

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

Rapor Tarihi: 07.07.2020

Rapor Numarası: SKR-2020-00082

Değer Tarihi: 30.06.2020



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

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:	:	20.06.2020-30.06.2020
Rapor Tarihi	:	07.06.2020
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00082
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	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 gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Mersin İli, Akdeniz İlçesi Mersin Tarsus 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

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	15.195.000
KDV Dâhil	17.930.100

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	74.200
KDV Dâhil	87.556

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

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Hazırlayan	:	Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ
Onaylayan	:	Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

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	9
4.3.1	Mersin İli.....	9
4.3.2	Akdeniz İlçesi	10
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	12

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	12
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	13
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	13
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	13
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	14
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	14
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	15
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	15
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.9	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	16
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut 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	17
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	18
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	18
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu	19
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	20
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
6.2	SWOT Analizi	20
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	21
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	21
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	21
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	22

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	24
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	25
6.5.4	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	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 : 07.07.2020

Rapor Numarası : SKR-2020-00082

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 Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 20.06.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 30.06.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 07.07.2020 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.04.2020 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 taşınmazın güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi için 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 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 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.

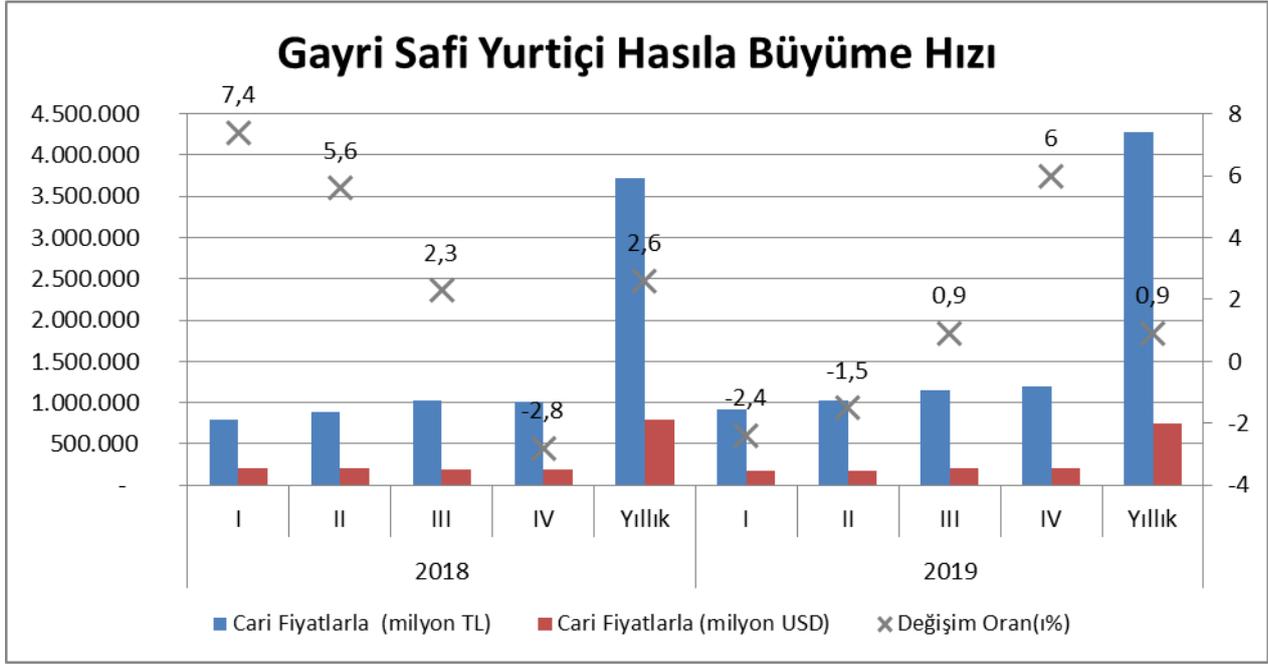
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

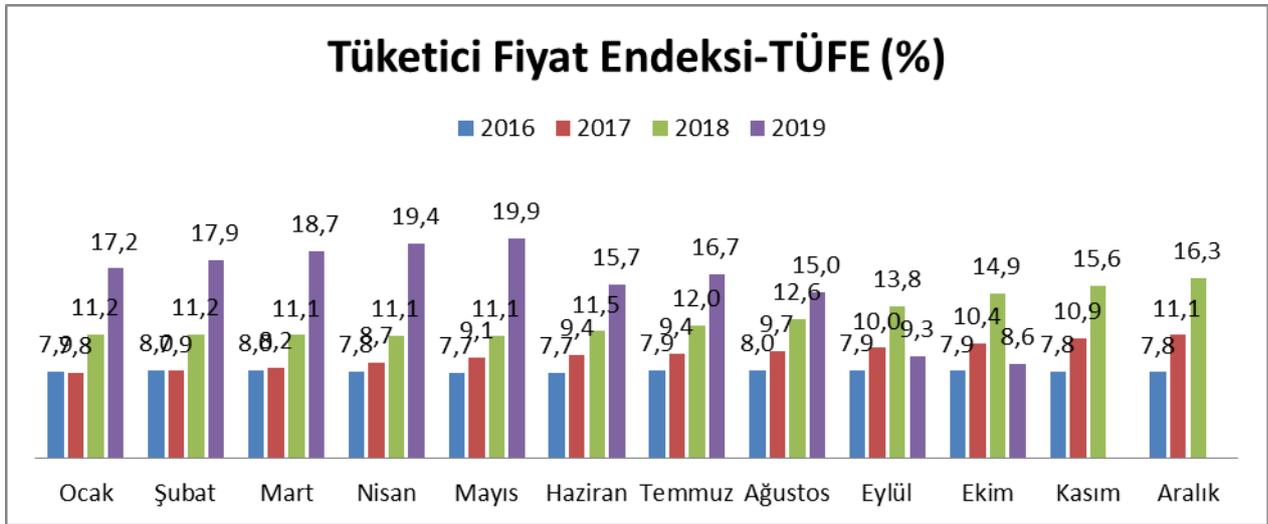
Türkiye'nin 2000 yılından bu yana kaydettiği ekonomik ve sosyal kalkınma performansı ile istihdam ve gelirlerin artmasını sağlayan ve Türkiye'yi bir üst-orta gelir grubu ülke haline gelmesini sağlayan nedenlerin başında makroekonomik ve mali istikrar gelmektedir. Türkiye birçok alanda geniş kapsamlı 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 itibariyle finansal piyasalarda başlayan olumsuz gelişmelerin ekonominin dinamizminin sekteye uğramasına neden olmuştur. 2018'in son çeyreğinde yüzde 3 daralma yaşayan Türkiye 2019'da yüzde 0.9 , 2019 yılı son çeyreğinde yüzde 6 büyüme kaydetti. Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2019'da bir önceki yıla göre yüzde 14.9 artarak 4 trilyon 280 milyar 381 milyon lira olarak gerçekleşmiştir.



2018 yılında 2000'lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılını TÜFE'de %16,3 düzeyinde tamamlamıştır. Aralık 2019 itibarıyla 12 aylık ortalamalar dikkate alındığında, tüketici fiyatları yüzde 15,18, yurt içi üretici fiyatları yüzde 17,56 artmıştır.



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

Gayrimenkul sektörü, bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça çabuk etkilenmekte olup, meydana gelen değişikliklerin de en fazla hissedildiği sektörlerden birisidir. Sektör, ekonomik gelişmelerin dışında gelecek beklentisi, risk algısı ve beğeni gibi niceliksel olarak ölçülmesi daha zor olan faktörlerden de etkilenebilmektedir.

2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizler yükselmesi ve enflasyon baskısı tüm sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. 2019 yılının son çeyreğine kadar geçen süreçte sektörde negatif bir eğilim yaşansa da bu trend giderek azalarak 2019 yılı son çeyreğinde toparlanma bariz olarak hissedilmeye başlamıştır. 2019 yılı geneli itibarıyla gayrimenkul ve inşaat sektörü 2018 yılına göre dengelenme çabasının hissedildiği özellikle son çeyrekte ise toparlanmanın daha da arttığı bir dönem olmuştur.

2019 yılı sonunda Çin'de ortaya çıkan ve 2020 ilk çeyreğinde tüm dünyayı etkisi altına alan Covid 19 pandemisi başta Çin, ABD, Avrupa ekonomisi olmak üzere tüm dünya ekonomilerini doğrudan etkilemiştir. COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklı olarak yılsonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır. Bu süreçten Türkiye'de Mart ayının ortasından itibaren etkilenmeye başlarken Nisan ayının ilk dönemlerinde bu etki daha fazla hissedilmeye başlanmıştır. Covid 19 pandemisinin etkilerine göre ise bu ekonomik zorlanma sürenin bir süre daha uzayabileceği tahmin edilmektedir. Belirsizlik sürecinin artmasıyla birlikte yatırımcılar bu süreçte yatırım planlarını ertelemekte ve nakitte kalmayı tercih etmektedirler.

Hükümet tarafından açıklanan destek paketi kapsamında 500.000 TL nin altındaki konutların kredilendirilmesinde, kredi miktarının yüzde 90'a çıkartılması ve asgari peşinatın yüzde 10'a düşürülmesi, faiz oranlarındaki düşüş, bankaların daha fazla kredi vermeye teşvik edilmesi alt ve orta gelir grubundaki alıcılar için bir fırsat oluşturmuştur.

COVID-19 salgınının gayrimenkul piyasası üzerindeki kesin etkileri şu anda tam olarak öngörülemezle birlikte 2020 yılı üçüncü çeyreğine kadar sektörde bir yavaşlama olacağı daha sonra makroekonomideki gelişmeler ile paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği beklenmektedir.

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'nin de 8. büyük kentidir. İlin ilçeleri; Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar, Mut, Silifke, Tarsus, Akdeniz, Mezitli, Toroslar ve Yenişehir'dir.

İl yüzölçümünün %87'si dağlıktır. 2019 yılı verilerine göre il nüfusu 1.840.425'dir.

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 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 ilçesi'ndedir.

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 İlçesi, Kuzeyde Toroslar İlçesi, güneyde Akdeniz ile çevrilidir.

İlçe tarihi olarak Mersin il 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 İlçesi'ndedir. Mersin'in 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 Alanı'nda 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 imkânlarla 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 Ortadoğu 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 Tarsus Organize Sanayi Bölgesi'nde yer almaktadır.

Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, Türkiye'deki 328 Organize Sanayi Bölgesi'nden biridir. 1976'da Bakanlar Kurulu kararıyla kurulmuştur. MTOSB 1. Bölge, 1993'de 380 ha.'lık alan üzerinde faaliyet göstermeye başlamıştır. 278 hektar alan üzerinde 2011 yılından bu yana hizmet veren MTOSB, 2. bölgenin de faaliyete geçmesi ile 658 hektar alan fiziki sınırlara ulaşmıştır. MTOSB, Tarsus'tan 12 km. Mersin'den 24 km. uzaklıktadır. Mersin Limanı ve Serbest Bölge'ye olan uzaklığı ise 22 km. dir.

Bölgede, istihdam sayısı yaklaşık 19.000'dir. Bölge tam kapasite çalıştığında istihdamın 25.000 olacağı tahmin edilmektedir.

Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi toplam 226 adet sanayi parselinden oluşmaktadır.

Bölgede ağırlıklı sektör olarak; demir ve çelik sanayi, gıda sanayi, plastik sanayi, kimya sanayi, makine sanayi, kâğıt sanayi ve cam sanayi faaliyet göstermektedir.

Değerleme konusu 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 taşınmazın bulunduğu organize sanayi bölgesi etrafında boş arsalar, fabrikalar ve tarım alanları yer almaktadır.



Uydu Görüntüsü

5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	Mersin
İlçesi	Akdeniz
Mahallesi	Nacarli
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 değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu görülmektedir.

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 (makine/eşya ve demirbaş) listesi yer almakta olup, listedeki makine eşya ve demirbaşlar değerlemede dikkate alınmamıştır. Teferruat listesi ekte tapu kayıtlarında görülmektedir.

5.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

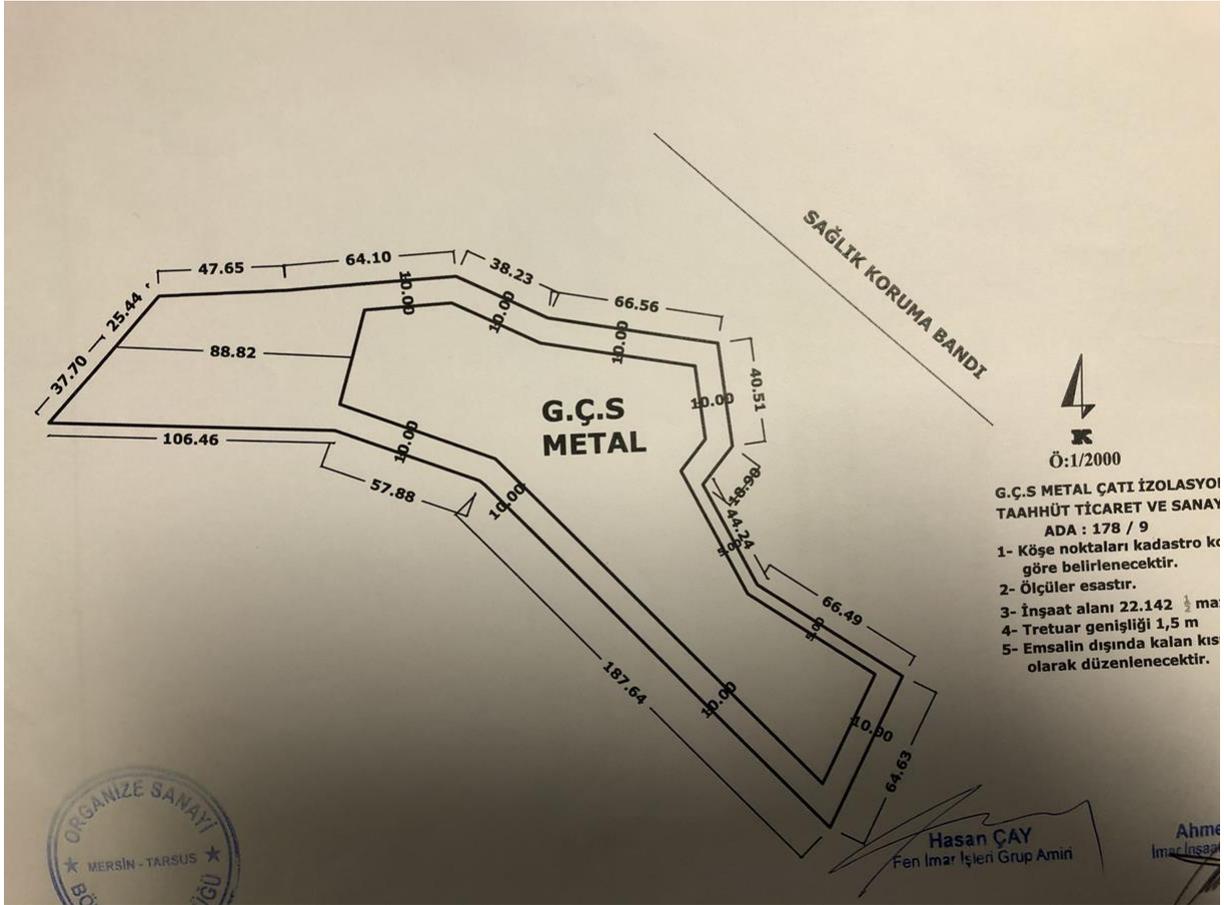
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi ile 17.04.2018 tarih, 6603 yevmiye no Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 tarihinde 1142 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin 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 Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat yoktur. Buna göre taşınmazın tapu kayıtları açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatınca bir engel bulunmamaktadır.

5.6 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü, imar biriminden alınan bilgiye göre Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nacarli 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: 10 m, yan bahçe çekme mesafesi: 10 m, arka bahçe çekme mesafesi: 10 m, batı cephe yan çekme mesafesi 88,82 m yapılaşma koşulları 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.)

Görölmüştür.

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

Gayrimenkule ait 22.02.2020 TARİH M243381AD59AC numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmaktadır . Bu belgeye göre yapının enerji sınıfı F olarak belirlenmiştir.

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

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

5.9 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak: 04.08.2006 tarihli mimari proje, 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 proje, 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 proje, 30.03.2010 tarih, 5-10 no'lu yapı ruhsatı ile 18.12.2010 tarihli 20-10 no'lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Ancak bu belgelerde 3.732 m² kullanım alanlı yapının oturma 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 2.126 m² kullanım alanlı iken mevcutta 774 m² büyütme ile 2.900 m² 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 (60 m² yapı için)(Güvenlik Kulübesine aittir.) 8Z2PVJ6A no'lu 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.



Taşınmazın güvenlik kulübesi ve sundurması için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22 nci 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 24.03.2010 tarihli mimari projesi, 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 çekme mesafeleri içerisinde, 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 imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığına kanaat getirilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcut olup yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.12 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme-Çelik
İnşaat Nizamı	:	Ayrık
Binanın Kat Adedi	:	Zemin Kat
Yaşı	:	~13
Brüt Alanı	:	9.579 m ²
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Isınma	:	Yok
Kanalizasyon	:	Mevcut
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Otopark	:	Var
Yangın Söndürme Tesisatı	:	Yok
Su Deposu	:	Yok
Jeneratör	:	Yok

5.13 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu mülk, 22.142 m² yüz ölçümlü arsa üzerinde konumlu fabrikadır.
- 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.
- Fabrikanın bulunduğu parsel düz bir topoğrafik yapıda olup belirli bir geometrik şekli yoktur. Etrafı tel çit ile çevrilidir. Binalar dışında kalan alanın büyük bölümü saha betonu kaplıdır. Binaların özellikleri aşağıdaki gibidir.
- **Fabrika Binası:** Betonarme prefabrik sistemde parselin güneydoğusuna inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.855m² kullanım alanlıdır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **İmalathane Deposu Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının kuzey bitişiğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Brüt 1.281m² kullanım alanlıdır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **İdari Bina ve WC:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının doğu bitişiğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. 195m² ve 20m² olmak üzere toplam brüt 215m² kullanım alanlıdır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.
- **Fabrika Ek Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının batı bitişiğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 6,50m'dir. Brüt 1.237m² kullanım alanlıdır. Ruhsat, iskân ve projesine uygundur.

- **Depo Ek Binası (1 ve 2):** Çelik konstrüksiyon sistemde parselin batısında inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 6,50 m'dir. Projesinde, ruhsat ve iskân belgesinde 3.732 m² kullanım alanlı iken mevcutta brüt 2.126 m² kullanım alanlıdır.
- **Ana Depo Binası:** Çelik konstrüksiyon sistemde fabrika binasının kuzey bitişiğine, imalathane deposunun batı bitişiğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Tavan yüksekliği 7,50m'dir. Projesinde, ruhsatında ve iskanında 2.126m² kullanım alanlı 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 bitişiğine inşa edilmiştir. Zemin kattan oluşmaktadır. Brüt 60m² kullanım alanlıdır. 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 için de 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.

5.14 Gayrimenkulün 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 bölgesi içerisinde yer alması nedeniyle altyapı kalitesi, lojistik ve yönetsel avantajlarının yanında, vergisel açıdan da OSB dışındaki tesislere göre avantajlara sahiptir.

Zayıf Yönler

- Fabrika bakımsız durumdadır.

Fırsatlar

- Fabrika gerek arsa büyüklüğü, gerek tesis büyüklüğü olarak fonksiyonel kullanıma çok uygundur. Tesiste yapılacak bakım, onarım ve yenileme çalışmaları ardından verimli bir tesis olarak kullanıma devam edilebilir.
- Parsel üzerinde izin verilen yapılaşmanın tamamı kullanılmamıştır. İstenildiğinde tesisin büyütülebilme imkanı vardır.
- Mersin İl sınırları içerisinde inşaatı devam eden Çukurova Bölgesel Havalimanı hizmete girdiğinde Mersin turistik ve lojistik açıdan önemli bir avantaja sahip olacaktır.

Tehditler

- Dünyada ilan edilen Covid 19 pandemisinin ülkemizi etkilemesi ile alınan önlemlerin uzun vadede ekonomiyi olumsuz etkileme, bunun da yakın gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.

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 gayrimenkul için maliyet ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır.

6.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazın arsa değer tespiti için yakın çevrede konu mülk ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli arsa emsalleri araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması durumunda (hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlendirme yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, konu mülke göre "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

KONU GAYRİMENKULE GÖRE DURUMU		DÜZELTME ORANI
Çok Kötü	Çok Büyük	%25 Üzeri
Kötü	Büyük	%11-%25
Orta Kötü	Orta Büyük	%1-%10
Benzer	Benzer	%0
Orta İyi	Orta Küçük	-%10 - (-%1)
İyi	Küçük	-%25 - (-%11)
Çok İyi	Çok Küçük	-%25 Üzeri

6.5.1 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.

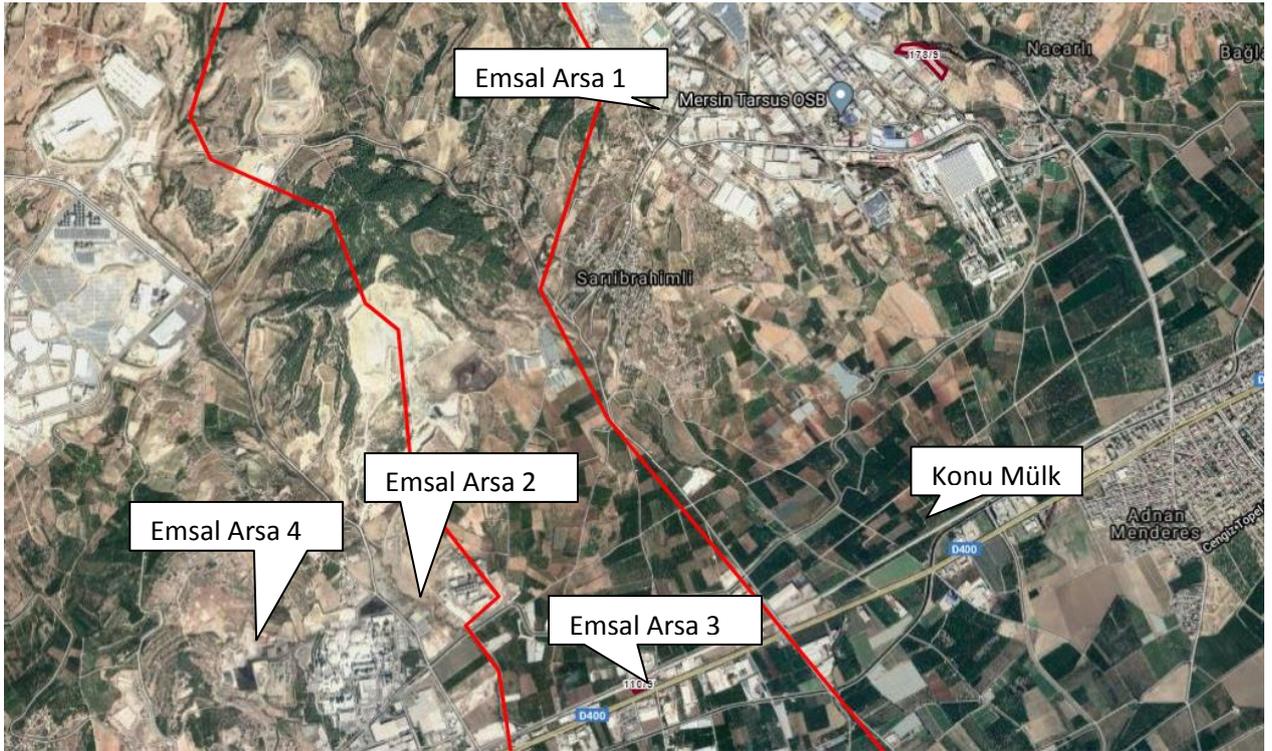
Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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, büyüklüğü gibi faktörler değerlendirilmiş ve öngörülen pazarlık paylarına göre karşılaştırılmıştır.

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

OSB içinde satılık/kiralık fabrika yoktur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsa 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	Mersin Tarsus OSB	Sanayi Alanı	9.500	3.650.000 TL	384 TL	Mersin Gayrimenkul 0324 326 06 70
2	Çimsa Fabrikası yanı	OSB Dışında Emsal:0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (daha iyi konumda 4 cephesi imar yolu ile çevirli ada durumunda)	24.250	14.550.000 TL	600 TL	Ömer Ok 0324 490 51 52
3	Mersin -Adana Karayolu üzerinde 110 ada 9 parsel	Emsal:0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	5.320	4.260.000 TL	801 TL	Fa Emlak 0506 889 69 79
4	Yakaköy Çimsa Yakını	OSB Dışında Emsal:0,50 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	26.265	6.566.000 TL	250 TL	New Form Gayrimenkul 0324 329 09 99



Arsa	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı (TL)	3.650.000	14.550.000	4.260.000	6.566.000
Pazarlık Payı	5%	25%	25%	5%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	3.467.500	10.912.500	3.195.000	6.237.700
Büyükölük(m ²)	9.500	24.250	5.320	26.265
Birim M2 Satış Değeri	365,00	450,00	600,56	237,49
Konum Düzeltmesi	0%	-20%	-30%	25%
Büyükölük Düzeltmesi	-5%	0%	-10%	0%
İmar Kaynaklı Düzeltme	0%	3%	3%	3%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-5%	-17%	-37%	28%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	347	374	378	304
Ortalama	351 TL			

Fabrikanın arsa birim metrekare satış değeri 351 TL/m² olarak tespit edilmiştir. Arsa değeri 7.764.000 TL olarak hesap edilmiştir.

Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim m2 Değeri (TL/m ²)	Hesaplanan Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Arsa Değeri (TL)
22.142,00	351	7.771.842 TL	7.772.000 TL

6.5.2 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 taşınmazın ana binaları 2/B yapı grubuna göre inşa edilmiş olup, malzeme ve işçilik kalitesi de göz önünde bulundurularak birim metrekare inşaat maliyeti 1.000 TL olarak belirlenmiştir. Fabrika 13 yaşında olup fiziki durumu da göz önünde bulundurulmak suretiyle mevcut durumuna uygun amortisman uygulanarak amortismanlı inşaat maliyeti hesabı yapılmıştır. Bekçi kulübesi birim metrekare maliyeti 125 TL olarak belirlenmiş, sundurma için ise maliyet 75 TL/m² olarak belirlenmiştir. Her iki yapıya da %25 amortisman uygulanmıştır. Taşınmazın arsa değeri "6.4.1 Pazar yaklaşımı" içerisinde hesaplanmıştır.

MALİYET TABLOSU			
ARSA DEĞERİ			
Arsa Alanı(m2)			22.142
Arsa Değeri			7.772.000 TL
ALANSAL DAĞILIM			
BİNA ALANI	İNŞAAT ALANI (M2)	AMORTİSMANLI BİRİM M2 MALİYETİ	AMORTİSMANLI YAPI MALİYETİ
Fabrika Binası	1.855	750 TL	1.391.250 TL
İmalathane Deposu Binası	1.281	750 TL	960.750 TL
İdari Bina WC Binası	215	750 TL	161.250 TL
Fabrika Ek Binası	1.237	750 TL	927.750 TL
Depo Ek Binası 1 ve 2	2.126	750 TL	1.594.500 TL
Ana Depo Binası	2.495	750 TL	1.871.250 TL
Güvenlik Kulübesi Binası	60	100 TL	6.000 TL
Sundurma	310	50 TL	15.500 TL
TOPLAM RUHSATLI ALAN(M2)	9.579		
AMORTİSMANLI TOPLAM ALAN MALİYETİ (M2)			6.928.250
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			15.195.000 TL

Toplam arsa+ bina değeri 15.195.000 TL olarak hesap edilmiştir.

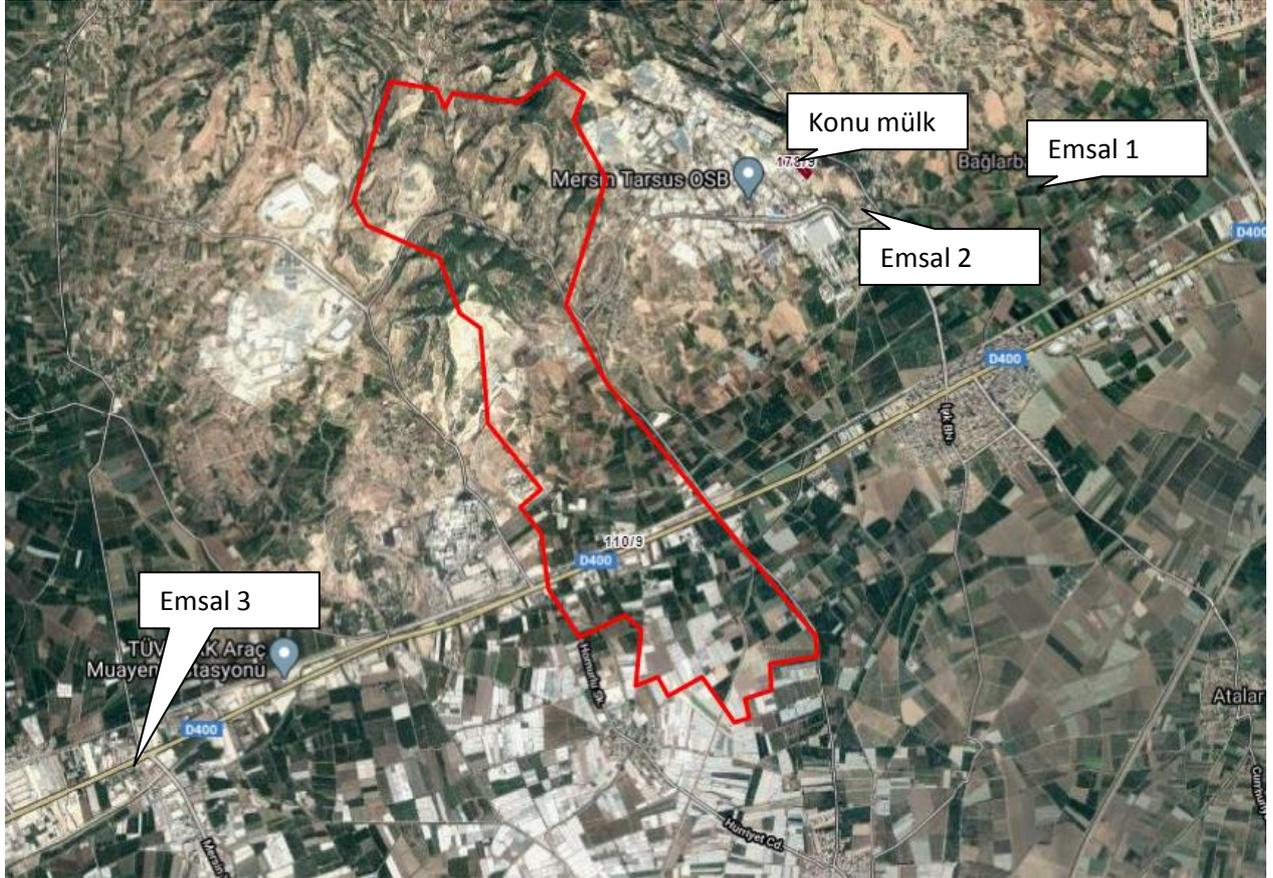
6.5.3 Gelir Yaklaşımı

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.5.4 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(depo)	Sanayi Bölgesinde	5.000	4.800	35.000	11 TL	New Form Gayrimenkul Yenişehir 0541-0506000	5.000 m2 kapalı alanlı Depo & Antrepo kiralıktır.
2 (Fabrika)	Sanayi Bölgesinde	2.800	2.750	60.000	22 TL	Toros Emlak 0541 322 65 51	3.000 m2 arsa üzerinde konumlu toplam 2.800 m2 kapalı alanlı fabrika kiralıktır.
3 (fabrika)	Sanayi Bölgesinde	9.579	9.575	78.000	13 TL	Sahibinden 0505410 91 25	Rapora konu taşınmaz



Kiralık Emsal Krokisi

KİRALIK EMSAL DÜZELTME	Fabrika		
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
İstenen Kira(TL)	35.000	60.000	25.000
Pazarlık Payı	5%	15%	10%
Pazarlık Sonrası Kira (TL)	33.250	51.000	22.500
Büyükük(m2)	5.000	2.800	4.000
Birim M2 Kirası	6,7	18,2	5,6
Konum Düzeltmesi	-5%	-10%	10%
Büyükük Düzeltmesi	-15%	-15%	-15%
Yaş /İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	-3%	10%
<i>Toplam Düzeltme Katsayısı</i>	<i>-25%</i>	<i>-28%</i>	<i>5%</i>
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası(TL)	5	13	6
Ortalama	8,0		

Taşınmazın ortalama birim kirası 8 TL/m2 olarak belirlenmiştir.

Fabrika Rusatlı Alanı(m2)	Fabrika Düzeltmiş Alanı Sundurma Hariç(m2)	Birim m2 Kirası	Aylık Kira Değeri	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri	Yıllık Pazar Kirası
9.579	9.269	8,0	74.152 TL	74.200 TL	890.400 TL

Taşınmazın aylık kira değeri 74.200 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

6.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında bulunmamaktadır.

6.7 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Parsel üzerindeki yapı en verimli ve en iyi kullanımı sağlamaktadır.

6.8 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 15.187.000 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 SEKR-2019-00033 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, söz konusu rapor müşteri unvan değişikliği nedeniyle 04.03.2020 tarihinde SEKR-2020-00033 rapor numarası ile revize edilmiştir.

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 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 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.

30.06.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	15.195.000
KDV Dâhil	17.930.100

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	74.200
KDV Dâhil	87.556

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

Hazırlayan

Dilek YILMAZ

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

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



MERSİN		<p>Türkiye Cumhuriyeti</p> <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İli	AKDENİZ					
İlçesi	NACARLI					
Mahallesi						
Köyü						
Sokağı						
Mevkii				Yüzölçümü		
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	ha	m ²	dm ²
0,00		78	9	22.142,00 m 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 ARSASI</p>						
<p>Niteliği: Planındadır</p>						
<p>Sınır: Zemin Sistem No : 17224754 QRKodu 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 İşleminde.</p>						
<p>Edinme Sebebi</p>						
<p>ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam</p>						
<p>Sahibi</p>						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	1142	50	4886		15/01/2020	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile serbest için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunlu Hükümetleri perçinleme bedeli değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
<p>Hacı Bekir DEMİRER Yetkili Müdür Yardımcısı</p>						

Tapu Kayıt Belgesi

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: NEŞE ÇEKİCİ

Tarih: 05/05/2020 13:58

MalbuzaNo	DekontNo	BeyuruNo	
175220107601	2020-05-05-13.23.44.820308	10760	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	178/9
Taşınmaz ID:	17224754	Yüzölçüm (m²):	22142.00
İl / İlçe	MERSİN/AKDENİZ	Ana Taşınmaz Niteliği:	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 ARSASI
Kurum Adı:	Akdeniz TM		
Mahalle / Köy Adı:	NACARLI M		
Mevki:			
Çift / Sayfa	50/4886		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULÜN, İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.) Tarih: 08/10/2010 Sayı: 10.07/224.2575	(SN:2654663) MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6180007260	Akdeniz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 12147 Tarih: 11/10/2010	

Teferruat

Açıklama	Adet	Değer	Tesis İşlem	Terkin İşlem
makina ekipmanları	1	211730.00 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatıldı) TM Teferruat Tesisi Yev: 5170 Tarih: 15/06/2007	
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	

1 / 10

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 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	
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 YÜNÜ KARIŞTIRICI	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	
ASPIRATÖR 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	
SENSOR (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.Ü MAKİNESİ)	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013	
P.Ü 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.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

DIAYFRAM POMPA	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR VE EKİPMANLARI DOUBLE PRES ZİNCİR.	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 ÇİFT CİDARLI	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENNEMLİK (60KW) ISI YÜKSELTİCİ	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 MAKİNESİ MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEVİYE ELEKTRODU	1	500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
A2VK12 REVİZYONLU POMPA	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
AKUPLLELİ YILDIZ POMPA	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TESTERE PİSTON MİLİ	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 POLİOL 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
KİYASAL 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
KİYASAL POMPALAR	1	8500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HİDROLİK SEVİYE ÖLÇER	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROOL FORM KASET ZİNCİRİ	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.ÜMAKİNESİ ZİNCİR.	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 KATALİST POMPA	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.ÜMAKİNA VE EKİPMANLARI	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 YAĞ ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KORUYUCU FİM PAKETLEME HATTI	1	150000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2008 MODEL FORKLİFT	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ANA FABRİKA POLÜRETAN TANKLARI	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
15 TONLUKÇİFT ARABALI VİNÇ	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL ÜRETİM HATTININ ÇELİK ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KENET MAKİNESİ VE POLİÜRETAN SPRAY MAKİNESİ	1	55000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

4 / 10

LABORATUAR CİHAZI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
FORKLİFT	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAKİNESİ DOZAJ POMPASI	1	90000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
3 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ EKONOMİK	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
5 HADVELİ EPS PANELMAKİNESİ	1	350000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL KİREMİT HATTI	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
METAL KİREMİT MAKİNESİ	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 MAKİNASI 2080 2H 200MM	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
EPS PANEL ISITMA ÜNÜTESİ CEHENNEMLİK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TRAPEZ BÜKME MAKİNESİ	1	7000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MAHYA BÜKME MAKİNESİ	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ELEKTRİK MOTOR YANGIN GRUBU	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KÖPÜK KESME MAKJUMBO SERİSİ	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVELİ	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 EKSANTRİK 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
ENJEKSİYONLU POLİÜRETAN SANDVIÇ PANEL MAKİNESİ (KORE) 11/02/2008 MODELİ 385 KW MODELİ	1	1900000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 975 Tarih: 22/01/2014

5 / 10

makina ekipmanları	1	2111730.00 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatıldı) TM Teferruat Tesisi Yev: 5170 Tarih: 15/06/2007
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 ÜNÜTESİ	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 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
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
CEHENNEMLİK (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 YÜNÜ KARIŞTIRICI	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
ASPİRATÖR 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.Ü MAKİNESİ)	1	9000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

6 / 10

P.Ü 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.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
DIAYFRAM POMPA	1	2500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MOTOR VE EKİPMANLARI DOUBLE PRES ZİNCİR.	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 ÇİFT CİDARLI	1	25000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
CEHENNELİK (60KW) ISI YÜKSELTİCİ	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 MAKİNESİ MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEVİYE ELEKTRODU	1	500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
AZVK12 REVİZYONLU POMPA	1	2000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
AKUPELİ YILDIZ POMPA	1	3500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TESTERE PİSTON MİLİ	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 POLİOL 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
KİYASAL 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
KİYASAL POMPALAR	1	8500.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
HİDROLİK SEVİYE ÖLÇER	1	1000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ROOL FORM KASET ZİNCİRİ	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.Ü MAKİNESİ ZİNCİR.	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 KATALİST POMPA	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAKİNA VE EKİPMANLARI	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 YAĞ ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KORUYUCU FİM PAKETLEME HATTI	1	150000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
2008 MODEL FORKLİFT	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ANA FABRİKA POLÜRETAN TANKLARI	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013

8 / 10

15 TONLUKÇİFT ARABALI VİNÇ	1	100000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL ÜRETİM HATTININ ÇELİK ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KENET MAKİNESİ VE POLİÜRETAN SPRAY MAKİNESİ	1	55000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
LABORATUAR CİHAZI	1	5000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
FORKLİFT	1	40000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
P.Ü MAKİNESİ DOZAJ POMPASI	1	90000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
3 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ EKONOMİK	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
5 HADVELİ EPS PANELMAKİNESİ	1	350000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
PANEL KİREMİT HATTI	1	50000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
METAL KİREMİT MAKİNESİ	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 MAKİNASI 2080 ZH 200MM	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
EPS PANEL ISITMA ÜNÜTESİ CEHENNEMLİK	1	15000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
TRAPEZ BÜKME MAKİNESİ	1	7000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
MAHYA BÜKME MAKİNESİ	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ELEKTRİK MOTOR YANGIN GRUBU	1	10000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
KÖPÜK KESME MAKJUMBO SERİSİ	1	20000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 7993 Tarih: 19/06/2013
ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVELİ	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 EKSANTRİK 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
ENJEKSİYONLU POLİÜRETAN SANDVIÇ PANEL MAKİNESİ (KORE) 11/02/2008 MODELİ 385 KW MODELİ	1	1900000.00 TL	Akdeniz TM Teferruat Tesisi Yev: 975 Tarih: 22/01/2014

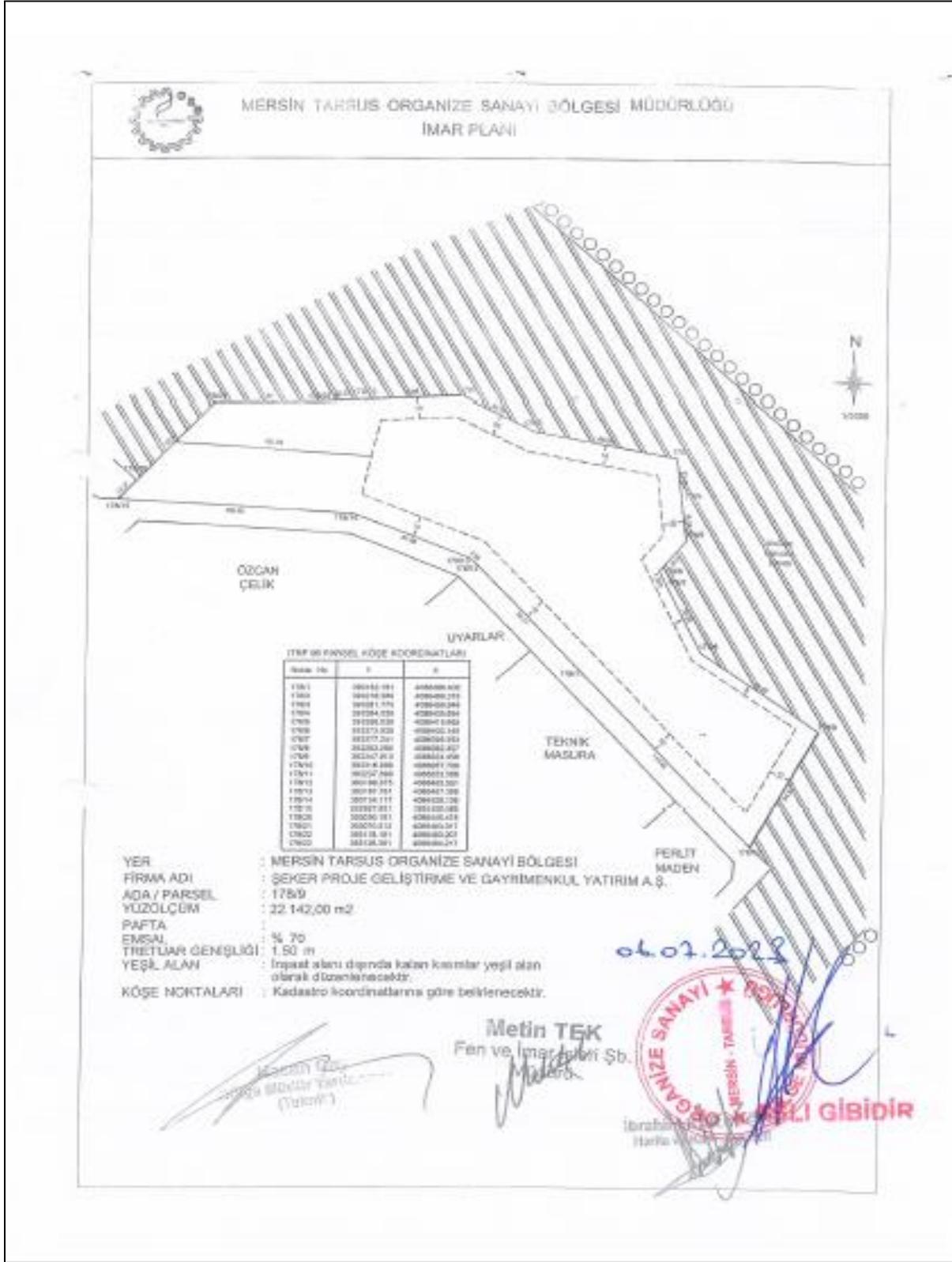
Mülkiyet

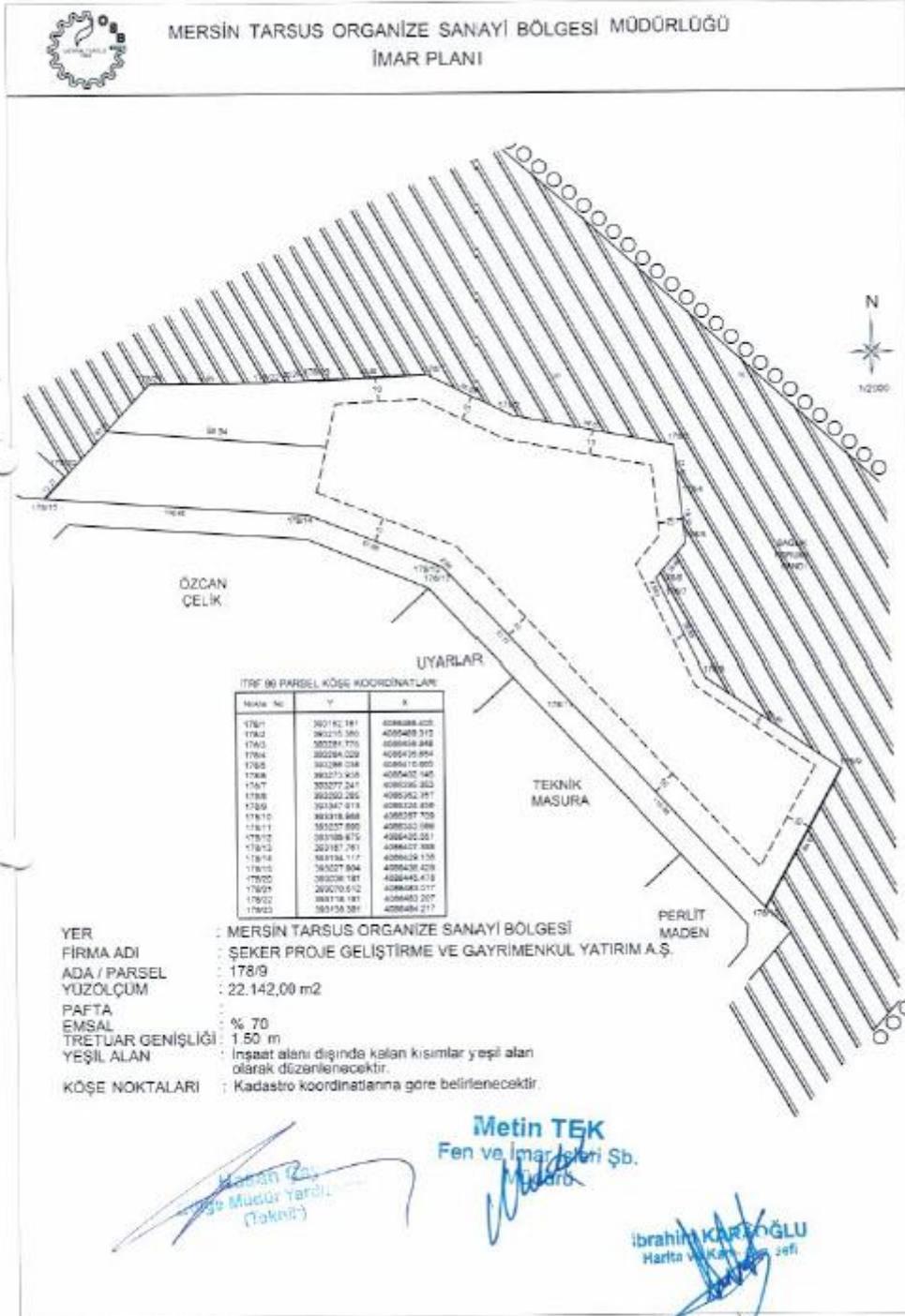
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Teşis İşlem	Terkin İşlem
515274689	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:8010706815	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Akdeniz TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 1142 Tarih: 15/01/2020	

Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Teşis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEĞİŞİKLİĞİ VE AYNİ SENMAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810040485	Akdeniz TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 355 Tarih: 08/01/2018	

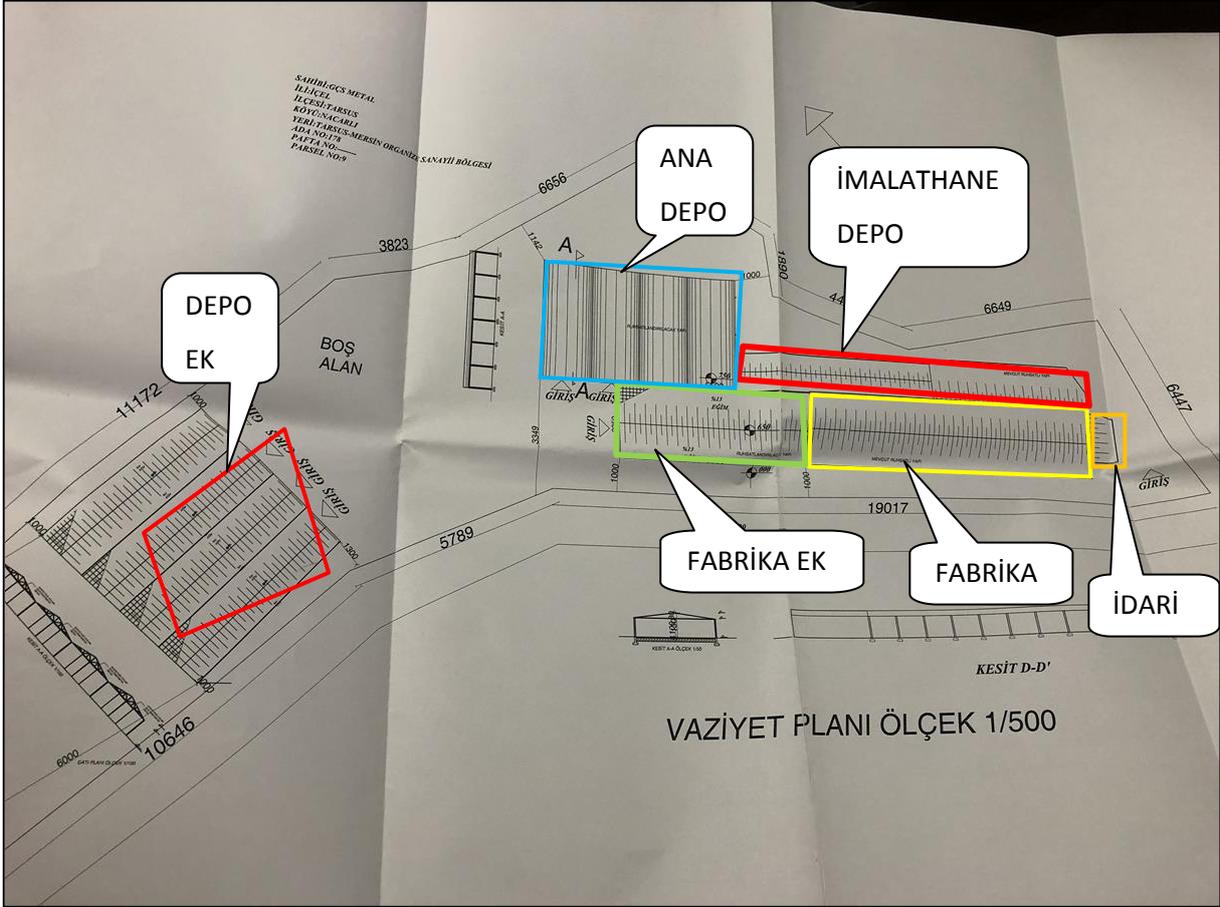
10 / 10



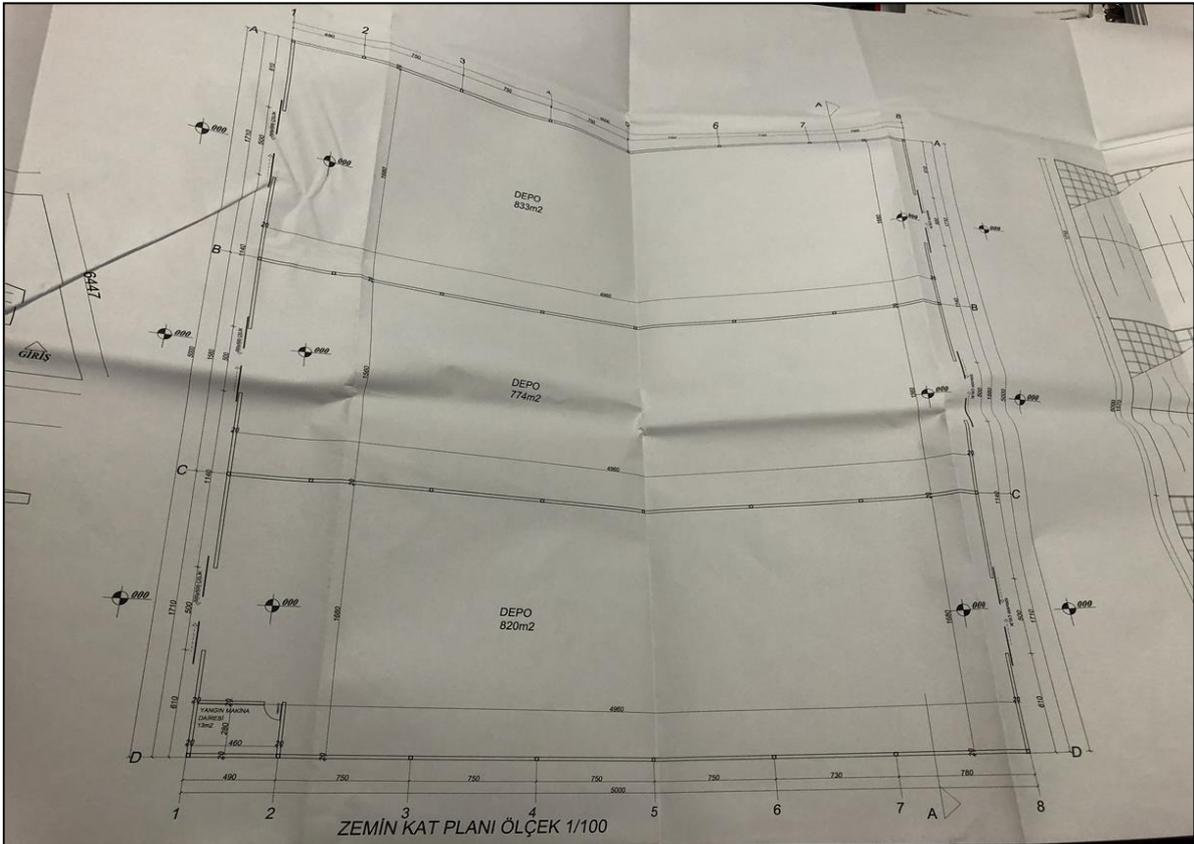


Onaylı Mimari Proje

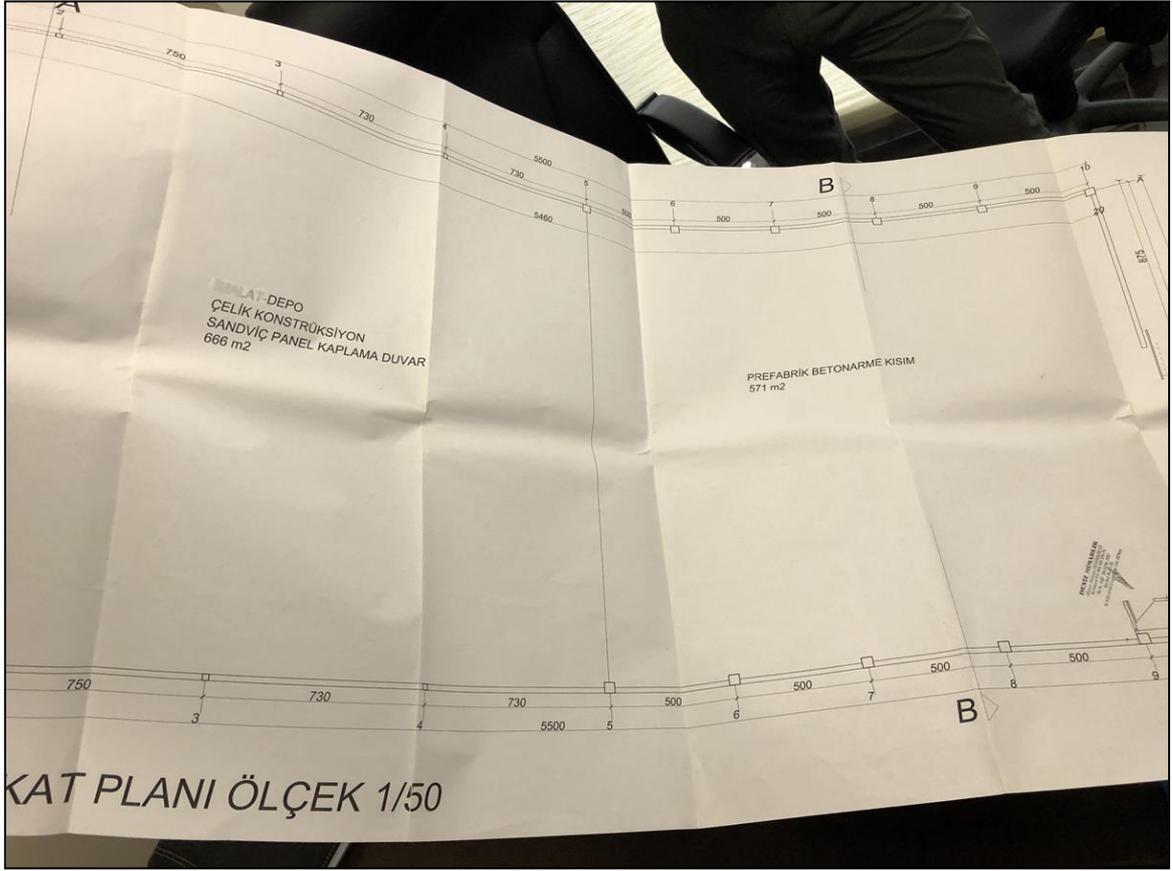
DENİZ MİMARLIK							
ADRESİ : TİSOĞLU İŞHANI KAT:4 NO:408 TARSUS			TELEFON NO : 0 534 648 42 89		TARSUS / MERSİN		
PROJE MÜELLİFLERİ	PROJE CİNSİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	BÜRO TESCİL NO	VERGİ DAĞ. ve SİCİL NO	ODA SİC. NO	KAŞE ve İMZA
	MİMARİ	MUHŞİN DEMİRKIRAN	MİMAR	33-255	K.M.V.D 2880315063	28267	
	T.U.S.	MUHŞİN DEMİRKIRAN	MİMAR	33-255	K.M.V.D 2880315063	28267	
MAL SAHİBİNİN		ARSANIN	MAHALLESİ : NACARLI	İMAR ÇAPININ	ÖLÇEKLER	PROJEDE 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 Mimarlar tarafından Hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. 7660.7/1398 12 KASIM 2010</p>							
<p>№ 1737708 BELEDİYE ONAYI</p>							



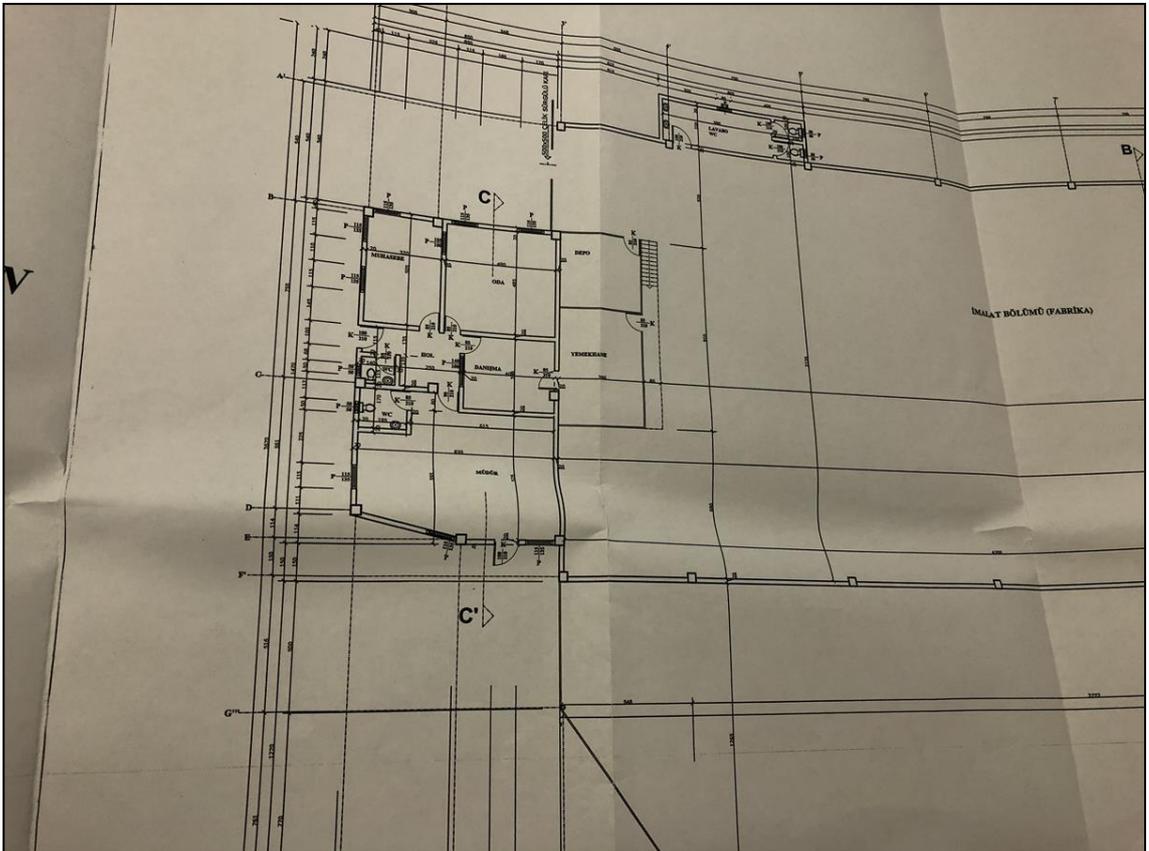
DEPO EK KAT PLANI



FABRİKA EK KAT PLANI



FABRİKA VE İMALATHANE DEPO KAT PLANI



Enerji Kimlik Belgesi



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi		Belgenin		Bilgi Görüntü
Tipe	İçerik Bilgi	Veriliş Tarihi	22.2.2020	
İşletme Bilgi Tarihi	18.8.1999	Geçerlilik Tarihi	22.2.2030	
Ticari Alan	1447.03	Performans Sınıfı	F	
Alan/Yerleşim Yeri	179 / 18	Enerji Sınıfı	G	
UNEP Bilgi No:	24718228			
Adı	Şeker ÇYOCOSI Merkezi			
Adres	MICALIÖSE MAH. - CAD. NO: 11 AKDENİZ/İZMİR			
Sahibi/Adı Soyadı		Şeker ÇYOCOSI Merkezi		

ENERJİ PERFORMANSI

DENEYİM

A	0 - 39	
B	40 - 79	
C	80 - 99	
D	100 - 119	
E	120 - 139	
F	140 - 174	157
G	175 - ...	

DİĞER ÖLÇÜMLER

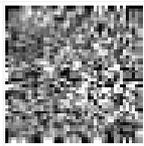
DENEYİM

A	0 - 39	
B	40 - 79	
C	80 - 99	
D	100 - 119	
E	120 - 139	
F	140 - 174	177
G	175 - ...	

YERLEŞİM YERİ ENERJİ KULLANIM DENEYİM

% 0.00

ÖLÇÜMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMİ (kWh)		KARŞILAŞTIRMA ENERJİ KULLANIM DENEYİM		SINIF
	Ortalama Enerji	Birim Alan Başına Enerji	Ortalama Enerji	Birim Alan Başına Enerji	
Totale	844.796,00	4,79128	0,00	0,00	F
Birime	878.200,00	1,61218	0,00	0,00	C
Sahibi/Alanı No	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Bagajına	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Havalandırma	780,00	0,29			C
Aydınlatma	167.903,00	1,04204			B
Kaçınmazlık	0,00	0,00	0,00	0,00	
Yerleşim			0,00	0,00	

Belgenin		Belge Alınan İşletmenin		
Rakamla:	M222218D04C	Adı Soyadı:	İHSAN GÜDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	22.2.2020	Firma:	İHSAN GÜDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	22.2.2030	Sertifika No:	ATLAS17-04-004	
İşletme Bilgi No:		İmza:		

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:MERZİN, İlçe:AKDENİZ, Mahalle:NACARLIOĞB,
Caddesi:Gökak:1. CADDE, Dış 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**


00001000020192001

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:Okak: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











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.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.01.2004

No : 400177

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

Neşe Can ÇEKİCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 06.12.2019

Belge No: 2019-01.2534

Sayın Neşe Can ÇEKİCİ

(T.C. Kimlik No: 56014635448 - Lisans No: 400177)

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





