

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MERSİN-AKDENİZ
FABRİKA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 31.12.2019

Revize Rapor Tarihi: 04.03.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00033



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Değerleme Tarihi:	:	27.12.2019
Rapor Tarihi	:	31.12.2019
Revize Rapor Tarihi	:	04.03.2020
Rapor Numarası	:	SEKR-2020-0033
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 İtibarıyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	15.150.000
KDV Dahil	16.362.000

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	71.000
KDV Dahil	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 mülk herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacağındır.
- 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, değerlendirme 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 tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgiye 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 edilebilindiği 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 değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan - bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapıılırken

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 uzmanın 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 yapılması 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	Gayrimenkulün 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	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	15
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	16
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	16
5.8	Gayrimenkulün 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	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
5.11	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	18
5.12	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	19
5.13	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	20
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	21
6.1	Değerleme İşlemi Olumsuz Yände 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 Değerlemesinde 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

6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	26
6.5	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	27
6.6	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	27
6.7	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	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş 28	
7.6	“Gayrimenkulün 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

Revize Rapor Tarihi : 04.03.2020

Rapor Numarası : SEKR-2020-00033

Raporun Türü : 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 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. Rapor 04.03.2020 tarihinde revize edilmiştir

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği A.Ş. arasında 17.01.2020 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 İmalat Binası, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas Fabrika Deposu, 1 Adet Prefabrike Çelik Karkas İdari Bina ve Arsası" nitelikli taşınmaz için şirketimiz tarafından hazırlanan 31.12.2019 tarih ve SEKR-2019-00033 numaralı değerlendirme raporunun, müşteri unvan değişikliği nedeniyle revizesi olup, raporda müşteri ve malik adı dışında bir değişiklik yapılmamıştır

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 gereklili 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 gereklili 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 bekłentisi 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 karşılaşılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyülüklük, 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 değerlendirmesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi 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 değerlendirmeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerde 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, elverisizlik, 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 yaklaşımıdır. 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 değeriörneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

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 gereklidir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsuru 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

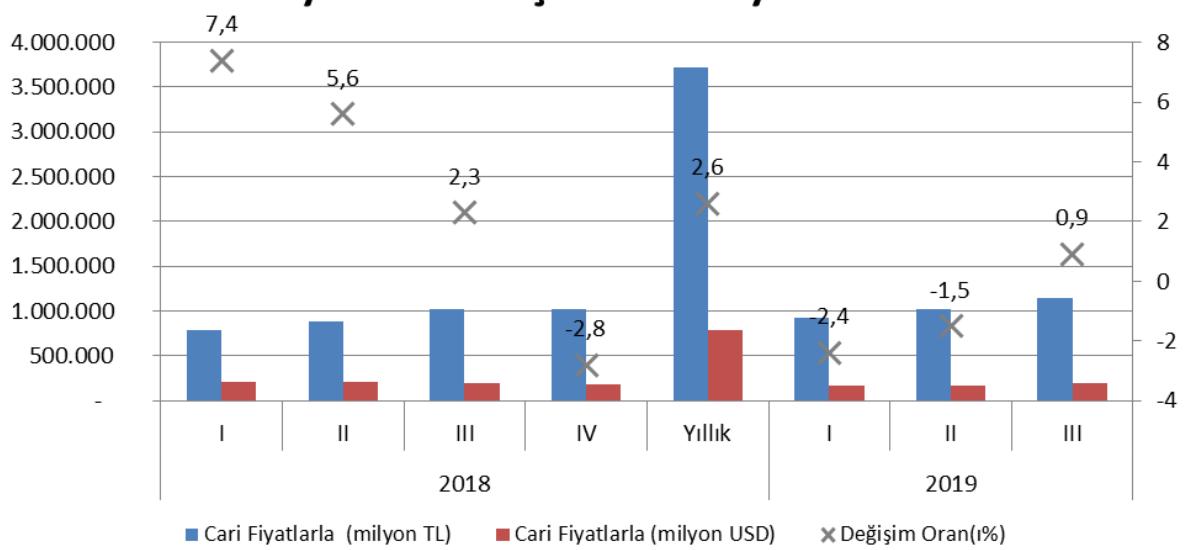
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 yaridan 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 uyumlaşmıştır ve kamu hizmetlerine erişimi artırılmıştır. 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.

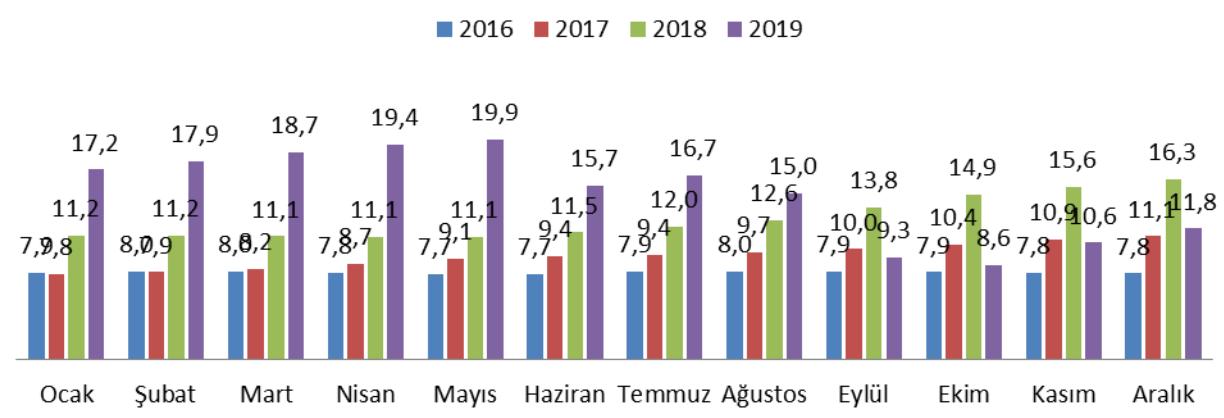
Türkiye 2010-2016 döneminde ortalama % 6,3 olan büyümeye performansına sahip olmuştur. 2017 yılında yıllık %7,4 lük büyümeye gerçekleşmiştir. 2018 yılının Ağustos ayı itibarıyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sektöre ugramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralmaya yaşayan Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 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. Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla 2019 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmıştır. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla tahmini, 2019 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %11,5 artarak 1 trilyon 145 milyar 99 milyon TL olmuştur.

Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Büyüme Hızı



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. TÜFE 2019 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74, geçen yılın aynı ayına göre yüzde 11,84 ve 12 aylık ortalama malala göre yüzde 15,18 artış göstermiştir.

Tüketici Fiyat Endeksi-TÜFE (%)



Uluslararası Para Fonu IMF'in Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, 2020'de yıllık büyümeyenin yüzde 2,5 artacağı ve orta vade de 2024'e doğru yüzde 3,5'i yakalayacağı öngörülülmüştür. 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 çıkış eğilimine girmiştir.

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

Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikalarının devam ettirilmesi, TL'deki stabilizasyonun sürdürülmesi durumunda enflasyondaki geri çekilmelerin devam etmesi, büyümeye 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 artırmaktadır. Dünya ticaretindeki korumacı eğilimler finansal piyasaların ve ekonomik karar alıcıların güvenini zedelerken, konut başta olmak üzere inşaat harcamalarına ve gayrimenkul yatırımlarına yönelik kararların ertelemesine yol açabilmektedir. Bununla birlikte, belirsizlikler ve artan kısa vadeli riskler hükümetlerin altyapı yatırımlarının da ertelemesine neden olabilmektedir.

Gelişmekte olan ekonomilerin inşaat sektörlerinde doğal olarak büyümeye 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 büyümeyen 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 büyümeye tempusuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmektedir.

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

Bu süreçte yaşanan görece hızlı büyümeye dönemi, 2018 yılındaki ekonomik dalgalanmaların etkisiyle yerini kırılgan 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 banklarının 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 gerçekleşmiştir.

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 görülmESİ 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 kredisini %1'in altına çekmesi sektörde son dönemde bir miktar hareketlenmeye neden olmuştur. Piyasa faizlerinde oluşabilecek genel bir düşüşün, sektörde 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, Çamlıayla, 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.

Liman 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 yüzdedir. 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.

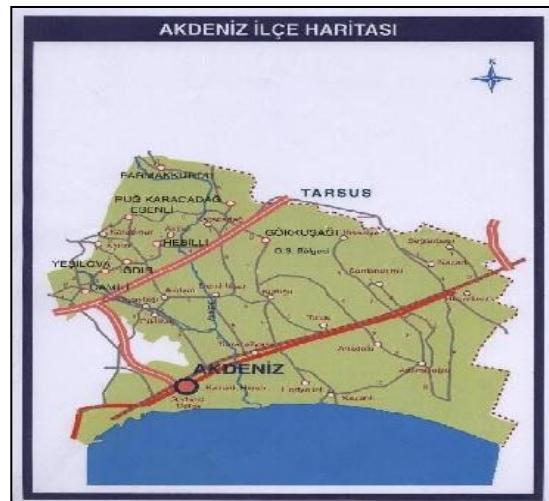
Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdedir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığından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

4.3.2 Akdeniz İlçesi

Akdeniz İlçesi'nin yüzölçümünün 304 km^2 '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 varlıklarını 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), MTSOB 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.

Bölgедe 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 itibariyle 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.

Bölgедe 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 bağlılığıdır. 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 ilçede 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 almaktır olup etrafında benzer nitelikli arsalar, fabrikalar ve tarım alanları yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Mersin
İlçesi	Akdeniz
Mahallesi	Nacarlı
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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(Tam)

5.3 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Tapu kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt örneğine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

Serhler Hanesinde

- Bulunmamaktadır.

Beyanlar Hanesinde

- İstanbul Ticaret Müdürlüğünün "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 (makine/esya ve demirbaş) listesi yer almaktır, değerlemede dikkate alınmamıştır. Teferruat listesi ekte tapu kayıtlarında görülmektedir.

5.4 Gayrimenkulün 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 no Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 tarihinde 1142 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir

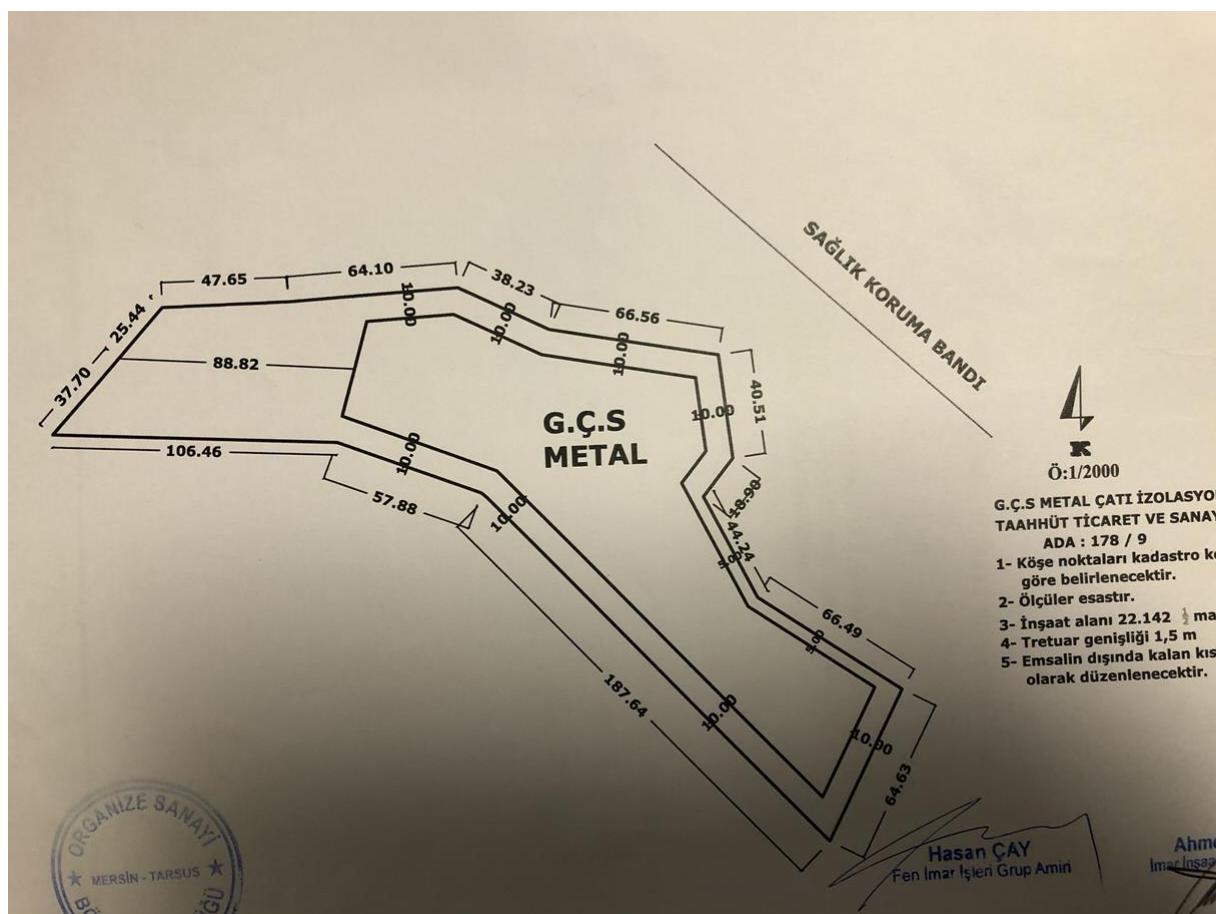
5.5 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçeveşinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz üzerindeki takyidatlar tasarrufu engelleyecek ya da gayrimenkulün değerine herhangi etkide bulunacak nitelikte değildir.

Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklısı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

OSB Müdürlüğü İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nacarlı Mahallesi, 178 ada 9 numaralı parsel; 13.03.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında da "Sanayi Alanı'nda kalmakta olup, E: 0,70, Yençok: Serbest, ön bahçe çekme mesafesi: 10m, yan bahçe çekme mesafesi: 10 m, arka bahçe çekme mesafesi: 10m, batı cephe yan çekme mesafesi 88,82m yapılaşma koşullarında bulunmaktadır.



5.6.1 Gayrimenkule 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.

Gayrimenkul için alınmış herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb bulunmamaktadır.

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 denetimilarındaki kanun kapsamında değildir. Bu yüzden yapı denetim firması bulunmamaktadır.

5.8 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydانا 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 alanı yapının oturum yönü farklı olup mevcutta kapalı alanı 1.350m²'dir. 3.732 m² lik kapalı alanın 774 m²'lik kısmı ana depo kısmına eklenmiştir. Geriye kalan 1.608 m² inşa edilmemiştir.
- Ana depo binası projesinde, ruhsatında ve iskânında 2.126m² kullanım alanı iken mevcutta 774m² büyütme ile 2.900m² kullanım alanı vardır. Fakat yapı çelik konstrüksiyon olduğu için taşınabilir niteliktedir. Gayrimenkulde yapılan değişiklikler taşıyıcı unsuru etkilememeyen 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 Ortaklılarına 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 ortaklığı 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.

Taşınmazın güvenlik kulübesi ve sundurması için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 ncı maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine göre 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

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 yatırımcı ortaklı 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 değerlendirme" kapsamında bulunmamaktadır.

5.11 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme-Çelik
İnşaat Nızamı	:	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 topografik yapıda olup belirli bir geometrik şekli yoktur. Etrafı tel çit ile çevrilidir. Binalar dışında kalan alanın büyük bölümü saha betonludur. Binalar eski ve bakımsız görünümde dir 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 alanı vardır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **İmalathane Deposu Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının kuzey bitişine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.281m² kullanım alanı vardır. Ruhsat, iskan ve projesine uygundur.
- **İdari Bina ve WC:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının doğu bitişine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. 195m² ve 20m² olmak üzere toplam brüt 215m² kullanım alanı vardır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **Fabrika Ek Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının batı bitişine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 6,50m'dir. Brüt 1.237m² kullanım alanı vardır. 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 alanı vardır.
- **Ana Depo Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının kuzey bitişine, imalathane deposunun batı bitişine 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 kullanılmış hale getirilmiştir.
- **Güvenlik Kulübesi Binası:** Kargir Yiğma sistemde fabrika binasının güney bitişine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 60m² kullanım alanı vardır. 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 Gayrimenkulün Kullanım Durumu

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

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemi Olumsuz Yände 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 olması
- 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 değişikler yapılmış olması

Fırsatlar

- Organize Sanayi Bölgesinde yer olması, sanayi hareketliliğin 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 Hâsîlat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsîlat 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 karşılaşırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaşırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

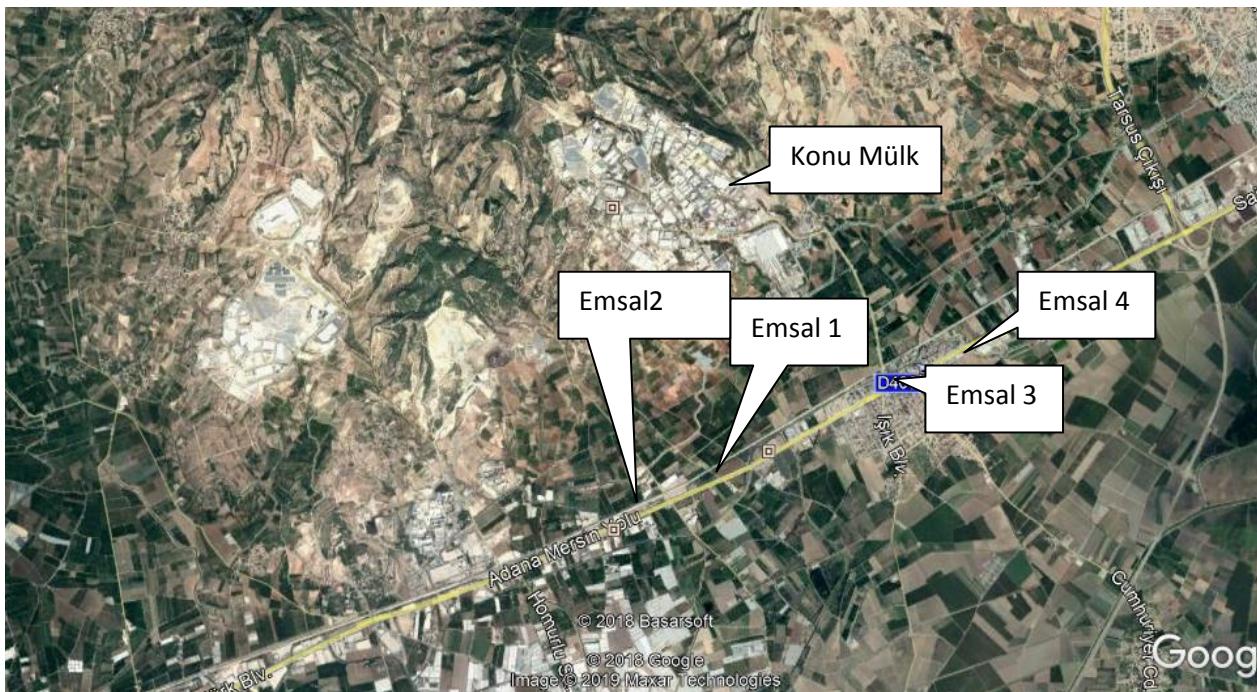
Maliyet yaklaşımında kullanılan arsa değeri pazar yaklaşımı ile hesaplanmış olup taşınmazın mahallinde yapılan araştırmalarda rapor konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan arsalar dikkate alınmıştır. Emsallerin konumu, imar durumu, büyülüğu gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına 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 almaktır, olup, ana arterden algınlanabilirliği yüksektir.
- Emsal 2, OSB dışında yer almaktır, olup, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ana artere cephelidir.
- Emsal 3, OSB dışında yer almaktır, olup, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ana artere cephelidir.
- Emsal 4, OSB dışında yer almaktır, olup, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi konumda, ana artere cephelidir.
- Konu taşınmazlarla ilgili olarak büyülü 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%	30%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	4.275.000	760.000	4.760.000	2.375.000
Büyüklük(m2)	10.000	1.600	9.854	6.700
Birim M2 Satış Değeri	427,50	475,00	483,05	354,48
Konum Düzeltmesi	-12%	-8%	-20%	-12%
Büyüklük Düzeltmesi	-5%	-15%	-5%	-5%
İmar Kaynaklı Düzeltme	-5%	3%	3%	3%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-22%	-20%	-22%	-14%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	333	380	377	305
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 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.

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 bulundurularak %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 duvari 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.

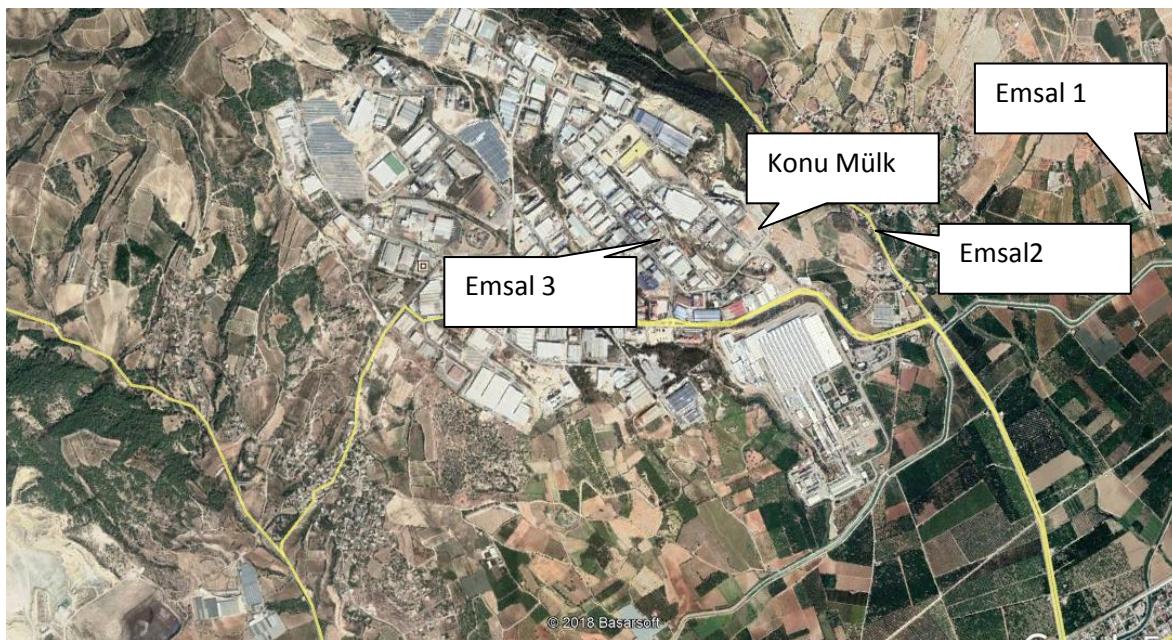
6.4.3 Gelir Yaklaşımı

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” 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 kira değeri 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	5.000	5.000	50.000	11 TL	New Form Gayrimenkul Yenişehir 0541 960 60 80	16500 m ² arsa üzerinde 5000 m ² fabrika kiraliktır.
2 (depo)	Sanayi Bölgesinde	3.000	3.000	23.000	8 TL	Realty World Blue Gayrimenkul 0 (532) 596 35 37	Depo olarak kiralık 1. Organize sanayidir.
3 (fabrika)	Sanayi Bölgesinde	1.800	1.800	22.500	13 TL	Taç Gayrimenkul 0 (533) 957 92 92	Depo olarak kiralık 1. Organize sanayidir.



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
Büyüklük(m ²)	5.000	3.000	1.800
Birim M ² Kirası	9,5		7,3
Konum Düzeltmesi	0%	0%	0%
Büyüklük 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(m ²)	Fabrika Düzeltilmiş Alanı(m ²)-Sundurma Hariç	Birim m ² 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 Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlendirme” 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, değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Taşınmaz fabrika nitelikli olup bu tür gayrimenkullerde maliyet yaklaşımı dışındaki yaklaşımalar 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 31.12.2019 tarihinde SKR-2019-00033 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklısı portföyüne “fabrika” olarak alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

7.5 Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün devredilmelerine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.6 “Gayrimenkulün 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 belirtiltiği 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 teşekkürül 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 İtibarıyle

Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	
KDV Hariç	15.150.000
KDV Dahil	16.362.000

Gayrimenkulün Aylık Pazar Kirası (TL)	
KDV Hariç	71.000
KDV Dahil	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

MERSİN		Türkiye Cumhuriyeti						
İl:	AKDENİZ	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf				
İlçesi:	NACARLI							
Mahallesi:								
Köyü:								
Sokağı:								
Mevkii:								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü			
					ha	m ²	dm ²	
					0,00	78	9	22.142,00 m ²
<p>2 ADET BETONARME VE ÇELİK KARKAS PREFABRIKE FABRİKA İMALAT BİNASI, 1 ADET PREFABRIKE ÇELİK KARKAS FABRİKA DEPOSU, 1 ADET PREFABRIKE ÇELİK KARKAS İDARİ BINA VE ARSASI</p> <p>Nitelik: Planındadır</p> <p>Sınırlar: Zemin Sistem No : 17224754 QR Kodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.</p> <p>Tamamı ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işleminden.</p>								
<p>GAYRİMENKULÜN</p> <p>Edinme Sebebi:</p> <p>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</p> <p>Sahibi:</p>								
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		1142	50	4886		15/01/2020		Cilt No.
Sahife No.		 Hacıs Bedir İŞLETME Yerkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
<p>NOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Mülkiyetin geyi aynı hakan ile şerit içi tescil atılmasına müracaat edilmelidir. ** Tebliğ Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir. 								

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıt Oluştururan: NEŞE ÇEKICI

Tarih: 21/01/2020 13:27

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
175220021063	2020-01-21-11.07.26.107359	2106

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	178/9
Taşınmaz ID:	17224754	Yüzölçüm (m²):	22142,00
İl / İlçe	MERSİN/AKDENİZ	Ana Taşınmaz Niteliğ:	2 ADET BETONARME VE CELİK KARKAS PREFABRIKE FABRİKA İMALAT BİNAŞI, 1 ADET PREFABRIKE CELİK KARKAS FABRİKA DEPOSU, 1 ADET PREFABRIKE CELİK KARKAS İDARI BINA VE ARSASI
Kurum Adı:	Akdeniz TM		
Mahalle / Köy Adı:	NACARLI M		
Mevkil:			
Cilt / Sayfa:	50/4886		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifa)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Düzen (Konusu: GAYRİMENKULÜN, İCRA SATISLARI DAHİL DÜÇÜNÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK SARTI ARANACAKTIR.) Tarih: 08/10/2010 Sayı: 10.07/224.2575	(SN:2554663) MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:5180007260	Akdeniz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 12147 Tarih: 11/10/2010	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
makena ekipmanları	1	2111730,00 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatıldı) TM Teferruat Tesisi Yev: 5170 Tarih: 15/05/2007	
STREÇ MAKİNESİ	1	40000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
POLİ ÜRETAN MANİNASI ÜST PLATFORM	1	70000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

W SAN-X EE 262 SU SOĞUTMA ÜNİTESİ	1	15000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ÇİFT KİRİŞ ARABALI VİNÇ	1	35000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PASLANMAZ REAKTOR NUHPAL	1	15000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ö 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
FİLTRE (25 ADET) AUTO LINE CO	1	1500,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MONOBLOK AKUPLELİ POMPA	1	1500,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENEMLİK (600kw) ısı yükseltici	1	3000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
DAİHAN MEKANİK KARIŞTIRICI SETİ	1	7500,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TAŞ YÜND KARIŞTIRICI	1	1000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTANE MATERİNG POMPA (AUTOLINE)	1	40000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ASPIRATOR SELKO ISITMA SOĞUTMA 2 ADET	2	1400,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HİDROLİK KATLAMA MAKİNESİ	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 EKİPMANLARI	1	10000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HİDROLİK GÜÇ ÜNİTESİ	2	1000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLAR	1	6000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR (P.Ö MAKİNESİ)	1	9000,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ö ÜRETİM HATTI RALFORMLARI VE AKSAMLARI	1	1500,00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SOĞUK ODA PANELİ ÜRETİM ÜNİTESİ P.O.	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

DİAYFRAM POMPA	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MOTOR VE EKİPMANLARI DOUBLE PRES ZİNCİR.	1	275000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF22)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF35)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTAN TANKI 25M3 ÇIFT CİDARLI	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
CEHENNEMLİK (60KW) ISI YÜKSELTİCİ	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
POMPA KOMP . STD SKY	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.O MAKİNESİ MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEVİYE ELEKTRODU	1	500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
AZVK12 REVİZYONLU POMPA	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
AKUPLELİ YILDIZ POMPA	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TESTERE PİSTON MİLİ	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PENTAN HATTI POMPASI 3 HAT	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
YMBF 2 POLİOL 4KW 165 DİD SED. AKUP. YILDIZ POMPA	1	8000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
HD. TURIAN ROTARY JOINT GH 114-2U	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
POMPA	1	1300.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MEK.SALM. POMPA	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ROLL FORMING MİC 1	1	125000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
SIDE BLOCK	1	30000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ROF SURFACE BOLCK	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KİYASAL POMPALAR	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

SIDE BLOCK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TUTKALPOMPALARI	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KİYASAL POMPALAR	1	8500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
HİDROLİK SEVİYE ÖLÇER	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ROOL FORM KASET ZİNCİRİ	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
2 ADET SERVO MOTOR.	2	1300.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PU YEDEK PARÇA VE MOTOR.	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
SERVO MOTOR	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.ÜMAKİNESİ ZİNCİR.	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
CAP AND ROOF	1	250000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
CAP AND ROOF LINE	1	85000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PENTAN VE KATALİST POMPA	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.ÜMAKİNA VE EKİPMANLARI	2	125000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
POLYESTER REAKTÖR POMPA	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ü YAĞ ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KORUYUCU FİM PAKETLEME HATTI	1	150000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
2008 MODEL FORKLIFT	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ANA FABRİKA POLİURETAN TANKLARI	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
15 TONLUKÇİFT ARABALI VİNÇ	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PANEL ÜRETİM HATTININ ÇELİK ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KENET MAKİNESİ VE POLİURETAN SPRAY MAKİNESİ	1	55000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

LABORATUAR CİHAZI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
FORKLİFT	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ö MAKİNESİ DOZAJ POMPASI	1	90000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
3 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ EKONOMİK	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
5 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ	1	350000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PANEL KİREMİT HATTI	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
METAL KİREMİT MAKİNESİ	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
YAKIT TANKI VE AKSANLARI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TORNA MAKİNASI 2080 2H 200MM	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
EPS PANEL İSTİMA ÜNITESİ CEHENNEMLİK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TRAPEZ BÜKME MAKİNESİ	1	7000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MAHYA BÜKME MAKİNESİ	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ELEKTRİK MOTOR YANGIN GRUBU	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KÖPÜK KESME MAKJUMBO SERİSİ	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ALIN KAPAMA KALIBİ 3 HATVELİ	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ALIN KAPAMA KALIBİ	1	5500.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
60 TON EKSANTRİK PRES	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
60 TONLUK KANTAR	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ALIN KAPAMA KALIBİ	1	4000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
REGÜLATÖR 30 KW	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ENJEKSIYONLU POLİURETAN SANDVİÇ PANEL MAKİNESİ (KORE) 11/02/2008 MODELİ 385 KW MODELİ	1	1900000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 975 Tarih: 22/01/2014	

makina ekipmanları	1	2111730.00 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatıldı) TM Tefemuat Tesisi Yev: 5170 Tarih: 15/06/2007	
STREÇ MAKİNESİ	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
POLİ ÜRETAN MANİNASI ÖŞT PLATFORM	1	70000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
W SAN-X EE 262 SU SOĞUTMA ÜNITESİ	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ÇIFT KİRİŞ ARABALI VİNÇ	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PASLANMAZ REAKTÖR NUHPAL	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ö POLYOL POMPASI	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
FAN (5,5 kw 2800d/d MOTORLU)	1	750.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
FİLTRE (25 ADET) AUTO LINE CO	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MONOBLOK AKUPLELİ POMPA	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
CEHENNELİK (600kw) ısı yükseltici	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
DAİHAN MEKANİK KARIŞTIRICI SETİ	1	7500.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TAŞ YÜNDÜ KARIŞTIRICI	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTANE MATERİNG POMPA (AUTOLINE)	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ASPIRATOR SELKO İSITMA SOĞUTMA 2 ADET	2	1400.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
HİDROLİK KATLAMA MAKİNESİ	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
SENSÖR (seviye Tesbit.)	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLARI	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
HİDROLİK GÖÇ ÜNITESİ	2	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLAR	1	6000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MOTOR (P.Ö MAKİNESİ)	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Tefemuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

P.Ü ÜRETİM HATTI RALFORMLARI VE AKSAMLARI	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SOĞUK ODA PANELİ ÜRETİM ÜNİTESİ P.Ü.	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
DELTA AC MOTOR DRIVES	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
DİAYFRAM POMPA	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR VE EKİPMANLARI DOUBLE PRES ZİNCİR.	1	275000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF22)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF35)	1	1500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
N PENTAN TANKI 25M3 ÇİFT CİDARLI	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENNEMLİK (60KW) ISI YÜKSELTİCİ	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POMPA KOMP. STD SKY	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAKİNESİ MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEVİYE ELEKTRODU	1	500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
A2VK12 REVİZYONLU POMPA	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
AKUPLELİ YILDIZ POMPA	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TESTERE PİSTON MİLİ	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PENTAN HATTI POMPASI 3 HAT	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
YMBF 2 POLIOL 4KW 185 DID SED. AKUP. YILDIZ POMPA	1	8000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HD. TURIAN ROTARY JOINT GH 114-2U	1	35000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POMPA	1	1300.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MEK.SALM. POMPA	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROLL FORMING MIC 1	1	125000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

SIDE BLOCK	1	30000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROF SURFACE BOLCK	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KİYASAL POMPALAR	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SIDE BLOCK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TUTKALPOMPALARı	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KİYASAL POMPALAR	1	8500.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HİDROLİK SEVİYE ÖLÇER	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROOL FORM KASET ZİNCİRİ	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2 ADET SERVO MOTOR.	2	1300.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PU YEDEK PARÇA VE MOTOR.	1	60000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
SERVO MOTOR	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAKİNESİ ZİNCİR.	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CAP AND ROOF	1	250000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CAP AND ROOF LINE	1	85000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PENTAN VE KATALİST POMPA	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAKİNA VE EKİPMANLARI	2	125000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
POLYESTER REAKTÖR POMPA	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü YAĞ ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KORUYUCU FİM PAKETLEME HATTI	1	150000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2008 MODEL FORKLIFT	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ANA FABRIKA POLÜRETAN TANKLARI	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Tefemut Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

15 TONLUKÇIFT ARABALI VİNÇ	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PANEL ÜRETİM HATTININ ÇELİK ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KENET MAKİNESİ VE POLİÜRETAN SPRAY MAKİNESİ	1	55000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
LABORATUAR CİHAZI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
FORKLIFT	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.O MAKİNESİ DOZAJ POMPASI	1	90000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
3 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ EKONOMİK	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
5 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ	1	350000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
PANEL KİREMİT HATTI	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
METAL KİREMİT MAKİNESİ	1	200000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
YAKIT TANKI VE AKSANLARI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TORMA MAKİNASI 2080 2H 200MM	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
EPS PANEL İŞİTME ÜNİTESİ CEHENNELÜK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
TRAPEZ BÜKME MAKİNESİ	1	7000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
MAHYA BÜKME MAKİNESİ	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ELEKTRİK MOTOR YANGIN GRUBU	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
KÖPÜK KESME MAKJUMBO SERİSİ	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVELİ	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ALIN KAPAMA KALIBI	1	5500.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
60 TON EKSANTRİK PRES	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
60 TONLUK KANTAR	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	

ALIN KAPAMA KALIBI	1	4000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
REGÜLATÖR 30 KW	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
ENJEKSİYONLU POLİÜRETAN SANDVİC PANEL MAKİNESİ (KORE) 11/02/2008 MODELİ 385 KW MODELİ	1	190000.00 TL	Akdeniz TM Teferuat Tesisi Yev: 975 Tarih: 22/01/2014	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İstirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Tertik İşlem
515274689	(SN:8259146) SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akdeniz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1142 Tarih: 15/01/2020	

Hisse (Serh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.I. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Tertik İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: SİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNI SENİMAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	(SN:7769578) İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Akdeniz TM Diğer Beyanının Tesisi Yev: 355 Tarih: 08/01/2018	

**MERSİN TARSUS
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

Tarih : 19.03.2019

Sayı : 02-05-5715

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

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

- İlgide kayıtlı yazınızda firmanızın tahsisli 178 Ada+9 No'lu parsele ait imar durumu talep etmektesiniz.
Söz konusu parsellin 1/2000 ölçekli imar durumunu gösteren belge yazımız ek'tin de sunulmuştur.
- İlgilerinize rica eder çalışmalarımızda başarılar dileriz.

Halil YILMAZ
Bölge Müdürü

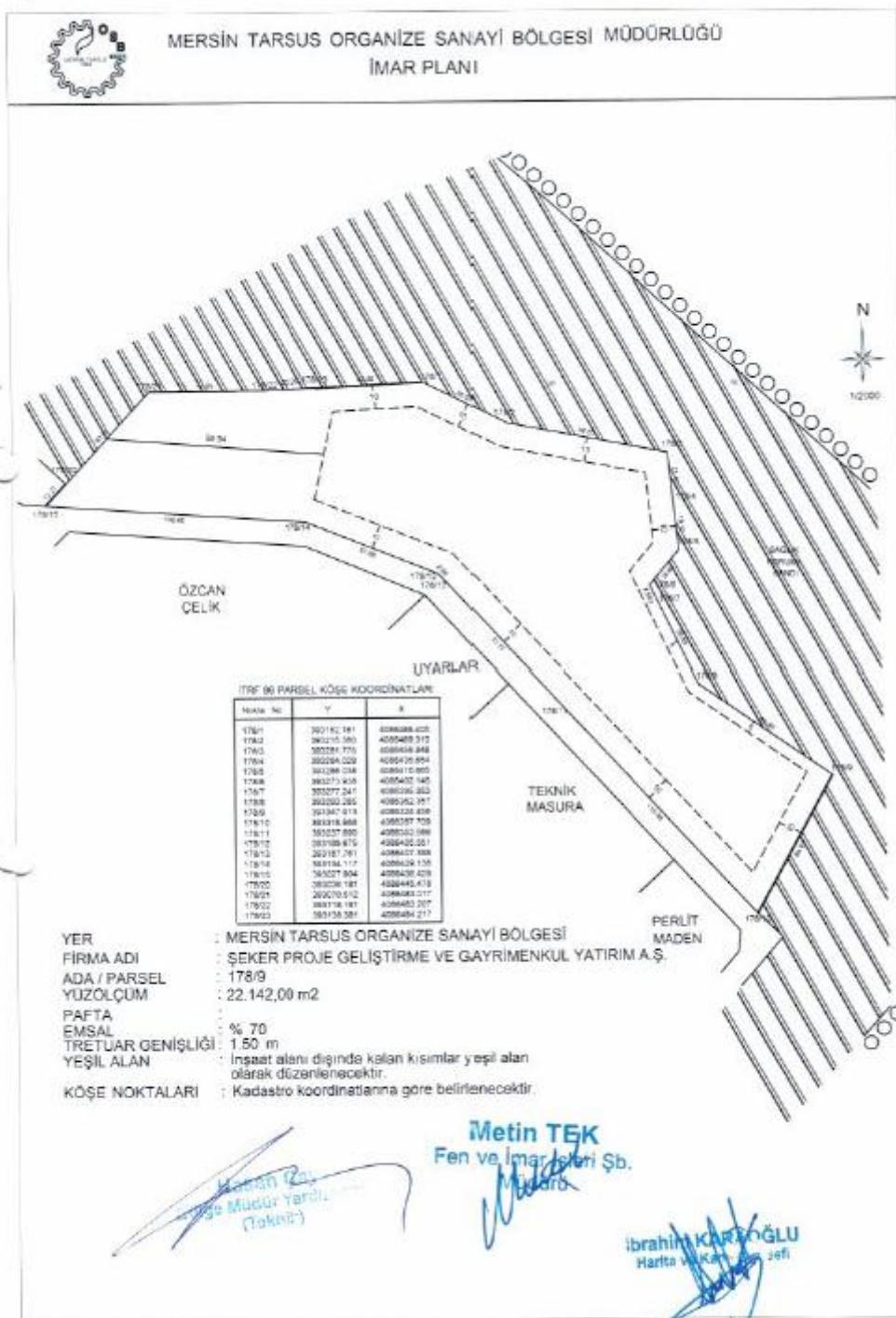
Ekler: İmar Durumu

Nacarlı OSB Mahalleli 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. 318c0e7b koda ile
<http://imza.creya.com.tr> adresinden sorgulayabilirsiniz.

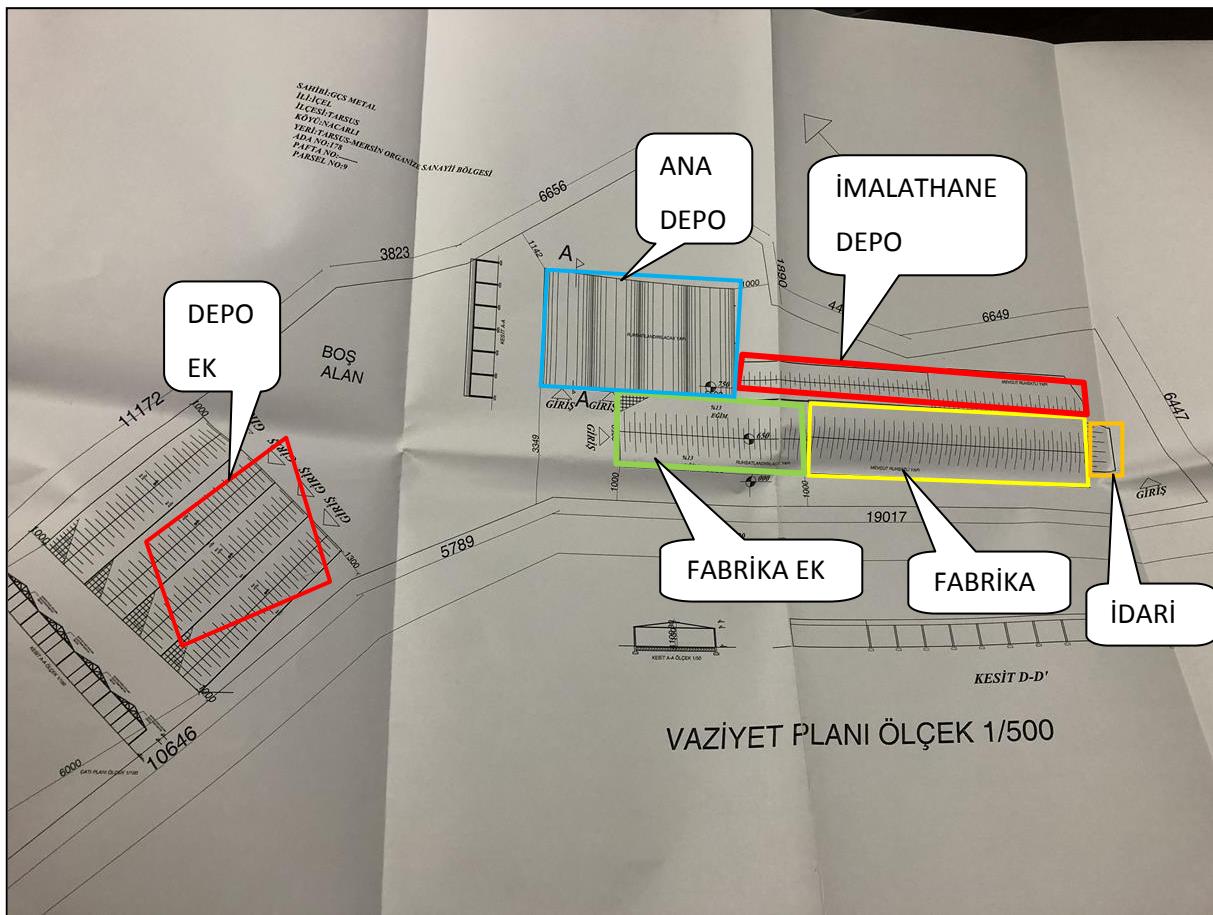
Tel. : (0.324) 676 42 42
(0.324) 676 45 81
(0.324) 676 45 82
Faks : (0.324) 676 43 17
(0.324) 676 45 80

1/1

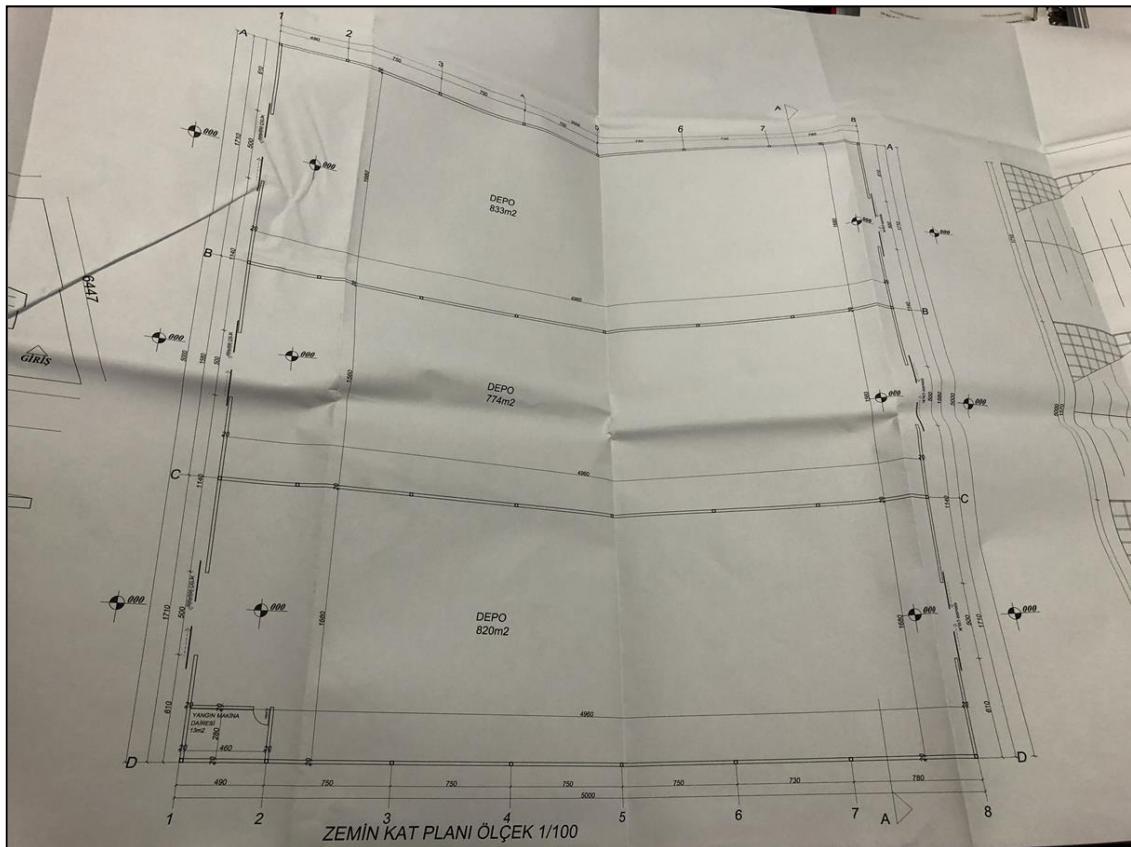


Onaylı Mimari Proje

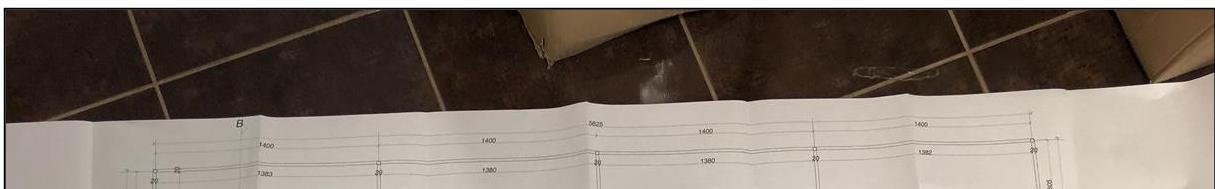
DENİZ MİMARLIK								
ADRESİ : TİSOĞLU İŞHANI KAT:4 NO:408	TARSUS	TELEFON NO : 0 534 648 42 89	TELEFON NO :	TARSUS / MERSİN				
PROJE MÜELLİFLERİ		PROJE CİNSİ : MİMARİ	ADI SOYADI : MUHSİN DEMİRİRAN	ÜNVANI : MİMAR	BÜRO TESCİL NO : 33-255	VERGİ DAĞ. ve SİCİL NO : K.MV.D 2880315063	ODA SİC.NO : 28267	KASE ve İMZА :
T.U.S.		MUHSİN DEMİRİRAN	MUHSİN DEMİRİRAN	MİMAR	33-255	K.MV.D 2880315063	28267	
MAL SAHİBİNİN				MAHALLESİ : NACARLI	İMAR ÇAPNIN : TARİHİ:	ÖLÇEKLER : 1/200	PROJEDE KUL ALAN :	
ADI SOYADI : GÇS METAL				PAFTASI : 29L1C	NO'SU:	1/50	BODRUM: -----	
ADRESİ :				ADASI : 178	TAKS : KAKS : -----		ZEMİN: 2126m ²	
				PARSELİ: 9			NORMAL:	
				ALANI : 22142m ²			TOPLAM: 2126m ²	
MESLEKİ DENETİM <small>MERSİN ŞİFİİ MESLEKİ DENETİM ONAYI</small> <small>Bu proje, mimarlar odasında onaylıdır.</small> <small>Nolu yetki belgesine sahip MİMAR, R tarafından</small> <small>harcanan maliyet, lütfen yesil örtüneli, sertname ve</small> <small>standartlara uygunluğu denetlenmiştir.</small> <small>1160.7198 12. KASIM 2010</small>								
N 173 7708 BELEDİYE ONAYI								



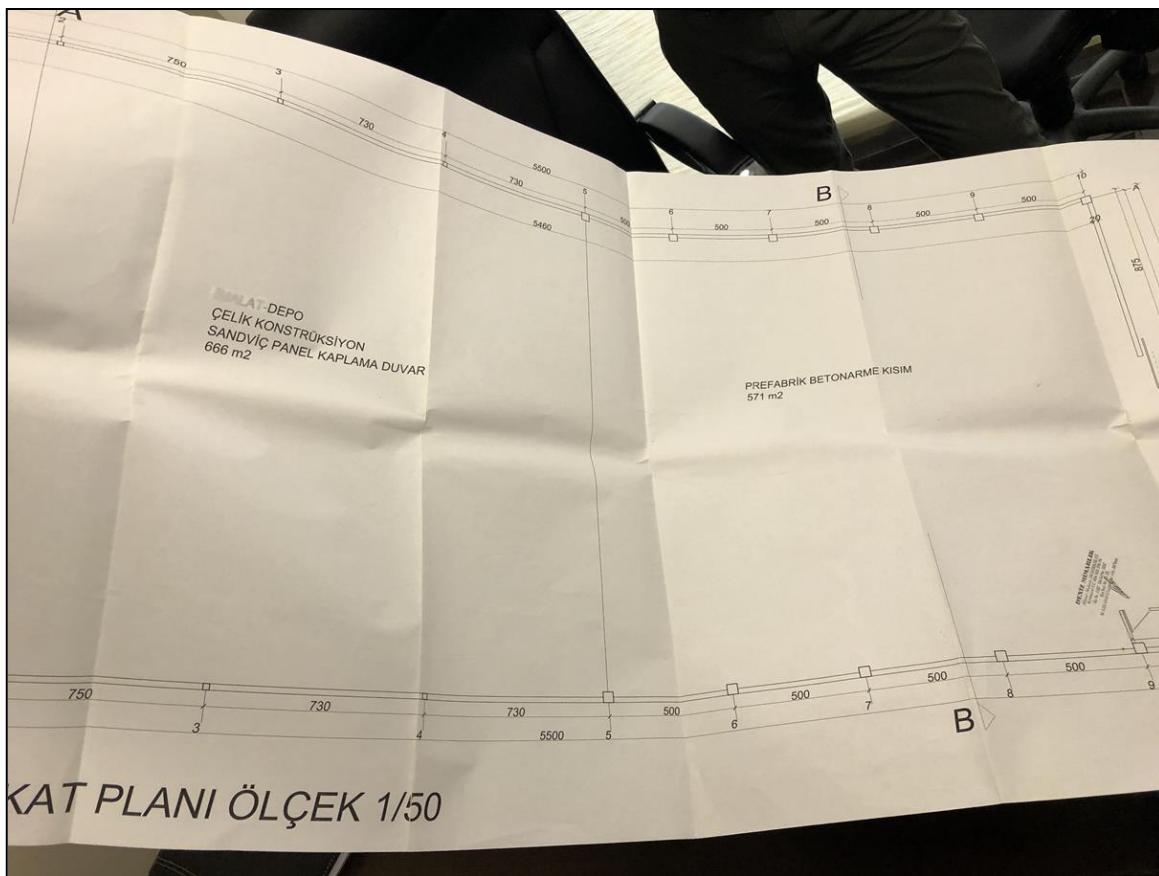
DEPO EK KAT PLANI



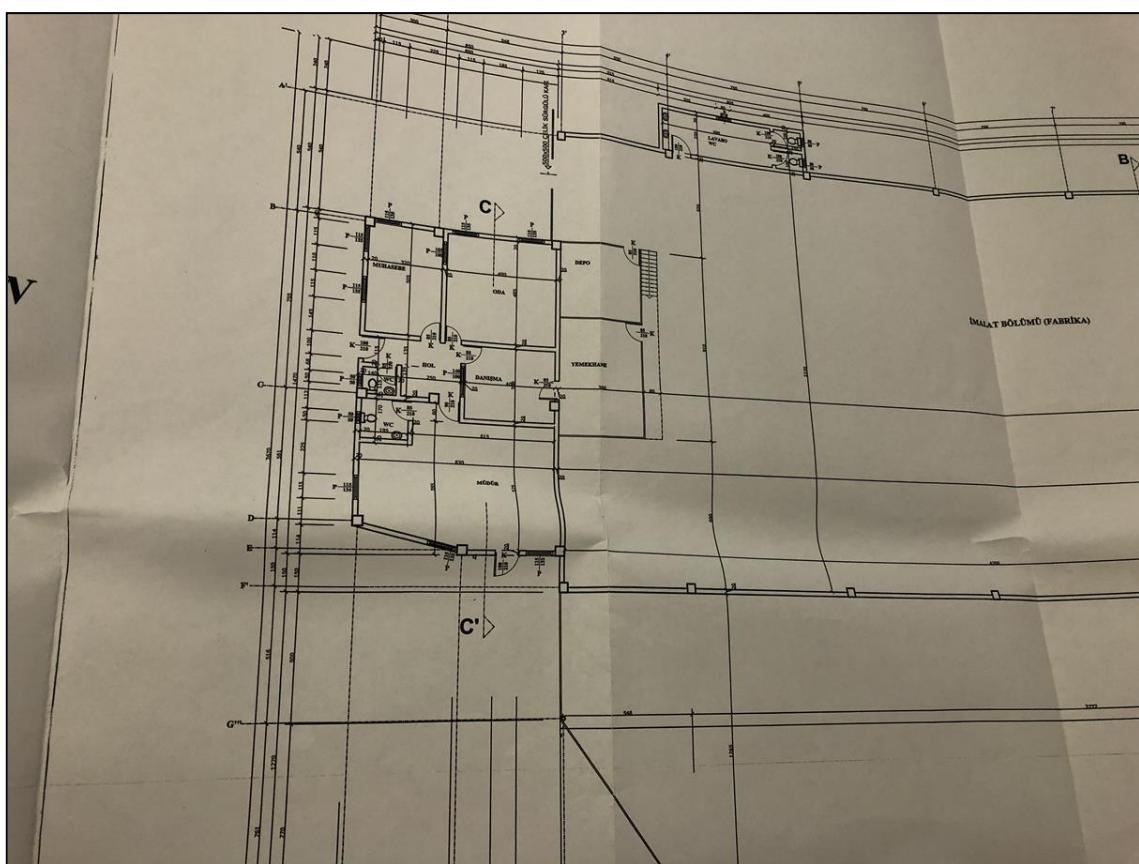
ANA DEPO KAT PLANI

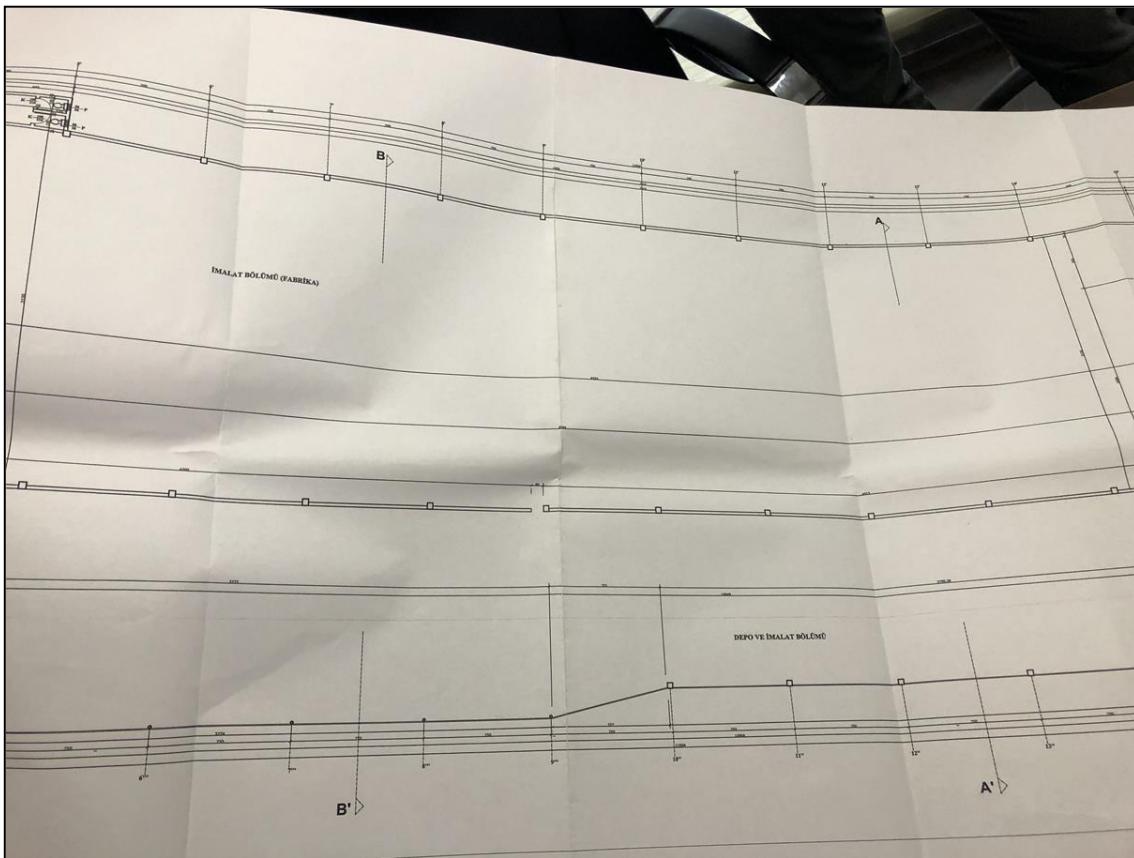


FABRİKA EK KAT PLANI

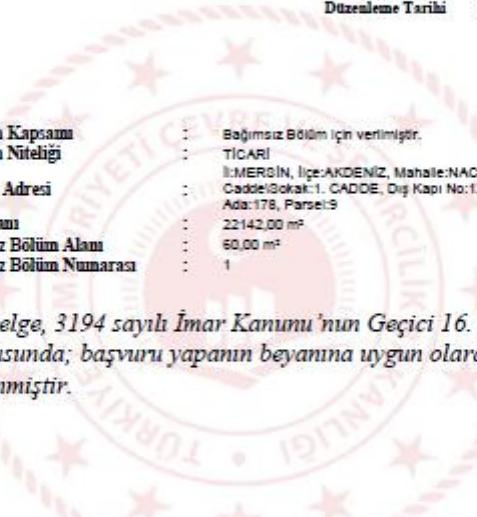


FABRİKA VE İMALATHANE DEPO KAT PLANI



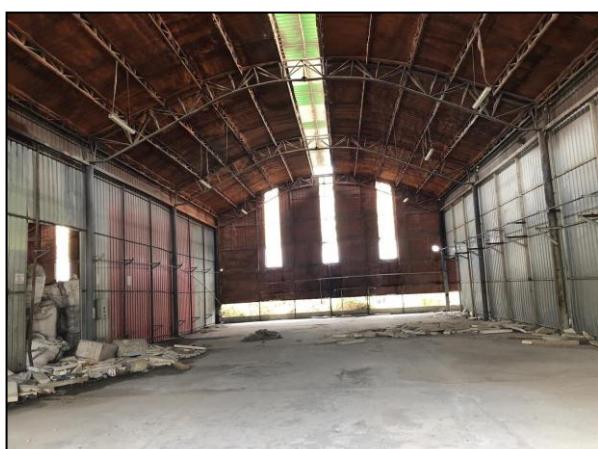


Yapı Kayıt Belgesi

 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	
YAPI KAYIT BELGESI	
Belge No : 0Z514SRU Başvuru Numarası : 5200715 Düzenleme Tarihi : 14.05.2019	
	
<p>Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir. Belgenin Niteliği : TİCARİ Yapının Adresi : MERSİN, İlçe:AKDENİZ, Mahalle:NACARLIOSB, CaddelerGökak:1, CADDE, Dış Kapı No:12, Ada:178, Parsel:9 Ara Alanı : 22142,00 m² Bağımsız Bölüm Alanı : 60,00 m² Bağımsız Bölüm Numarası : 1</p>	
<p><i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvurusu yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i></p>	
<p>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkce.gov.tr/cob-imar-barizi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlaryiza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barcodelı Belge Dogrulama uygulaması vasıtasi ile yanında karekod okunarak kontrol edilebilir.</p>	
	



Fotoğraflar





Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Parcel Sorgulama Uygulaması

İdari Taşınmaz No Analiz Diğer ▾

Mersin Akdeniz Nacarlı 178 9

Sorgula

36.9030 : 34.8019 17

Yandex



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.

İlkyay 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 tecrübeinin 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.

A handwritten signature in blue ink.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

A handwritten signature in blue ink.

Encan AYDOĞDU
Başkan