunda konteyner taşımacılığını sağlayacak 4 hatlı demiryolu terminali mevcuttur.

Konteyner yük miktarıyla Akdeniz Limanları arasında 5. Türkiye'nin 2. büyük limanıdır. Toplam yük miktarıyla ise Türkiye'nin birinci limanıdır.

Ayrıca İlçede küçük ölçekli 2 adet sanayi sitesi mevcut olup, Mersin Sanayi Sitesinde 704 işyeri, Tırmıl Sanayi Sitesi'nde 433 işyeri bulunmaktadır.

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz Akdeniz İlçesi Mersin Organize Sanayi Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaza Organize Sanayi'ye girildikten hemen sonra sağa 2. Cadde'ye, daha sonra 1. Cadde'ye dönülerek ulaşılmaktadır. Taşınmaz 1. Cadde'de sağ tarafta yer almaktadır.

Konu taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup etrafında benzer nitelikli arsalar, fabrikalar ve tarım alanları yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Mersin
İlçesi	Akdeniz
Mahallesi	Nacarli
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	178
Parsel No	9
Yüzölçümü	22.142,00 m ²
Niteliği	2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrike Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası
Malik	Şeker Proje Geliştirme Ve Gayrimenkul Yatırım A.Ş.(Tam)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Şerhler Hanesinde

- Bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- İstanbul Ticaret Müdürlüğü'nün "Şirketlerde Yapı Değişikliği ve Aynı Sermaye Konulması" beyanı bulunmaktadır. 08.01.2018 tarih, 355 yevmiye no ile
- Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi tarafından gayrimenkulün, icra satışları dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk şartı aranacaktır Tarih: 11.10.2010 Yevmiye No: 12147.)

Ayrıca taşınmazın tapu kayıtlarında teferruat listesi yer almakta olup, değerlemede dikkate alınmamıştır. Teferruat listesi ekte tapu kayıtlarında görülmektedir.

5.4 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmaz, Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işlemi ile 17.04.2018 tarih, 6603 yevmiye numarası ile Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5.6.1 Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak Mersin Organize Sanayi Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaza ait

- 04.08.2006 tarihli mimari projesi (3.351m² yapı için) (Fabrika, İmalathane Depo, İdari Bina WC Binalarına aittir.)
- 24.03.2010 tarihli mimari projesi (2.500m² yapı için) (Depo Ek Binasına aittir.)
- 24.03.2010 tarihli mimari projesi (1.237m² yapı için) (Fabrika Ek Binasına aittir.)
- 12.11.2010 tarihli mimari projesi (2.126m² yapı için) (Ana Depo Binasına aittir.)
- 04.08.2006 tarih 12806 No'lu yapı ruhsatı (3.351 m² yapı için)(Fabrika, İmalathane Depo, İdari Bina WC Binalarına aittir.)
- 16.04.2007 tarih 11807 No'lu yapı kullanma izin belgesi (3.351 m² yapı için) (Fabrika, İmalathane Depo, İdari Bina WC Binalarına aittir.)
- 30.03.2010 tarih 5-10 No'lu yapı ruhsatı (3.732 m² yapı için) (Fabrika Ek, Depo Ek Binalarına aittir.)
- 18.12.2010 tarih 20-10 No'lu yapı kullanma izin belgesi (3.732 m² yapı için) (Fabrika Ek, Depo Ek Binalarına aittir.)
- 18.12.2010 tarih 15-10 No'lu yenileme ruhsatı (2.126 m² yapı için)(Ana Depo Binasına aittir.)
- 21.09.2011 tarih 17-11 No'lu yapı kullanma izin belgesi (2.126 m² yapı için) (Ana Depo Binasına aittir.)
- 14.05.2019 tarihli, SZ514SRU nolu Yapı Kayıt Belgesi (60m² yapı için)(Güvenlik Kulübesine aittir.)
- 14.05.2019 tarihli, 8Z2PVJ6A nolu Yapı Kayıt Belgesi (310 m² yapı için)(Sundurmaya aittir.)

Görülmüştür.

Gayrimenkule ait enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Parsel üzerindeki yapı, 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girdiği 13.07.2001 tarihinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi hakkındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Mersin Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak: 04.08.2006 tarihli mimari projenin, 04.08.2006 tarih, 12806 no.lu yapı ruhsatı ve 16.04.2007 tarih, 11807 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır;
- 12.11.2010 tarihli mimari projenin, 18.12.2010 tarih, 15-10 no.lu yenileme yapı ruhsatı ve 21.09.2011 tarih, 17-11 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- 24.03.2010 tarihli mimari projelerin, 30.03.2010 tarih, 5-10 nolu yapı ruhsatı ile 18.12.2010 tarihli 20-10 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Ancak bu belgelerde 3.732 m2 kullanım alanlı yapının oturum yönü farklı olup mevcutta kapalı alanı 1.350m2'dir. 3.732 m2 lik kapalı alanın 774 m2'lik kısmı ana depo kısmına eklenmiş. Geriye kalan 1.608 m2 inşa edilmemiştir.
- Ana depo binası projesinde, ruhsatında ve iskânında 2.126m2 kullanım alanlı iken mevcutta 774m2 büyütme ile 2.900m2 kullanım alanlıdır. Fakat yapı çelik konstrüksiyon olduğu için taşınabilir niteliktedir. Gayrimenkulde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olarak değerlendirilmemiştir.
- Ayrıca 14.05.2019 tarihli, SZ514SRU nolu Yapı Kayıt Belgesi (60m2 yapı için)(Güvenlik Kulübesine aittir.), 8Z2PVJ6A nolu Yapı Kayıt Belgesi (310 m2 yapı için)(Sundurmaya aittir.) alındığı tespit edilmiştir.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.Maddesi, "b" bendinde; "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa 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." ibaresi yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 16.08.2018 tarihli ve 38/991 sayılı İlke Kararı'nda 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olmasına ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine karar verilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; 24.03.2010 tarihli mimari projelerin, 30.03.2010 tarih, 5-10 no'lu yapı ruhsatı ile 18.12.2010 tarihli 20-10 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı kayıt belgeleri ise sundurma ve bekçi kulübesi için alınmıştır. Ana depo binasında da yapı kullanma belgesi sonrası , depo ek binasının bir kısmı taşınabilir bir sistem inşa edilmiş yapılar olduğu için, bu binaya ilave edilmiştir. Gayrimenkulde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilemeyen basit tadilat kapsamında olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklik olarak değerlendirilmemiştir. Ayrıca toplam ruhsat alanındaki metrekareyi değiştirir bir değişiklik söz konusu değildir.

Bu sebeple taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına uygun görülmüştür.

5.10 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

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

5.11 Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme-Çelik
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin Kat
Yaşı	:	~12
Brüt Alanı	:	Yasal:
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.12 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu mülk, 22.142,00 m² yüz ölçümlü, 178 ada 9 parsel numaralı arsa ve üzerinde konumlu Fabrika Binalarıdır.
- Taşınmaz tapu kayıtlarında "2 Adet Betonarme ve Çelik Karkas Prefabrike Fabrika İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası" olarak cins tahsislidir.
- Parsel düz bir topoğrafik yapıda olup belirli bir geometrik şekli yoktur. Etrafı tel çit ile çevrilidir. Binalar dışında kalan alanın büyük bölümü saha betonludur. Binalar eski ve bakımsız görünümündedir ve özellikleri aşağıdaki gibidir.
- **Fabrika Binası:** Betonarme prefabrik sistemde parselin güneydoğusuna inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.855m² kullanım alanıdır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **İmalathane Deposu Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının kuzey bitişğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.281m² kullanım alanıdır. Ruhsat, iskan ve projesine uygundur.
- **İdari Bina ve WC:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının doğu bitişğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. 195m² ve 20m² olmak üzere toplam brüt 215m² kullanım alanıdır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **Fabrika Ek Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının batı bitişğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 6,50m'dir. Brüt 1.237m² kullanım alanıdır. Ruhsat, iskan ve projesine uygundur.
- **Depo Ek Binası (1 ve 2):** Çelik konstrüksiyon sistemde parselin batısında inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 6,50m'dir. Projesinde, ruhsat ve iskan belgesinde 3.732 m² kullanım alanı iken mevcutta brüt 2.126 m² kullanım alanıdır.
- **Ana Depo Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının kuzey bitişğine, imalathane deposunun batı bitişğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Projesinde, ruhsatında ve iskanında 2.126m² kullanım alanı iken, depo ek binasının taşınabilir çelik konstrüksiyon kısmından 369 metrekaresi bu binanın yanına taşınarak alanı 2.495 m² kullanımlı hale getirilmiştir.
- **Güvenlik Kulübesi Binası:** Kargir Yığma sistemde fabrika binasının güney bitişğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 60m² kullanım alanıdır. Yapı Kayıt Belgesi vardır.

- Kapalı alanların toplamı bekçi kulübesi ve sundurma hariç ruhsat alanına göre 9.209 m2 iken, mevcuttaki kapalı alan toplamı ruhsat alanından daha az inşa edilmiş ve 8.838 m2 olarak inşa edilmiştir. Sundurma ve bekçi kulübesi dahil toplam alan 9.208 metrekaredir.
- **Sundurma:** 3 kenarı tel örgü ile çevrili, direk ve çatı taşıyıcı elemanları çelik mamuldür. İz düşüm alanı yaklaşık 310 m2 yüzölçümündedir. Bu kısım içinde yapı kayıt belgesi alınmıştır.
- Binaların zeminleri beton, duvarları fabrika binasında tuğla üzeri sıva, diğer binalarda sacdır. Tavan kaplamaları trapez sacdır. Binaların giriş kapıları demir daraba ve sacdır.
- Gayrimenkulde yapılan değişiklikler ruhsat gerektirmeyen işlem olarak değerlendirilmiştir.

5.13 Gayrimenkullerin Kullanım Durumu

Değerleme konusu taşınmaz fabrika niteliğinde olup değerlendirme tarihi itibarıyla boş durumdadır.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Organize Sanayi Bölgesinde yer alması
- Proje, iskân ve ruhsatlarının ve yapı kayıt belgelerinin bulunması

Zayıf Yönler

- Bakımsız olması
- Yapının ruhsat hakkından daha az bir alanı kullanıyor olması
- Yapıda tadilat gerektiren değişiklikler yapılmış olması

Fırsatlar

- Organize Sanayi Bölgesinde yer alması, sanayi hareketliliğinin yüksek olduğu bir noktada olması nedeniyle kiralanması kolay olup bu durumda gayrimenkulde hızlı değer artışına neden olabilir.

Tehditler

- Makroekonomik verilerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazın fabrika nitelikli olması sebebi ile konu gayrimenkuller için pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

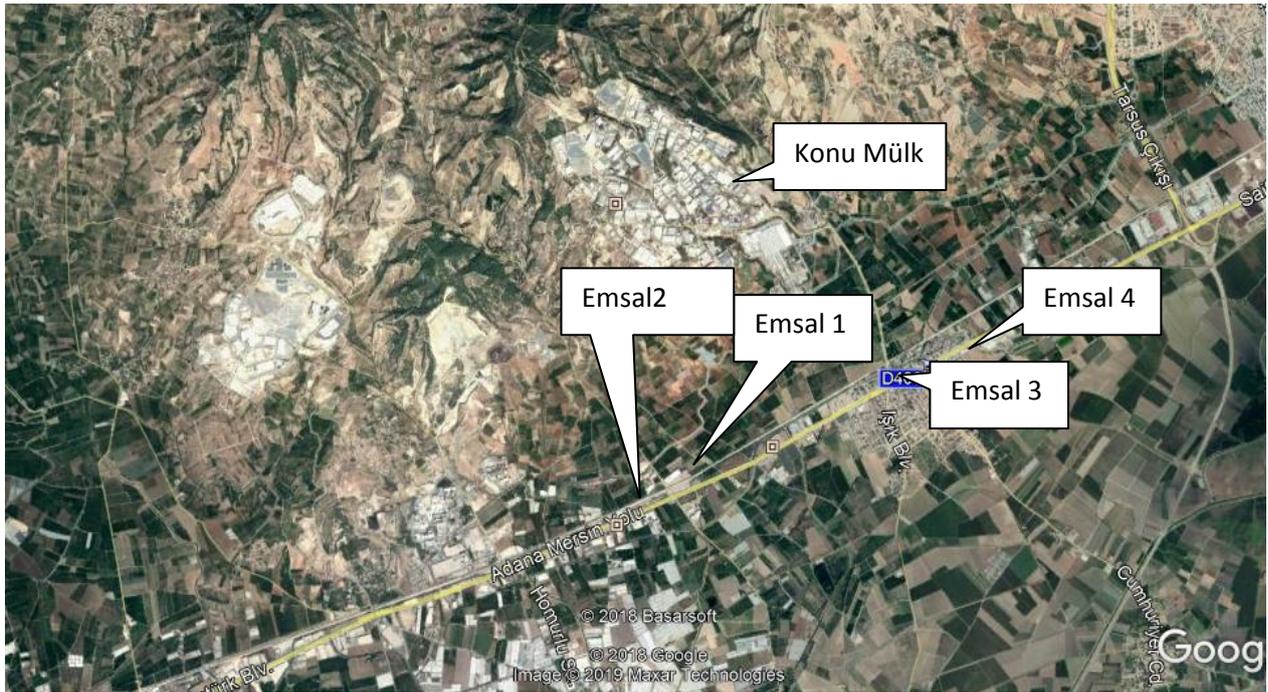
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazlarla aynı bölgede yer alan ofisler dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, yaşı gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

OSB içinde satılık arsa, fabrika ile kiralık fabrika yoktur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, OSB dışında bulunan, konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsa ve fabrika emsalleri bulunmuş ve takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.

SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ						
EMSAL	Yeri	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
1	OSB dışında Adana Mersin-Karayolu olan Atatürk Bulvarına cepheli konumlu arsa satılıktır.	Emsal: 1,00 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı İmarlı (Daha iyi konumdadır.)	10.000	4.500.000 TL	450 TL	Reality World Emlak 0324 999 72 54
2	Adana Mersin Yolundan algılanabilir	OSB Dışında 6744 Ada 13 parsel Emsal:0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	1.600	800.000 TL	500 TL	Ömer Ok 0(532) 490 51 52
3	Mersin - Adana D-400 karayoluna sıfır	Emsal:0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alan	9.854	6.800.000 TL	690 TL	Ufuk Uçak 0(530) 184 74 33
4	Mersin - Adana D-400 karayoluna sıfır	Emsal:0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alan	6.700	2.500.000 TL	373 TL	New Form Gayrimenkul



- Emsal 1, Mersin 1 OSB dışında yer almakta, olup, ana arterden algınabilinirliği yüksektir.
- Emsal 2, OSB dışında yer almakta, olup, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ana artere cephelidir.
- Emsal 3, OSB dışında yer almakta, olup, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ana artere cephelidir.
- Emsal 4, OSB dışında yer almakta, olup, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ana artere cephelidir.

- Konu taşınmazlarla ilgili olarak büyüklük düzeltmesi yapılmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı (TL)	4.500.000	800.000	6.800.000	2.500.000
Pazarlık Payı	5%	5%	20%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	4.275.000	760.000	5.440.000	2.375.000
Büyüklük(m2)	10.000	1.600	9.854	6.700
Birim M2 Satış Değeri	427,50	475,00	552,06	354,48
Konum Düzeltmesi	-15%	-10%	-15%	-15%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-10%	-5%	-5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	-5%	-5%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-20%	-25%	-25%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	342	356	414	284
Ortalama	349 TL			

onu taşınmazın arsa payı için birim metrekare satış değeri 349 TL/m2 olarak tespit edilmiştir. Arsa değeri yaklaşık 7.727.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Arsa Brüt Alan (m2)	Arsa Birim m2 Değeri (TL/m2)	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Arsa Değeri (TL)
22.142,00	349	7.726.878 TL	7.727.000 TL

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmaz 2B grubuna göre inşa edilmesine rağmen , daha iyi malzeme ve işçilikle üretildiği için birim metrekare fiyatı 1.000 TL olarak belirlenmiştir. Yapı 12 yaşında olup mevcut durumu da göz önünde bulundularak %25 amortisman uygulanarak maliyet hesabı yapılmıştır. Bekçi kulubesi birim maliyet 125 TL olarak belirlenmiş , sundurma için ise 75 TL olarak belirlenmiştir. Her iki yapıyada %25 amortisman uygulanmıştır. Taşınmazın arsa değeri “6.4.1 Pazar yaklaşımı” içerisinde hesaplanmıştır.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)			22.142,00
Arsa Birim Metrekare Değeri			349 TL
Arsa Değeri			7.726.878 TL
ALANSAL DAĞILIM			
RUHSATLI ALAN	İNŞAAT ALANI (M2)	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Fabrika Binası	1.855	750	1.391.250 TL
İmalathane Deposu Binası	1.281	750	960.750 TL
İdari Bina WC Binası	215	750	161.250 TL
Fabrika Ek Binası	1.237	750	927.750 TL
Depo Ek Binası 1 ve 2	2.126	750	1.594.500 TL
Ana Depo Binası	2.495	750	1.871.250 TL
Güvenlik Kulübesi Binası	60	100	6.000 TL
Sundurma	310	50	15.500 TL
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M2)	9.579		
AMORTİSMANLI TOPLAM RUHSATLI ALAN MALİYETİ (M2)			6.928.250
RUHSATSIZ ALANLAR	İNŞAAT ALANI (M2)	AMORTİSMANLI MALİYET (TL/M2)	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
SAHA BETONU, ÇEVRE DUVARI VE DİĞER MALİYETLER			AMORTİSMANLI MALİYET
Saha Betonu			400.000 TL
Çevre Duvarı			60.000 TL
Diğer Maliyetler(Bahçe peyzajı,tel çit,çevre duvarı üzeri cam,WC, sundurma vs.)			35.000 TL
AMORTİSMANLI TOPLAM DİĞER MALİYETLER			495.000 TL
Toplam Arsa+ Bina Değeri			15.150.000 TL

Toplam arsa+bina değeri 15.150.000 TL olarak hesap edilmiştir.

6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmaz için kira değeri tahmini için çevrede benzer nitelikte taşınmazların kira değerleri araştırılmış ve emsaller üzerinden düzeltmeler yapılarak nihai kira takdiri yapılmıştır.

KİRALIK FABRİKA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak	Emsal Özellikleri
1(fabrika)	Sanayi Bölgesinde	5000	5000	55.000 TL	11 TL	New Form Gayrimenkul Yenişehir 0541-9606080	16500 m2 arsa üzerinde 5000 m2 arsa kiralıktır.
2 (fabrika)	Sanayi Bölgesinde	3000	5000	14.000 TL	5 TL	Mersin Gayrimenkul 0 (532) 525 11 31	Depo olarak kiralık 1. Organize sanayidedir.
3 (fabrika)	Sanayi Bölgesinde	1800	5000	22.500 TL	13 TL	TAÇ GAYRİMENKU 0 (533) 957 92 92	Depo olarak kiralık 1. Organize sanayidedir.



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Fabrika		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	50.000	23.000	22.500
Pazarlık Payı	5%	5%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	47.500	21.850	20.250
Büyükük(m2)	5.000	3.000	1.800
Birim M2 Kirası	9,5	7,3	11,3
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyükük Düzeltmesi	-5%	-8%	-15%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	0%	-5%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-10%</i>	<i>-8%</i>	<i>-20%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	9	7	9
Ortalama	8,1		

Taşınmazın ortalama birim kirası 8 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Fabrika Alanı(m2)	Fabrika Düzeltilmiş Alanı(m2)-Sundurma Hariç	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası
9.208	8.898	8,0	71.184 TL	569.472 TL

Taşınmazın aylık kira değeri 71.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazın müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

2017 Yılında yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları'nın 10.4. Maddesi'ne göre, değerlendirme 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. Taşınmaz fabrika nitelikli olup bu tür gayrimenkullerde maliyet yaklaşımı dışındaki yaklaşımlar genellikle doğru sonuç vermemektedir. Değerleme konusu fabrikanın doğrudan gelir yaratmaması ve kendine özgü niteliği gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılmaktadır. Bu yüzden maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değerinin doğruluğuna ve güvenilirliğine kanaat getirilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazın değeri 15.150.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Rapor konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "fabrika" olarak alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkullerin Devredilmelerine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



7.6 Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde göre; “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır”.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dâhil edilme nitelikleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22.maddesinin “r” bendinde belirtildiği şekilde birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2019 Tarihi İtibariyle

Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	15.150.000
KDV Dahil	16.362.000

Gayrimenkullerin Aylık Toplam Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	71.000
KDV Dâhil	83.780

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. KDV oranı satışta % 8 kirada %18 olarak kabul edilmiştir.

Hazırlayan

Kemal ÇETİN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 404903



Onaylayan

Dilek YILMAZ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Onaylı Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planı
5. Vaziyet Planı
6. Yapı Ruhsatları
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Kayıt Belgesi (Varsa)
9. Fotoğraflar
10. SPK Lisans Örnekleri
11. Mesleki Tecrübe Belgeleri

İl	MERSİN	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf			
İlçesi	AKDENİZ						
Mahallesi	NACARLI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			178	9	ha	m ²	dm ²
	<p>2 ADET BETONARME VE ÇELİK KARKAS PREFABRİKE FABRİKA İMALAT BİNASI, 1 ADET PREFABRİKE ÇELİK KARKAS FABRİKA DEPOSU, 1 ADET PREFABRİKE ÇELİK KARKAS İDARI BİNA VE ARSAE</p>						
Nispeti	Planlıdır						
Sınırı	Zarfa Sistem No : 17224754						
Edinme Sebebi	Taraftarı ŞEKERBANK T.A.Ş. adına kayıtlı İcra ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Ayrı Sermaye Konakları İşlenmiştir.						
	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ						
Sahibi	Tan						
Güncel	Yeniye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarih	Güncel	
Cilt No.	603	50	4886		13/04/2018	Cilt No.	
Sahile No.						Sahile No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>MOT: * Milyonluk ve Yüzölçümü 1000 m² ve üzerindeki taşınmazlar için tapu siciline kaydedilmiştir.</p> <p>** Türkiye Cumhuriyeti Tapu Kanunu Madde 24/1-a göre Tapu Sicil Kurumlarına bildirilmiştir.</p>							
<p>D.M.G. Başarı İlg. Mtd. Döner Sermaye İşlemesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129</p>							

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNE

Kayıd Olu turan: NE E ÇEK C

Tarih: 09/11/2019 18:20

MakbuzNo	DekontNo	Ba vuruNo
175219314267	20191109-2056-F00229	31426

Ta inmaz Tipi:	Ana Ta inmaz	Ada / Parsel:	178/9
Ta inmaz ID:	17224754	Yüzölçüm (m²):	22142.00
I / İçe	MERS N/AKDEN Z	Ana Ta inmaz Nitelik:	2 ADET BETONARME VE ÇEL K KARKAS PREFABR KE FABR KA MALAT B NASI, 1 ADET PREFABR KE ÇEL K KARKAS FABR KA DEPOSU, 1 ADET PREFABR KE ÇEL K KARKAS DAR B NA VE ARSAŞI
Kurum Adı:	Akdeniz TM		
Mahalle / Köy Adı:	NACARLI M		
Mevkii:			
Çilt / Sayfa	50/4886		
Kayıt Durum:	Aktif		

Ta inmaz (erh / Beyan / rtifak)

Tip	.B. . Metin	Malik/Lehtar	Tesis lem	Terkin lem
Beyan	Di er (Konusu: GAYR MENKULÜN, CRA SATI LARI DAH L ÜÇÜNCÜ K LERE DEVR NDE OSB DEN UYGUNLUK ARTI ARAKAKTIR.) Tarih: 08/10/2010 Sayı: 10.07/224.2575	(SN:2654663) MERS N TARSUS ORGAN ZE SANAY BÖLGES VKN:6180007260	Akdeniz TM Di er Beyanların Tesisi Yev: 12147 Tarih: 11/10/2010	

Teferruat

Açıklama	Adet	De er	Tesis lem	Terkin lem
makena ekipmanları	1	2111730.00 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatıldı) TM Teferruat Tesisi Yev: 5170 Tarih: 15/06/2007	
STREÇ MAK NES	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
POL ÜRETAN MAN NASI ÜST PLATFORM	1	70000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

1 / 10

W SAN-X EE 262 SU SO UTMA ÜNÜTES	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
Ç FT K R ARABALI V NÇ	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PASLANMAZ REAKTÖR NUHPAL	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ü POLYOL POMPASI	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
FAN (5,5 kw 2800d/d MOTORLU)	1	750.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
F L TRE (25 ADET) AUTO LINE CO	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MONOBLOK AKUPEL POMPA	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
CEHENEML K (600kw) ısı yükseltici	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
DA HAN MEKAN K KARI TIRICI SET	1	7500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TA YÜNÜ KARI TIRICI	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTANE MATERING POMPA (AUTOLINE)	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ASP RATÖR SELKO ISITMA SO UTMA 2 ADET	2	1400.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
H DROL K KATLAMA MAK NES	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
SENSÖR (seviye Tesbit)	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EK PMANLARI	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
H DROL K GÜÇ ÜN TES	2	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EK PMANLAR	1	6000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MOTOR (P.Ü MAK NES)	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ü ÜRET M HATTI RALFORMLARI VE AKSAMLARI	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
SO UK ODA PANEL ÜRET M ÜN TES P.Ü.	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
DELTA AC MOTOR DRIVES	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

2 / 10

D AYFRAM POMPA	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR VE EK PMANLARI DOUBLE PRES Z NC R.	1	275000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF22)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF35)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTAN TANKI 25M3 Ç FT C DARLI	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENNEML K (60KW) ISI YÜKSELT C	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POMPA KOMP . STD SKY	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK NES MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEV YE ELEKTRODU	1	500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
A2VK12 REV ZYONLU POMPA	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
AKUPELLE YILDIZ POMPA	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TESTERE P STON M L	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PENTAN HATTI POMPASI 3 HAT	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
YMBF 2 POL OL 4KW 185 D/D SED. AKUP. YILDIZ POMPA	1	8000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HD. TURIAN ROTARY JOINT GH 114-2U	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POMPA	1	1300.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MEK.SALM. POMPA	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROLL FORMING M/C 1	1	125000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SIDE BLOCK	1	30000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROF SURFACE BOLCK	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
K YASAL POMPALAR	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

3 / 10

SIDE BLOCK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TUTKALPOMPALARI	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
K YASAL POMPALAR	1	8500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
H DROL K SEV YE ÖLÇER	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROOL FORM KASET Z NC R	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2 ADET SERVO MOTOR.	2	1300.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PU YEDEK PARÇA VE MOTOR.	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SERVO MOTOR	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.ÜMAK NES Z NC R.	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CAP AND ROOF	1	250000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CAP AND ROOF LINE	1	85000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PENTAN VE KATAL ST POMPA	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.ÜMAK NA VE EK PMANLARI	2	125000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POLYESTER REAKTÖR POMPA	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü YA ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KORUYUCU F M PAKETLEME HATTI	1	150000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2008 MODEL FORKL FT	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ANA FABR KA POLÜRETAN TANKLARI	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
15 TONLUKÇ FT ARABALI V NÇ	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL ÜRET M HATTININ ÇEL K ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KENET MAK NES VE POL ÜRETAN SPRAY MAK NES	1	55000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

4 / 10

LABORATUAR C HAZI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
FORKL FT	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK NES DOZAJ POMPASI	1	90000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
3 HADVEL EPS PANEL MAK NES EKONOM K	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
5 HADVEL EPS PANELMAK NES	1	350000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL K REM T HATTI	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
METAL K REM T MAK NES	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
YAKIT TANKI VE AKSANLARI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TORNA MAK NASI 2080 2H 200MM	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
EPS PANEL ISITMA ÜNÜTES CEHENNEML K	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TRAPEZ BÜKME MAK NES	1	7000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MAHYA BÜKME MAK NES	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ELEKTR K MOTOR YANGIN GRUBU	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KÖPÜK KESME MAKJUMBO SER S	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVEL	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI	1	5500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
60 TON EKSANTR K PRES	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
60 TONLUK KANTAR	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI	1	4000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
REGÜLATÖR 30 Kw	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ENJEKS YONLU POL ÜRETAN SANDV C PANEL MAK NES (KORE) 11/02/2008 MODEL 385 KW MODEL	1	1900000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 975 Tarih: 22/01/2014

5 / 10

makena ekipmanları	1	2111730.00 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatildi) TM Teferruat Tesisi Yev: 5170 Tarih: 15/06/2007
STREÇ MAK NES	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POL ÜRETAN MAN NASI ÜST PLATFORM	1	70000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
W SAN-X EE 262 SU SO UTMA ÜNÜTES	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
Ç FT K R ARABALI V NÇ	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PASLANMAZ REAKTÖR NUHPAL	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü POLYOL POMPASI	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
FAN (5,5 kw 2800d/d MOTORLU)	1	750.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
F L TRE (25 ADET) AUTO LINE CO	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MONOBLOK AKUPLEL POMPA	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENEML K (600kw) ısı yükseltici	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
DA HAN MEKAN K KARI TIRICI SET	1	7500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TA YÜNÜ KARI TIRICI	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTANE MATERING POMPA (AUTOLINE)	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ASP RATÖR SELKO ISITMA SO UTMA 2 ADET	2	1400.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
H DROL K KATLAMA MAK NES	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SENSÖR (seviye Tesbit)	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EK PMANLARI	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
H DROL K GÜÇ ÜN TES	2	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EK PMANLAR	1	6000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR (P.Ü MAK NES)	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

6 / 10

P.Ü ÜRET M HATTI RALFORMLARI VE AKSAMLARI	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SO UK ODA PANEL ÜRET M ÜN TES P.Ü.	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
DELTA AC MOTOR DRIVES	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
D AYFRAM POMPA	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR VE EK PMANLARI DOUBLE PRES Z NC R.	1	275000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF22)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF35)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTAN TANKI 25M3 Ç FT C DARLI	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENNEM K (60KW) ISI YÜKSELT C	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POMPA KOMP . STD SKY	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK NES MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEV YE ELEKTRODU	1	500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
A2VK12 REV ZYONLU POMPA	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
AKUPELEL YILDIZ POMPA	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TESTERE P STON M L	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PENTAN HATTI POMPASI 3 HAT	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
YMBF 2 POL OL 4KW 185 D/D SED. AKUP. YILDIZ POMPA	1	8000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HD. TURIAN ROTARY JOINT GH 114-2U	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POMPA	1	1300.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MEK.SALM. POMPA	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROLL FORMING M/C 1	1	125000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

7 / 10

SIDE BLOCK	1	30000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROF SURFACE BOLCK	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
K YASAL POMPALAR	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SIDE BLOCK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TUTKALPOMPALARI	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
K YASAL POMPALAR	1	8500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
H DROL K SEV YE ÖLÇER	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROOL FORM KASET Z NC R	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2 ADET SERVO MOTOR.	2	1300.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PU YEDEK PARÇA VE MOTOR.	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SERVO MOTOR	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.ÜMAK NES Z NC R.	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CAP AND ROOF	1	250000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CAP AND ROOF LINE	1	85000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PENTAN VE KATAL ST POMPA	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.ÜMAK NA VE EK PMANLARI	2	125000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POLYESTER REAKTÖR POMPA	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü YA ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KORUYUCU F M PAKETLEME HATTI	1	150000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2008 MODEL FORKL FT	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ANA FABR KA POLÜRETAN TANKLARI	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

8 / 10

15 TONLUKÇ FT ARABALI V NÇ	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL ÜRET M HATTININ ÇEL K ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KENET MAK NES VE POL ÜRETAN SPRAY MAK NES	1	55000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
LABORATUAR C HAZI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
FORKL FT	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK NES DOZAJ POMPASI	1	90000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
3 HADVEL EPS PANEL MAK NES EKONOM K	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
5 HADVEL EPS PANELMAK NES	1	350000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL K REM T HATTI	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
METAL K REM T MAK NES	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
YAKIT TANKI VE AKSANLARI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TORNA MAK NASI 2080 2H 200MM	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
EPS PANEL ISITMA ÜNÜTES CEHENNEML K	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TRAPEZ BÜKME MAK NES	1	7000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MAHYA BÜKME MAK NES	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ELEKTR K MOTOR YANGIN GRUBU	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KÖPÜK KESME MAKJUMBO SER S	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVEL	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI	1	5500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
60 TON EKSANTR K PRES	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
60 TONLUK KANTAR	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

9 / 10

ALIN KAPAMA KALIBI	1	4000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
REGÜLATÖR 30 Kw	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ENJEKS YONLU POL ÜRETAN SANDV Ç PANEL MAK NES (KORE) 11/02/2008 MODEL 385 KW MODEL	1	1900000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 975 Tarih: 22/01/2014

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / tirakNo	Pay / Payda	Tesis İem	Terkin İem
424979127	(SN:8140436) EKER PROJE GEL T RME VE GAYR MENKUL YATIRIM ANON M RKET VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akdeniz TM Ticaret irketlerine Ayni Sermaye Konulması Yev: 6603 Tarih: 17/04/2018	

Hisse (erh / Beyan / rtifak)

Tip	.B. . Metin	Malik/Lehtar	Tesis İem	Terkin İem
Beyan	Di er (Konusu: RKETLERDE YAPI DE KL VE AYN SENMYAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	(SN:7845725) STANBUL T ÇARET S Ç L MÜDÜRLÜ Ü VKN:	Akdeniz TM Di er Beyanların Tesisi Yev: 355 Tarih: 08/01/2018	

10 / 10



MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Tarih : 19.03.2019

Sayı : 02-05-5715

Konu: İmar Durumu
İlgi: 06.03.2019 Tarih 07.10.2016 Sayılı Yazınız.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

İlgide kayıtlı yazınızda firmanıza tahsisli 178 Ada-9 No'lu parsel için imar durumu talep etmektedir. Söz konusu parselin 1/2000 ölçekli imar durumunu gösteren belge yazımız ek'in de sunulmuştur.

Bilgilerinize rica eder çalışmalarınızda başarılar dileriz.

Halil YILMAZ
Bölge Müdürü

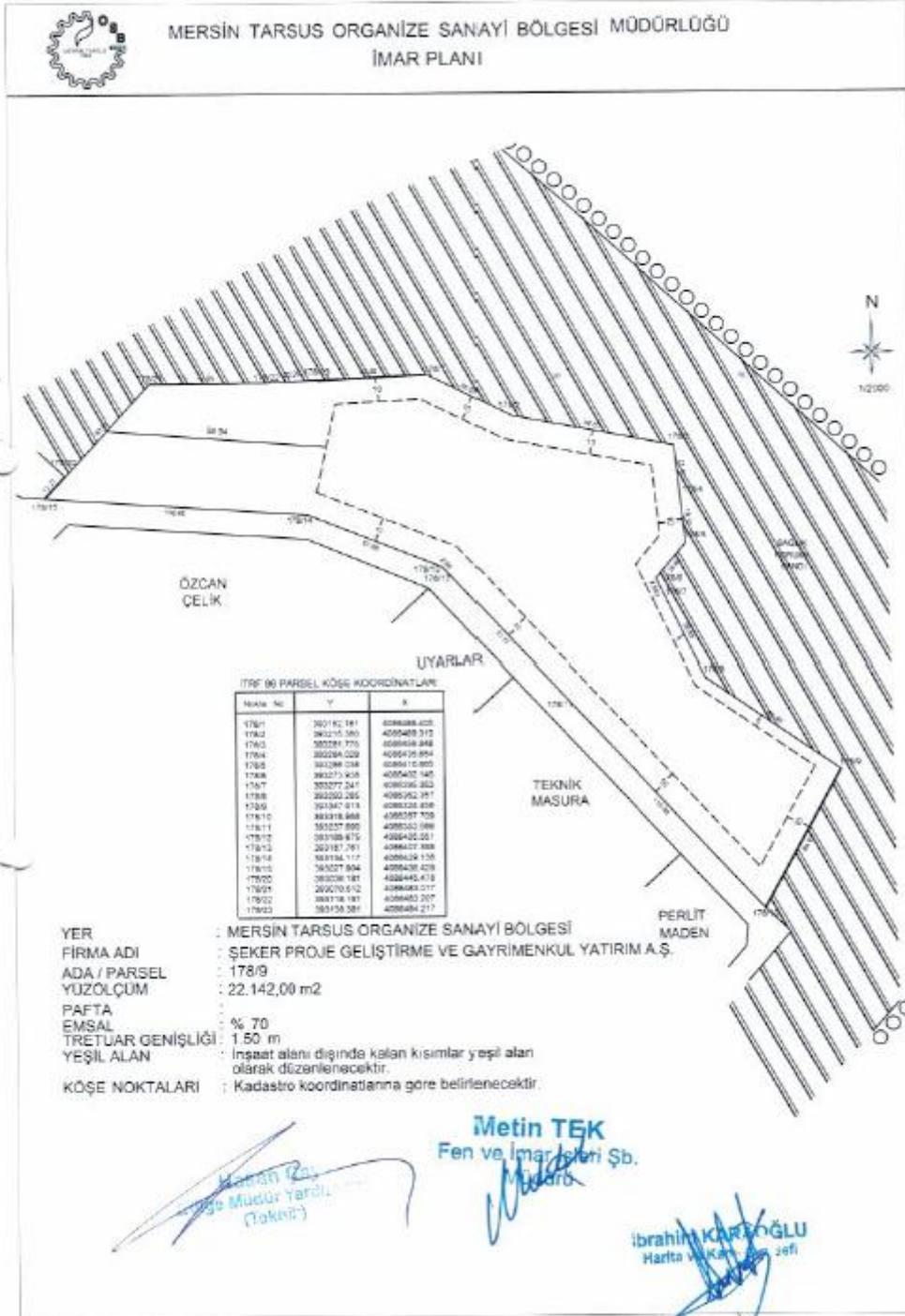
Belgenin Adu Ekleme İşlemi

Ekler: İmar Durumu

Nacılar OSB Mahallesi 3. Caddesi
No: 2 P.K.: 1 Akdeniz/MERSİN
Liman V.D.: 618 000 7260
www.mtosb.org.tr
E-mail : mtosb@mtosb.org.tr

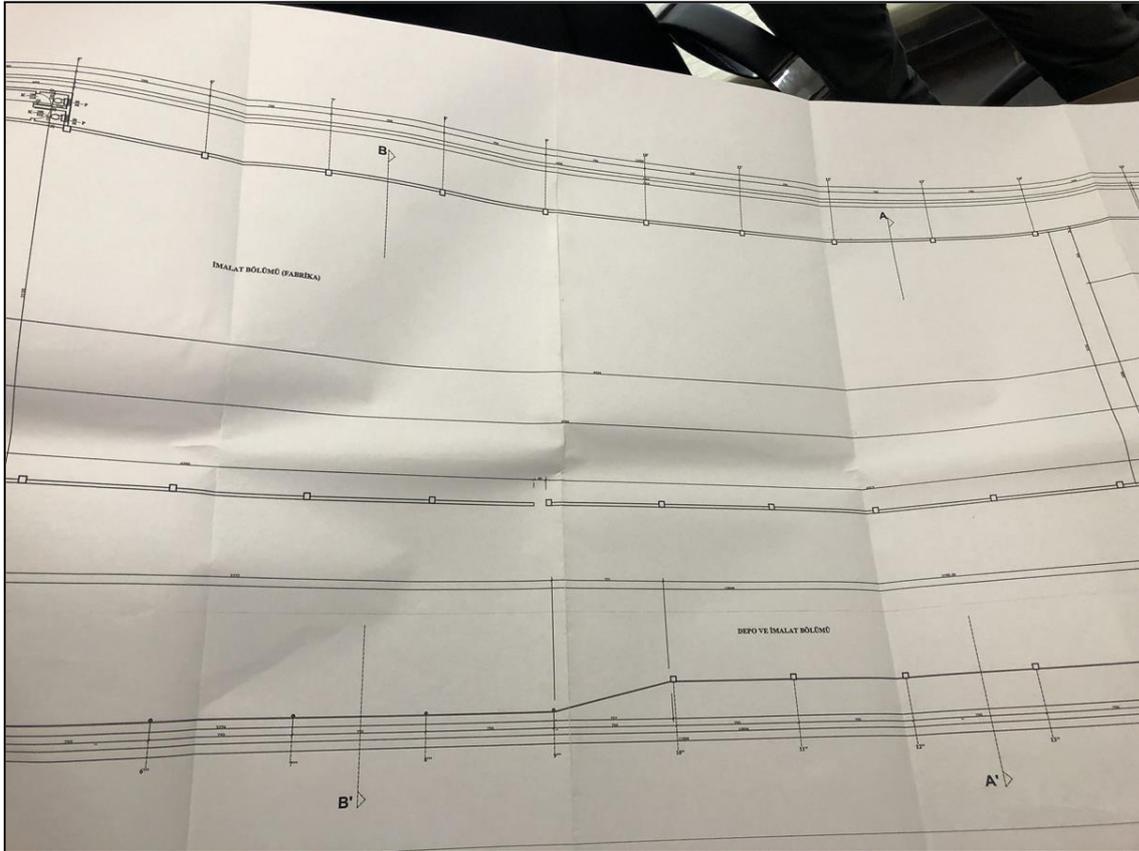
Bu belge elektronik olarak imzalanmıştır. 3186/07b koda ile
<http://mza.sres.com.tr> adresinden sorgulayabilirsiniz.

Tel. : (0.324) 676 42 42
(0.324) 676 45 81
(0.324) 676 45 82
Faks : (0.324) 676 43 17
(0.324) 676 45 80



Onaylı Mimari Proje

ADRESİ		TARSOĞLU İŞHANI KAT:4 NO:408		TARSUS		TELEFON NO : 0 534 648 42 89		TARSUS / MERSİN	
PROJE MÜELLİFLERİ	PROJE CİNSİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	BÜRO TESCİL NO	VERGİ DAİ. ve SİCİL NO	ODA SİC. NO	KAŞE ve İMZA		
	MİMARİ	MUHŞİN DEMİRKIRAN	MİMAR	33-255	K.M.V.D 2880315063	28267			
	T.U.S.	MUHŞİN DEMİRKIRAN	MİMAR	33-255	K.M.V.D 2880315063	28267			
MAL SAHİBİNİN		ARSAİNİN		MAHALLESİ :NACARLI	İMAR ÇAPININ	ÖLÇEKLER	PROJDE KUL. ALAN		
ADI SOYADI :GÇS METAL		PAFTASI :29L1C		TARİHİ:	1/200	BODRUM:-----			
ADRESİ :		ADASI :178		NOSU:	1/50	ZEMİN:2126m2			
		PARSELİ :9		TAKS .KAKS :---		NORMAL:			
		ALANI :22142m2				TOPLAM:2126m2			
<p>MESLEKİ DENETİM MERSİN S. 4751 MESLEK DENETİM ONAYI Bu proje, mimarlar odasına Nolu yetki Belgesine sahip M..... tarafından Hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. 7660.7/1398 12 KASIM 2010</p>									
<p>№ 1737708 BELEDİYE ONAYI</p>									



YAPI RUHSATI		Ruhusat Tarih No: 01010118101	
1. Ruhsat alan sahibi MERSİN TAVSUS ÖZG. SAN. İÇT. HİZ. MERSİN TAVSUS MUSURLENT	2. Ruhsatın verildiği amaç Yeni yapı Kuldeye değiştirme Yeni yapı Yeni yapı	3. Kat sayısı Kat sayısı Kuldeye değiştirme Kuldeye değiştirme	4. Ruhsat no 42806 1784 02.08.2006
5. Adres Fahriye Binası 13104 Tosun / Mersin	6. Parceleyle ilgili plan no 02.08.2006	7. Parçeleyle ilgili plan no 02.08.2006	8. Ruhsatın verildiği tarih ve no 02.08.2006
9. Adı Soyadı G.S. Metel Çel. Tosun / Mersin	10. Adı Soyadı YAPILANLARIN YAPILANLARIN	11. Adı Soyadı SANTİYE DEĞİŞİMİ	12. Adı Soyadı SANTİYE DEĞİŞİMİ
13. Ruhsat alanı Yüksek V.D.	14. Ruhsat alanı Yüksek V.D.	15. Ruhsat alanı Yüksek V.D.	16. Ruhsat alanı Yüksek V.D.
17. Yüzölçümü 288074,9999	18. Yüzölçümü 288074,9999	19. Yüzölçümü 288074,9999	20. Yüzölçümü 288074,9999
21. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.	22. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.	23. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.	24. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.
25. Yüzölçümü 1855	26. Yüzölçümü 1855	27. Yüzölçümü 1855	28. Yüzölçümü 1855
29. Yüzölçümü 1855	30. Yüzölçümü 1855	31. Yüzölçümü 1855	32. Yüzölçümü 1855
33. Yüzölçümü 1855	34. Yüzölçümü 1855	35. Yüzölçümü 1855	36. Yüzölçümü 1855
37. Yüzölçümü 1855	38. Yüzölçümü 1855	39. Yüzölçümü 1855	40. Yüzölçümü 1855
41. Yüzölçümü 1855	42. Yüzölçümü 1855	43. Yüzölçümü 1855	44. Yüzölçümü 1855
45. Yüzölçümü 1855	46. Yüzölçümü 1855	47. Yüzölçümü 1855	48. Yüzölçümü 1855
49. Yüzölçümü 1855	50. Yüzölçümü 1855	51. Yüzölçümü 1855	52. Yüzölçümü 1855
53. Yüzölçümü 1855	54. Yüzölçümü 1855	55. Yüzölçümü 1855	56. Yüzölçümü 1855
57. Yüzölçümü 1855	58. Yüzölçümü 1855	59. Yüzölçümü 1855	60. Yüzölçümü 1855
61. Yüzölçümü 1855	62. Yüzölçümü 1855	63. Yüzölçümü 1855	64. Yüzölçümü 1855
65. Yüzölçümü 1855	66. Yüzölçümü 1855	67. Yüzölçümü 1855	68. Yüzölçümü 1855
69. Yüzölçümü 1855	70. Yüzölçümü 1855	71. Yüzölçümü 1855	72. Yüzölçümü 1855
73. Yüzölçümü 1855	74. Yüzölçümü 1855	75. Yüzölçümü 1855	76. Yüzölçümü 1855
77. Yüzölçümü 1855	78. Yüzölçümü 1855	79. Yüzölçümü 1855	80. Yüzölçümü 1855
81. Yüzölçümü 1855	82. Yüzölçümü 1855	83. Yüzölçümü 1855	84. Yüzölçümü 1855
85. Yüzölçümü 1855	86. Yüzölçümü 1855	87. Yüzölçümü 1855	88. Yüzölçümü 1855
89. Yüzölçümü 1855	90. Yüzölçümü 1855	91. Yüzölçümü 1855	92. Yüzölçümü 1855
93. Yüzölçümü 1855	94. Yüzölçümü 1855	95. Yüzölçümü 1855	96. Yüzölçümü 1855
97. Yüzölçümü 1855	98. Yüzölçümü 1855	99. Yüzölçümü 1855	100. Yüzölçümü 1855

YAPI RUHSATI		Ruhusat Tarih No: 01010118101	
1. Ruhsat alan sahibi MERSİN TAVSUS ÖZG. SAN. İÇT. HİZ. MERSİN TAVSUS MUSURLENT	2. Ruhsatın verildiği amaç Yeni yapı Kuldeye değiştirme Yeni yapı Yeni yapı	3. Kat sayısı Kat sayısı Kuldeye değiştirme Kuldeye değiştirme	4. Ruhsat no 42806 1784 02.08.2006
5. Adres Fahriye Binası 13104 Tosun / Mersin	6. Parceleyle ilgili plan no 02.08.2006	7. Parçeleyle ilgili plan no 02.08.2006	8. Ruhsatın verildiği tarih ve no 02.08.2006
9. Adı Soyadı G.S. Metel Çel. Tosun / Mersin	10. Adı Soyadı YAPILANLARIN YAPILANLARIN	11. Adı Soyadı SANTİYE DEĞİŞİMİ	12. Adı Soyadı SANTİYE DEĞİŞİMİ
13. Ruhsat alanı Yüksek V.D.	14. Ruhsat alanı Yüksek V.D.	15. Ruhsat alanı Yüksek V.D.	16. Ruhsat alanı Yüksek V.D.
17. Yüzölçümü 288074,9999	18. Yüzölçümü 288074,9999	19. Yüzölçümü 288074,9999	20. Yüzölçümü 288074,9999
21. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.	22. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.	23. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.	24. Adres M.102 / 1. Cad. M.102 / 1. Cad.
25. Yüzölçümü 1855	26. Yüzölçümü 1855	27. Yüzölçümü 1855	28. Yüzölçümü 1855
29. Yüzölçümü 1855	30. Yüzölçümü 1855	31. Yüzölçümü 1855	32. Yüzölçümü 1855
33. Yüzölçümü 1855	34. Yüzölçümü 1855	35. Yüzölçümü 1855	36. Yüzölçümü 1855
37. Yüzölçümü 1855	38. Yüzölçümü 1855	39. Yüzölçümü 1855	40. Yüzölçümü 1855
41. Yüzölçümü 1855	42. Yüzölçümü 1855	43. Yüzölçümü 1855	44. Yüzölçümü 1855
45. Yüzölçümü 1855	46. Yüzölçümü 1855	47. Yüzölçümü 1855	48. Yüzölçümü 1855
49. Yüzölçümü 1855	50. Yüzölçümü 1855	51. Yüzölçümü 1855	52. Yüzölçümü 1855
53. Yüzölçümü 1855	54. Yüzölçümü 1855	55. Yüzölçümü 1855	56. Yüzölçümü 1855
57. Yüzölçümü 1855	58. Yüzölçümü 1855	59. Yüzölçümü 1855	60. Yüzölçümü 1855
61. Yüzölçümü 1855	62. Yüzölçümü 1855	63. Yüzölçümü 1855	64. Yüzölçümü 1855
65. Yüzölçümü 1855	66. Yüzölçümü 1855	67. Yüzölçümü 1855	68. Yüzölçümü 1855
69. Yüzölçümü 1855	70. Yüzölçümü 1855	71. Yüzölçümü 1855	72. Yüzölçümü 1855
73. Yüzölçümü 1855	74. Yüzölçümü 1855	75. Yüzölçümü 1855	76. Yüzölçümü 1855
77. Yüzölçümü 1855	78. Yüzölçümü 1855	79. Yüzölçümü 1855	80. Yüzölçümü 1855
81. Yüzölçümü 1855	82. Yüzölçümü 1855	83. Yüzölçümü 1855	84. Yüzölçümü 1855
85. Yüzölçümü 1855	86. Yüzölçümü 1855	87. Yüzölçümü 1855	88. Yüzölçümü 1855
89. Yüzölçümü 1855	90. Yüzölçümü 1855	91. Yüzölçümü 1855	92. Yüzölçümü 1855
93. Yüzölçümü 1855	94. Yüzölçümü 1855	95. Yüzölçümü 1855	96. Yüzölçümü 1855
97. Yüzölçümü 1855	98. Yüzölçümü 1855	99. Yüzölçümü 1855	100. Yüzölçümü 1855

Yapı Kayıt Belgesi


**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**


00001000321011001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : SZ514SRU
Başvuru Numarası : S200715
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MERİN, İlçe:AKDENİZ, Mahalle:NACARLIOĞB,
Caddesi/Sokak:1. CADDE, Diğ Kapı No:12,
Ada:178, Parsel:9
Arsa Alanı : 22142,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 60,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtasıyla yanındaki barkod
okunularak kontrol edilebilir.




**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**


0000100020192001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 622PVJ6A
Başvuru Numarası : 5200728
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmektedir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:MERİN, İlçe:AKDENİZ, Mahalle:NACARLIOĞB,
Caddesi:Gökak:1. CADDE, Dış Kapı No:12,
Ada:178, Parsel:9
Arsa Alanı : 716,57 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu <https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barizi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yarıdaki barkod okunularak kontrol edilebilir.



Fotoğraflar







Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parsel Sorgulama Uygulaması

İdari Taşınmaz No Analiz Diğer ▾

Mersin ▾

Akdeniz ▾

Nacarli ▾

178

9

Sorgula

36.9030 : 34.8019 17

An aerial satellite map showing a parcel highlighted in red. The parcel is labeled '178/9'. The map includes a street labeled '2. Cad.' and a 'Yandex' watermark. The map also shows surrounding buildings and fields.

Tarih : 10.09.2015

No : 404903

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

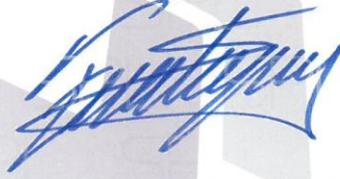
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kemal ÇETİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.07.2007

No : 400566

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Dilek AYDIN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlker ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.10.2019

Belge No: 2019-01.2087

Sayın Kemal ÇETİN

(T.C. Kimlik No: 28588934838 - Lisans No: 404903)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2532

Sayın Dilek YILMAZ AYDIN

(T.C. Kimlik No: 39109246194 - Lisans No: 400566)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan