

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

MERSİN-AKDENİZ

FABRİKA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 08.01.2021

Rapor Numarası: SKR-2020-00121

Değer Tarihi: 31.12.2020



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:	:	31.12.2020
Rapor Tarihi	:	08.01.2021
Rapor Numarası	:	SKR-2020-00121
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Mersin ili, Akdeniz ilçesi, 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 gayrimenkul
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar ve kira değerinin belirlenmesi.
Rapor Konusu Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Nacarlı OSB Mahallesi, Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, 1. Cadde, No:12, Akdeniz/Mersin
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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	13.836.000
KDV Dahil	16.326.480

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	74.600
KDV Dâhil	80.568

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemede Görev Alan Kişiler

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

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerleme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerleme 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(UCLES) 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme 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.....	6
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
4.3.1	Mersin İli.....	11
4.3.2	Akdeniz İlçesi	12
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	15

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	15
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
5.3	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	16
5.4	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	16
5.5	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	17
5.6	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	17
5.6.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	18
5.7	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	18
5.8	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	19
5.9	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	19
5.10	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	20
5.11	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	20
5.12	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	21
5.13	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	21
5.14	Gayrimenkulün Kullanım Durumu.....	22
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	23
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
6.2	SWOT Analizi	23
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	24
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	24
6.5	Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Detaylı Açıklama Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar	24
6.5.1	Pazar Yaklaşımı	25

6.5.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satılık Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	25
6.5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	28
6.5.3	Gelir Yaklaşımı	29
6.5.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	29
6.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	31
6.7	En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	31
6.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	32
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	32
7.5	Gayrimenkulün Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.6	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	33
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
8.2	Nihai Değer Takdiri	34
9	EKLER	35

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 08.01.2021

Rapor Numarası : SKR-2020-00121

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

SPK Kapsamı : Evet

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı Dilek YILMAZ

Raporu Onaylayan : Sorumlu Değerleme Uzmanı Neşecan ÇEKİCİ

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 26.11.2020 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.12.2020 tarihinde çalışmalar sona ermiş olup 08.01.2021 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 25.11.2020 tarihinde imzalanan sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme 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 ili, Akdeniz ilçesi, 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 örneklerle 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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

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

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

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

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.

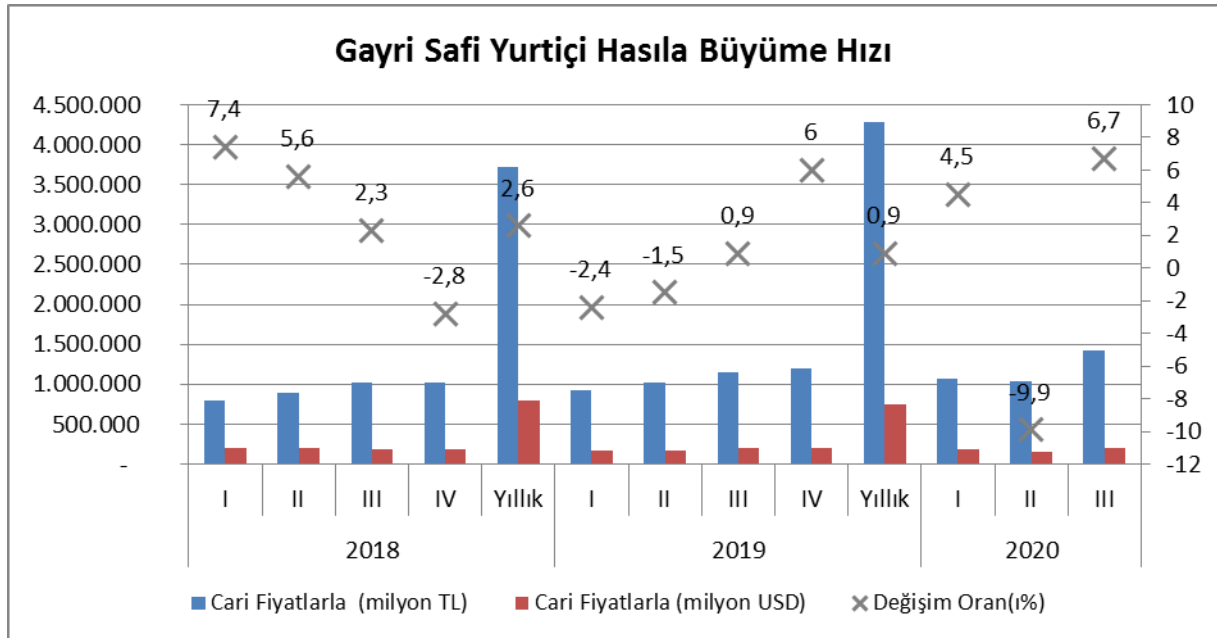
4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

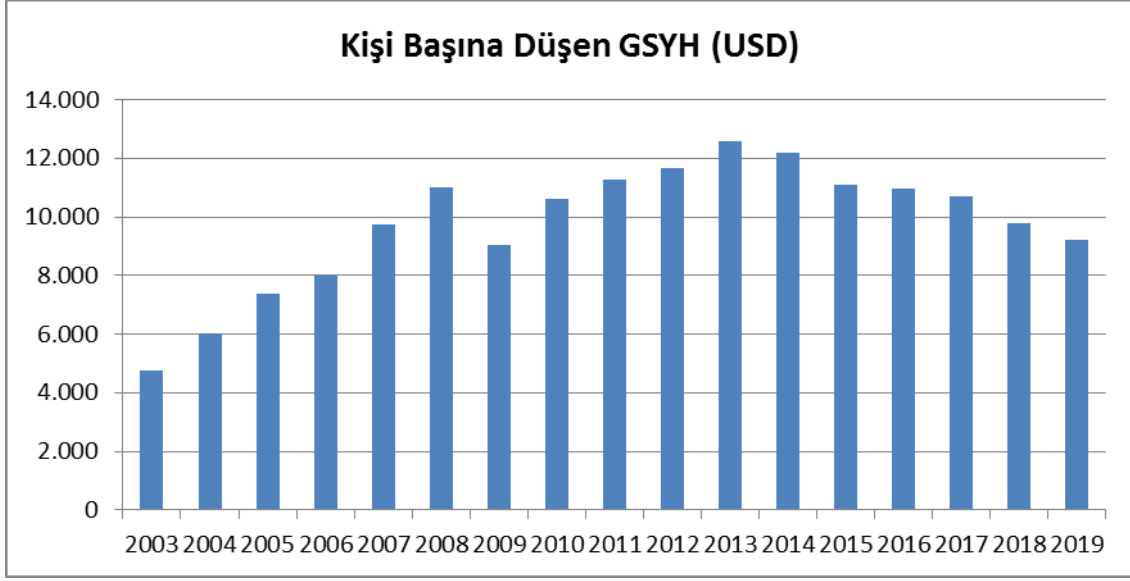
4.1 Türkiye Ekonomik Görünüm

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 2018 yılı Nisan ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu verilerine göre 2020 yılında, IMF tahmini satın alma gücü paritesine (SGP) göre Türkiye 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 sektöre uğramasına neden olmuştur. Türkiye ekonomisi 2019'un ilk çeyreğinde yüzde 2,6 daralmıştır. En fazla daralan sektör yüzde 10,9 ile inşaat olmuştur. 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. 2019 yılının üçüncü çeyreğini incelersek GSYH %0,9 oranında büyüme kaydetmiştir, böylece 2019 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH daralma oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %3,8, sanayi sektörü %1,6 ve hizmetler sektörü %0,1 oranında büyüme gerçekleştirmiştir. Toplam Sabit Sermaye Yatırım(SSY) altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %18 oranında gerçekleşmiştir. Toplam SSY'nin 3,4 puanlık negatif katkısının, 2,8 puanı inşaat yatırımlarındaki düşüşten kaynaklanmaktadır. 2019 yılı dördüncü çeyreğe gelirse %6 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylece 2019 yılının tamamındaki büyüme oranı %0,9 olmuştur. Tarım sektörü %2,5, sanayi sektörü %5,9 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %6,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın dördüncü çeyreğinde %1.9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) %0,6 oranında gerilemiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde %8,9 oranında gerilerken, makine, teçhizat yatırımları 5 çeyrek sonra pozitive düşmüş ve yüzde 11,7 oranında artmıştır. Net

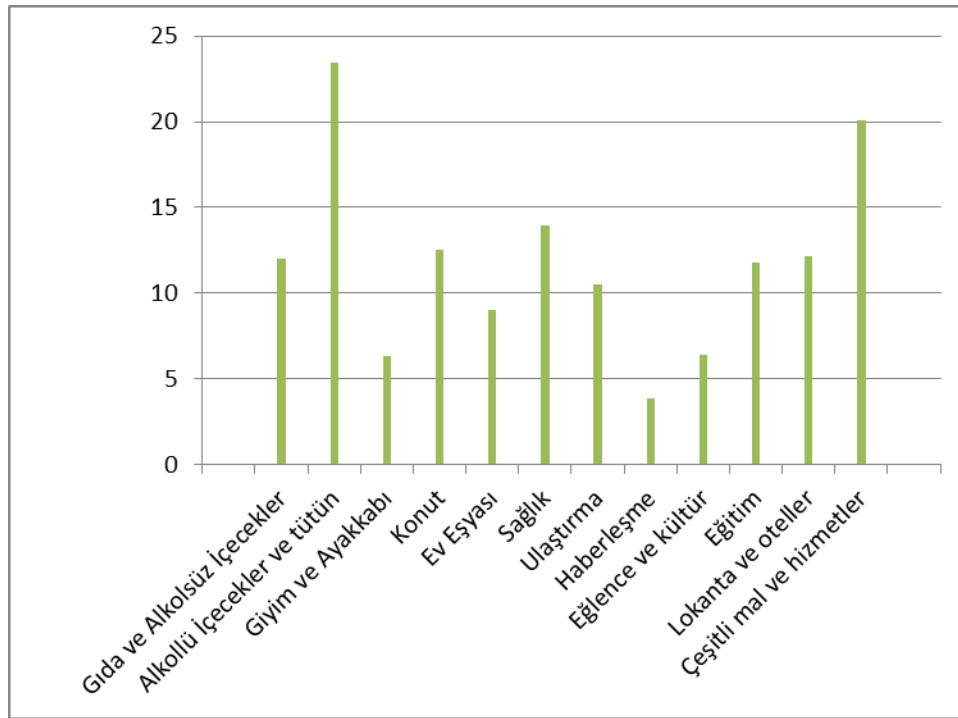
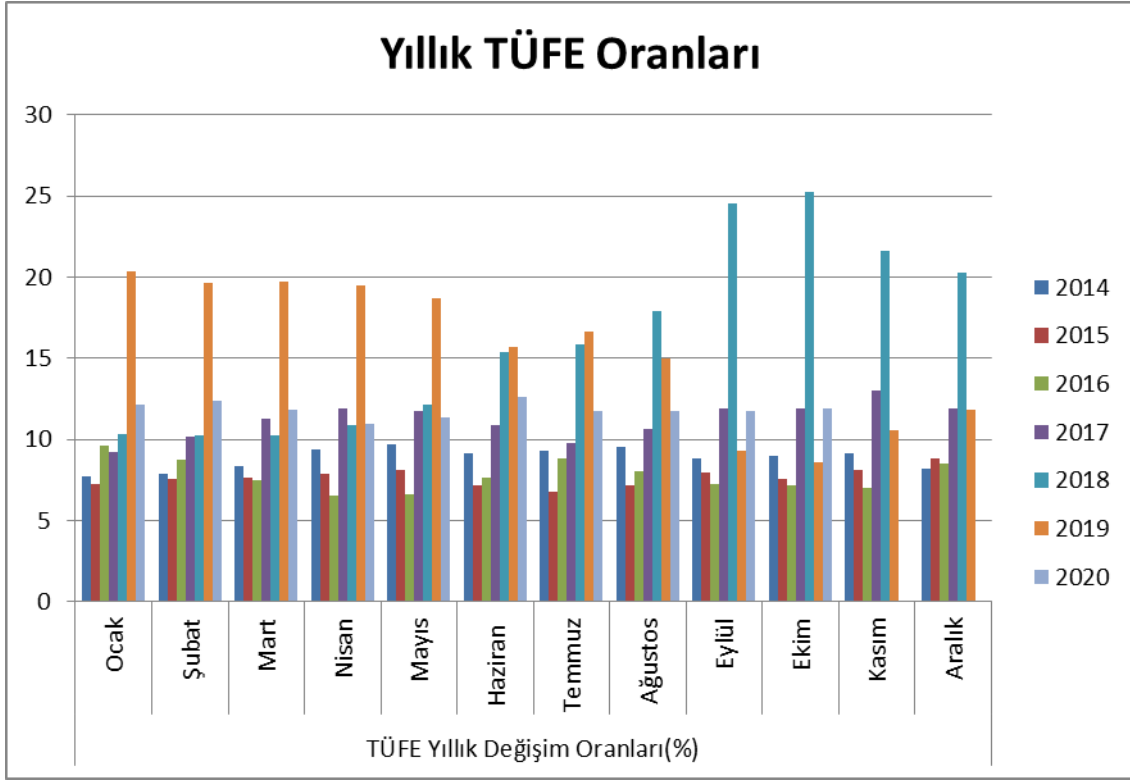
ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 4,7 puan olmuştur. Ekonomik büyümeyi 2020 yılının ilk çeyreği bazında ele alırsak %4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü %3, sanayi sektörü %6,3 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde %0.6 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye 2020 yılı ikinci çeyrek büyümesi milli gelir 9 bin doların altında kalırken ekonomi %9,9 daralmaya gitmiş, ekonomi 2008 krizinden sonra ilk kez bu kadar daralırken milli gelir 11 yıl sonra 9 bin doların altına inmiştir. Türkiye ekonomisi koronavirüs salgınının olumsuz etkilerinin daha az hissedildiği ve toparlanma ivmesinin kaydedildiği yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,7 büyüme kaydetmiştir. Türkiye bu performansı ile G-20 ülkeleri içinde 3. çeyrekte en hızlı büyüyen ülke olmuştur.





Tüketici fiyatları endeksi tipik bir tüketicinin satın aldığı belirli bir ürün ve hizmet grubunun fiyatlarındaki ortalama değişimleri gösteren bir ölçüttür. Yıllık enflasyon değerindeki değişimleri ölçmek için kullanılır. Türkiye’yi TÜFE değerlendirmesi altında Türkiye için 2018 yılında 2000’lerin başından bu yana en yüksek düzeylerine çıkan enflasyon 2018 yılına aittir. TÜFE’de %20,30 düzeyinde tamamlamıştır.

Uluslararası Para Fonu IMF’in yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye’de Gayrisafi Yurtiçi Hasıla’nın 2020 yılında %5 oranında azalacağı öngörmektedir. Rapora göre Türkiye ekonomisinin 2021 yılındaysa %5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. IMF, Türkiye’deki tüketici fiyatlarının hem 2020 hem de 2021’de %12 oranında artmasını beklemektedir.



Ancak özellikle ABD ve Avrupa merkez bankalarının parasal genişlemeye geçme düşüncesi, döviz kurlarının stabil hale gelmesi ve faiz oranlarındaki beklenen düşüşün gerçekleşmesi ile Türkiye ekonomisi içerisinde bulunduğu kriz ortamından çıkma eğilimine 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 Türkiye ekonomisi gelişmekte olan ülkelerden pozitif ayrışabilecektir.

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. Ülkenin ekonomik durumu emlak sektörünü etkileyen en temel unsundur. İç ve dış siyasetteki güven ortamı, toplumda yaşayan insanların kendilerini güvende hissetmelerini sağlayacak ve harcama yapmalarını kolaylaştıracaktır. Eğer ülkede ekonomik olarak problem yaşanıyor ve kaos ortamı oluşmuşsa, ev almak ve yatırım yapmak için yeterli imkanı olan insanlar dahi elindeki nakit parayı çıkarmaktan çekineceklerdir. Bu da emlak piyasasını ciddi şekilde etkileyecektir. Aynı zamanda gayrimenkulü üretenlerin istediği fiyatları alamaması durumunda yeni yatırımlar yapmak konusundaki isteği kaçacak ve piyasa daralmaya gidecektir. Örneğin, 2018 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla yaşanan kur atağı ve faizlerin 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 artığı 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 ve 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 başlamıştır. Bu dönemde işsiz kalan 4 milyon 228 bin kişinin 640 binini inşaat sektörü çalışanlarının oluşturduğu görülmektedir. Çünkü birçok inşaat firması şantiyeleri kapatıp hali hazırdaki projeleri durdurmuştur. Virüsün bulaşmasını engellemeye yönelik alınan tedbirler küresel çapta inşaat sektörünün işleyişini önemli ölçüde aksatmıştır. Sözleşme ve proje iptali ya da gecikmelerin yanı sıra eve kapanan tüketicinin gayrimenkule bakış açısı ve gayrimenkulden beklentisi değişmiştir. Örneğin akıllı binalarda daha az temas sağlayan teknolojilere yer verilmesi beklenmektedir. Konutların yanı sıra ofisler için de alıcının talepleri değişmiştir. Örneğin ofis binalarında daha açık ortak alanlar tercih edilmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341 bin 38 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün Türkiye'de de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır. Salgın, gayrimenkul yatırım piyasası performansında önemli bir belirsizliğe neden olmuştur. 2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşandı. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise önceki yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3,0 oranında gerileme görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ise 2019 yılındaki artış hız kesmiş olup geçen yılın aynı dönemine göre yaklaşık %13,8 oranında artış görülmüştür. Toplam satışlar içindeki payı ise ilk çeyrekte %3,2 seviyesinde gerçekleşmiştir.

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 oluşturmıştır.

2021 yılı ikinci çeyreğine kadar gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama olacağı, daha sonra makroekonomideki gelişmeler ve Covid 19 aşısının piyasaya sürülmesine paralel olarak bir toparlanma sürecine gireceği öngörülmektedir.

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 ilçesindedir.

4.3.2 Akdeniz İlçesi

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

İlçe tarihi olarak Mersin il merkezinin çekirdeğini oluşturduğundan ve uzun bir tarihi geçmişe sahip



olduğundan tarih, kültür ve doğal varlıkları bakımından zengindir.

İlçe Mersin'in ekonomisinin lokomotifidir. 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. 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 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 Mersin ili, Akdeniz İlçesi, Nacarlı OSB Mahallesi, Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, 1. Cadde No:12 adresinde 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	Nacarlı
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

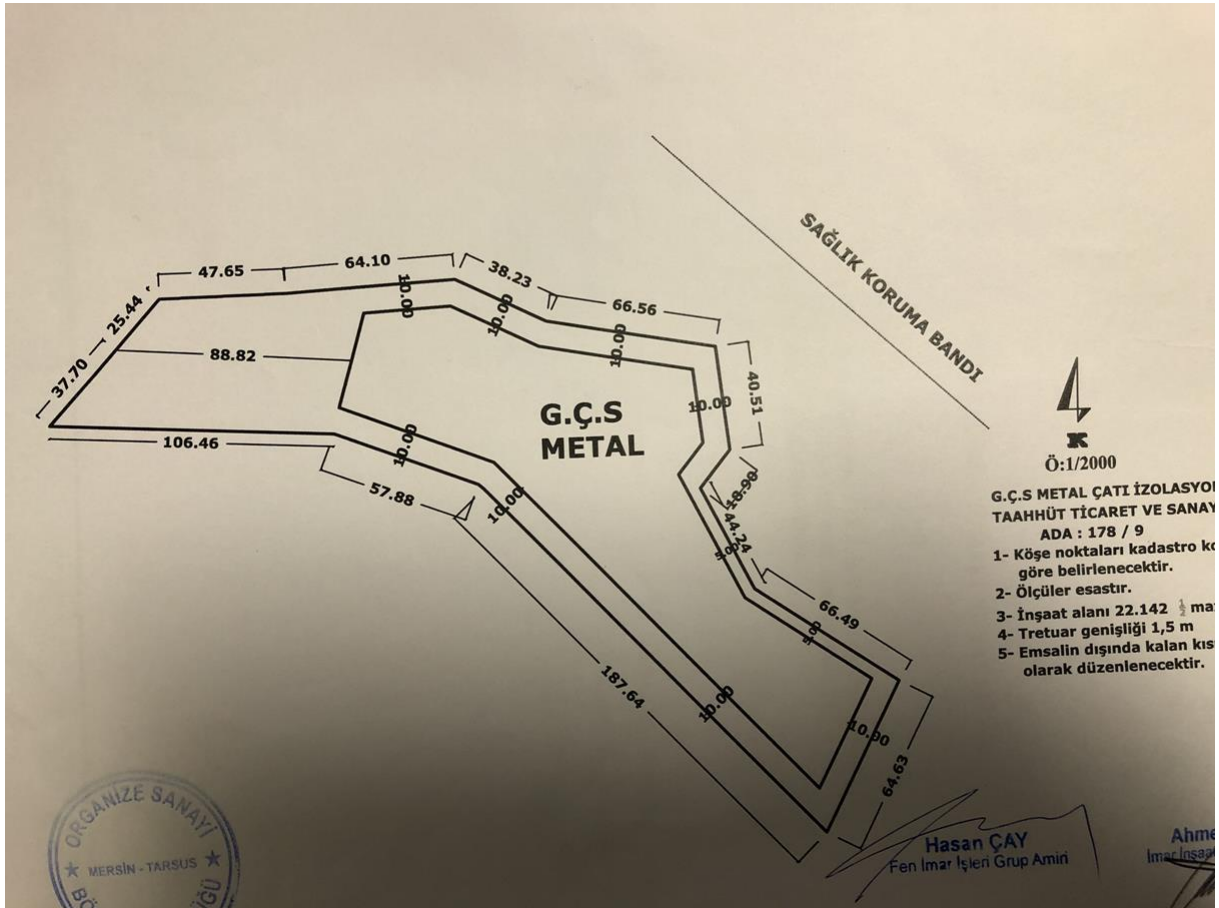
Değerleme konusu taşınmaz Şekerbank T.A.Ş. adına kayıtlı iken ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi ile 17.04.2018 tarih, 6603 yevmiye no Şeker Proje Geliştirme ve Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi adına tescil edilmiş olup 15.01.2020 tarihinde 1142 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin 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 ili, Akdeniz ilçesi, 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: 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 oturum yönü farklı olup mevcutta kapalı alanı 1.350m²'dir. 3.732 m² lik kapalı alanın 774 m²' lik kısmı ana depo kısmına eklenmiş, geriye kalan 1.608 m² inşa edilmemiştir.
- Ana depo binası projesinde, ruhsatında ve iskânında 2.126 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 fıkra da 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 metrekaresi 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 gayrimenkul, 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, cepheli olduğu 1. Cadde'ye göre daha aşağı kotta yer almaktadır. 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 bitişğine 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 bitişğine 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 bitişğine 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. Ardından depoya ek taşınabilir çelik kontrüksiyon yer eklenmiş ve 9.209 m²'ye ulaşmıştır. Ruhsat alanına erişilmiştir. Sundurma ve bekçi kulübesi dahil toplam alan 9.579 m²'dir.
- **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.
- OSB'nin yapılaşmasının son erdiği kesiminde yer almaktadır.
- Cepheli olduğu 1. Cadde'ye göre daha aşağı kotta yer almaktadır.

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 önlemler kısa ve orta vadede ekonomiyi olumsuz yönde etkilemiştir.
- Mevcut ekonomik koşullara ek olarak, dünyada ilan edilen pandeminin ülkemizde de görülmesi üzerine alınan önlemler ekonomiyi olumsuz yönde etkilemiş, özellikle ticari gayrimenkul piyasası olumsuz yönde etkilenmiştir.

- Pandemi sürecinin ne zaman sona ereceğinin bilinmemesi, kısıtlamaların yeniden yapılması gerekliliğinin ortaya çıkması ile ekonomide yaşanan olumsuz etkinin daha uzun vadeye yayılması ve bunun da ticari gayrimenkul piyasalarını daha da olumsuz etkileme potansiyeli bulunmaktadır.
- Kredi faiz oranlarının yükselme sürecine girmesi yatırımcının yatırım yapma talebini azaltacaktır.

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 yaklaşımı ile değer takdiri yapılmıştır.

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, değerlemesi 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölçü/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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölçü 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 ögeler 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

Gayrimenkul Tarsus OSB 1. Bölge içerisinde yer almaktadır. 1. ve 2. Bölge olarak inşa edilmiş ve faaliyete geçmiş olan OSB içerisinde yönetim tarafından arsa satışları tamamlanmıştır. 1. Bölgenin güneyinde 3. Bölge satışları başlamış olup, 5.000-140.000m² büyüklüğünde E:1.00 sanayi alanı parseller oluşturulmuştur. En son satışın birim m² değer 250TL'den gerçekleştiği beyan edilmiştir.

Peşin fiyatın bedelidir. 1 yıl vadede fiyat 275TL'ye yükselmektedir. Emsal 2 ve 3, 1. OSB içerisinde arsa olarak satışa sunulmuş, üzerinde ekonomik değeri oldukça düşük yapıların bulunduğu arsalardır. Yapı maliyetleri düşülerek değerlemeye dahil edilmişlerdir. OSB haricinde bölgede 1/1000 ölçekli plan yapılmamıştır. Narenciye bahçeleri ile tarım arazileri bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte arsa emsallerinin takip eden tabloda bilgileri derlenmiştir.



SATILIK ARSA EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri ve Özellikleri	İmar Durumu	Alanı (m ²)	Fiyatı (TL)	Binalar Hariç Fiyatı(TL)	Birim m ² Fiyatı(TL)	Kaynak
1	Mersin Tarsus OSB 3. Bölge'de 5.000-140.000 m2 aralığında sanayi alanı imarlı arsalar birim m2 değeri 250 TL'den Eylül ayı içerisinde satılmıştır. Fakat bu satış vadelidir.	Sanayi Alanı, E:1.00	1	250 TL	250 TL	250 TL	Tarsus OSB Müdürlüğü
2	Mersin Tarsus OSB 1. Bölge, 17.034 m2 arsa 12.000.000 TL'den satılıktır. Arsa üzerinde 600 m2 3 katlı idari bina ve 850 m2 sundurma yapı bulunmaktadır. Yapıların ekonomik değeri olmadığı beyan edilmiştir. 12.000.000 TL'den satılıktır. 600 m2 idari yapının 1.100 TL'den, sundurma yapının maliyeti 550 TL'den alınmış, talep edilen fiyattan düşülerek değerlemeye dahil edilmiştir.	Sanayi Alanı, E:0.70	17.034	12.000.000 TL	10.872.500 TL	638 TL	Vitel Gayrimenkul 05323008979
3	Mersin Tarsus OSB 1. Bölge'de 12.632 m2 arsa 6.500.000 TL'den satılıktır. Arsa üzerinde 1.000 m2 sundurma yapı olduğu beyan edilmiştir. Yapı maliyeti 550 TL'den alınmış, toplam fiyattan düşülmüştür.	Sanayi Alanı, E:0.70	12.632	6.500.000 TL	5.950.000 TL	471 TL	Portakal Grup A.Ş. 05333696584

Değerleme konusu gayrimenkul OSB'nin güneydoğu sınırında yer almaktadır. Yapılaşmanın sona erdiği noktada yer almaktadır. Gayrimenkul 1. Cadde cepheli olup, caddeye göre daha aşağı kotta yer almaktadır. Yüzölçümü geniştir. Olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan düzeltme tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı (TL)	250	10.872.500	5.950.000
Pazarlık Ve Vade Farkı Payı	10%	30%	30%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri	225	7.610.750	4.165.000
Büyükölçüm(m2)	1	17.034	12.632
Birim M2 Satış Değeri	225,00	446,80	329,72
Konum Düzeltmesi	40%	-10%	-5%
Büyükölçüm Düzeltmesi	0%	-15%	-15%
İmar Kaynaklı Düzeltme	-20%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	-25%	-20%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	270	335	264
Ortalama (TL)	290		

Fabrikanın arsa birim metrekare satış değeri 290 TL/m² olarak tespit edilmiştir. Arsa değeri 6.413.000TL olarak takdir edilmiştir.

Arsa Alanı (m2)	Arsa Birim m2 Değeri (TL/m2)	Pazar Değeri (TL)	Düzeltilmiş Pazar Değeri (TL)
22.142,00	290	6.412.860 TL	6.413.000 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	6.413.000 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	13.836.000 TL		

Toplam arsa+ bina değeri 13.836.000 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 İŞYERİ EMSAL LİSTESİ							
EMSAL	Yeri	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası (TL)	Kaynak	Emsal Özellikleri
1	Tarsus OSB 1. Bölge	2.600	1.750	20.000 TL	11,43	Alo Emlak Gayrimenkul 05335024465	1. OSB'de bir parsel üzerinde bağımsız bölüm şeklinde inşa edilmiş, 1.000m ² zemin+1.000m ² 1. kat+600m ² 2. kat olmak üzere 2.600m ² alanlı depo aylık 20.000TL'den kiralıktır. Deponun tadilat gerektirdiği beyan edilmiştir.
2	Tarsus OSB 1. Bölge	1.200	1.200	13.000 TL	10,83	RW World Blue Gayrimenkul 05325963537	1. OSB'de bir parsel üzerinde bağımsız bölüm şeklinde inşa edilmiş, 1.200m ² alanlı depo aylık 13.000TL'den kiralıktır.
3	D-400 Karayolu	3.500	3.500	35.000 TL	10,00		D-400 Karayolu üzerinde bir parsel üzerinde bağımsız bölüm şeklinde inşa edilmiş 3.500m ² alanlı depo. 11m tavan yüksekliği mevcuttur.
4	D-400 Karayolu	1.500	1.500	19.000 TL	12,67		D-400 Karayolu üzerinde bir parsel üzerinde bağımsız bölüm şeklinde inşa edilmiş 1.500m ² alanlı depo. 10m tavan yüksekliği, ofis bölümü ve 1000kw'lık trafosu mevcuttur.

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 değerlemesi 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 15.195.000 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. 07.07.2020 tarihinde SKR-2020-00082 numaralı yıl ortası değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 Tarihi İtibariyle

	Pazar Değeri (TL)
KDV Hariç	13.836.000
KDV Dahil	16.326.480

	Aylık Pazar Kirası (TL)
KDV Hariç	74.600
KDV Dâhil	80.568

1. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
2. 31 Temmuz 2020 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’yla, 31 Temmuz 2020 tarihinden itibaren (bu tarih dâhil) 31.12.2020 tarihine kadar (bu tarih dahil) iş yeri kiralama hizmetlerinde katma değer vergisi indirimi yapılmış olup, anılan dönemde iş yeri kiralamalarında %18 yerine %8 oranında KDV uygulanacaktır. İlgili kararname gereği KDV oranı pazar değerinde %18 olarak, kira değerinde %8 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. Enerji Kimlik Belgesi
10. Yapı Kayıt Belgesi
11. Fotoğraflar
12. SPK Lisans Örnekleri
13. Mesleki Tecrübe Belgeleri

Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2020-16:47



Kayıd Oluşturan: NEŞE CAN ÇEKİCİ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175220350637	2020-11-25-16.20.21.193437	35063

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	178/9
Taşınmaz Kimlik No:	17224754	AT Yüzölçümü(m2):	22142.00
İl/ilçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akdeniz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NACARLI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	50/4886	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 ADET BETONARME VE ÇELİK KARKAS PREFABRİKE FABRİKA İMALAT BİNASI, 1 ADET PREFABRİKE ÇELİK KARKAS FABRİKA DEPOSU, 1 ADET PREFABRİKE ÇELİK KARKAS İDARİ BİNA VE ARSASI

1 / 12

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: GAYRİMENKULÜN, İCRA SATIŞLARI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK ŞARTI ARANACAKTIR.) Tarih: 08/10/2010 Sayı: 10.07/224.2575(Şablon: Diğer)	(SN:2654663) MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6180007260	Akdeniz - 11-10-2010 13:33 - 12147	-

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
66673	makena ekipmanları	makena ekipmanları	1	2111730.0000 TL	Tarsus 1.Bölge(Kapatıldı) -15-06-2007 14:10 - 5170
251394	STREÇ MAKİNESİ	STREÇ MAKİNESİ	1	40000.0000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251395	POLİ ÜRETAN MANİNASI ÜST PLATFORM	POLİ ÜRETAN MANİNASI ÜST PLATFORM	1	70000.0000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251396	W SAN-X EE 262 SU SOĞUTMA ÜNİTESİ	W SAN-X EE 262 SU SOĞUTMA ÜNİTESİ	1	15000.0000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251397	ÇİFT KİRİŞ ARABALI VİNÇ	ÇİFT KİRİŞ ARABALI VİNÇ	1	35000.0000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251398	PASLANMAZ REAKTÖR NUHPAL	PASLANMAZ	1	15000.0000 TL	Akdeniz -

2 / 12

		REAKTÖR NUHPAL		00 TL	19-06-2013 10:22 - 7993
251399	P.Ü POLYOL POMPASI	P.Ü POLYOL POMPASI	1	2000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251400	FAN (5,5 kw 2800d/d MOTORLU)	FAN (5,5 kw 2800d/d MOTORLU)	1	750.00000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251401	FİLTRE (25 ADET) AUTO LINE CO	FİLTRE (25 ADET) AUTO LINE CO	1	1500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251402	MONOBLOK AKUPELİ POMPA	MONOBLOK AKUPELİ POMPA	1	1500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251403	CEHENMLİK (600kw) ısı yükseltici	CEHENMLİK (600kw) ısı yükseltici	1	3000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251404	DAİHAN MEKANİK KARIŞTIRICI SETİ	DAİHAN MEKANİK KARIŞTIRICI SETİ	1	7500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251405	TAŞ YÜNÜ KARIŞTIRICI	TAŞ YÜNÜ KARIŞTIRICI	1	1000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251406	N PENTANE MATERING POMPA (AUTOLINE)	N PENTANE MATERING POMPA (AUTOLINE)	1	40000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251407	ASPIRATÖR SELKO ISITMA SOĞUTMA 2 ADET	ASPIRATÖR SELKO ISITMA SOĞUTMA 2 ADET	2	1400.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251408	HİDROLİK KATLAMA MAKİNESİ	HİDROLİK KATLAMA	1	20000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 -

3 / 12

		MAKİNESİ			7993
251409	SENSÖR (seviye Tesbit)	SENSÖR (seviye Tesbit)	1	1000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251410	N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLARI	N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLARI	1	10000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251411	HİDROLİK GÜÇ ÜNİTESİ	HİDROLİK GÜÇ ÜNİTESİ	2	1000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251412	N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLAR	N PENTAN ALGILAMA SENSEÖRÜ VE EKİPMANLAR	1	6000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251413	MOTOR (P.Ü MAKİNESİ)	MOTOR (P.Ü MAKİNESİ)	1	9000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251414	P.Ü ÜRETİM HATTI RALFORMLARI VE AKSAMLARI	P.Ü ÜRETİM HATTI RALFORMLARI VE AKSAMLARI	1	1500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251415	SOĞUK ODA PANELİ ÜRETİM ÜNİTESİ P.Ü.	SOĞUK ODA PANELİ ÜRETİM ÜNİTESİ P.Ü.	1	100000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251416	DELTA AC MOTOR DRIVES	DELTA AC MOTOR DRIVES	1	1000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251417	DİAYFRAM POMPA	DİAYFRAM POMPA	1	2500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251418	MOTOR VE EKİPMANLARI DOUBLE PRES ZİNCİR.	MOTOR VE EKİPMANLARI	1	275000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 -

4 / 12

		DOUBLE PRES ZINCİR.			7993
251419	P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF22)	P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF22)	1	1500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251420	P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF35)	P.Ü MAK. SERVO MOTOR (FMA-KF35)	1	1500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251421	N PENTAN TANKI 25M3 ÇİFT CİDARLI	N PENTAN TANKI 25M3 ÇİFT CİDARLI	1	25000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251422	CEHENNEMLİK (60KW) ISI YÜKSELTİCİ	CEHENNEMLİK (60KW) ISI YÜKSELTİCİ	1	2500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251423	POMPA KOMP . STD SKY	POMPA KOMP . STD SKY	1	10000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251424	P.Ü MAKİNESİ MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	P.Ü MAKİNESİ MERDANE VE KOMP. KAPLAMA	1	3000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251425	L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEVİYE ELEKTRODU	L 1000 MM ELK-4 GALAXY SEVİYE ELEKTRODU	1	500.00000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251426	A2VK12 REVİZYONLU POMPA	A2VK12 REVİZYONLU POMPA	1	2000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251427	AKUPELİ YILDIZ POMPA	AKUPELİ YILDIZ POMPA	1	3500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251428	TESTERE PİSTON MİLİ	TESTERE PİSTON MİLİ	1	3000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993

5 / 12

251429	PENTAN HATTI POMPASI 3 HAT	PENTAN HATTI POMPASI 3 HAT	1	2000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251430	YMBF 2 POLİOL 4KW 185 D/D SED. AKUP. YILDIZ POMPA	YMBF 2 POLİOL 4KW 185 D/D SED. AKUP. YILDIZ POMPA	1	8000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251431	HD. TURIAN ROTARY JOINT GH 114-2U	HD. TURIAN ROTARY JOINT GH 114-2U	1	35000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251432	POMPA	POMPA	1	1300.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251433	MEK.SALM. POMPA	MEK.SALM. POMPA	1	1000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251434	ROLL FORMING M/C 1	ROLL FORMING M/C 1	1	125000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251435	SIDE BLOCK	SIDE BLOCK	1	30000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251436	ROF SURFACE BOLCK	ROF SURFACE BOLCK	1	60000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251437	KİYASAL POMPALAR	KİYASAL POMPALAR	1	9000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251438	SIDE BLOCK	SIDE BLOCK	1	15000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251439	TUTKALPOMPALARI	TUTKALPOMPALA	1	3500.0000	Akdeniz -

6 / 12

		RI		0 TL	19-06-2013 10:22 - 7993
251440	KİYASAL POMPALAR	KİYASAL POMPALAR	1	8500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251441	HİDROLİK SEVİYE ÖLÇER	HİDROLİK SEVİYE ÖLÇER	1	1000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251442	ROOL FORM KASET ZİNCİRİ	ROOL FORM KASET ZİNCİRİ	1	215000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251443	2 ADET SERVO MOTOR.	2 ADET SERVO MOTOR.	2	1300.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251444	PU YEDEK PARÇA VE MOTOR.	PU YEDEK PARÇA VE MOTOR.	1	60000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251445	SERVO MOTOR	SERVO MOTOR	1	2000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251446	PÜMAKİNESİ ZİNCİR.	PÜMAKİNESİ ZİNCİR.	1	200000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251447	CAP AND ROOF	CAP AND ROOF	1	250000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251448	CAP AND ROOF LINE	CAP AND ROOF LINE	1	85000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251449	PENTAN VE KATALİST POMPA	PENTAN VE KATALİST POMPA	1	100000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993

7 / 12

251450	PÜMAKİNA VE EKİPMANLARI	PÜMAKİNA VE EKİPMANLARI	2	125000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251451	POLYESTER REAKTÖR POMPA	POLYESTER REAKTÖR POMPA	1	10000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251452	PÜ YAĞ ISITMA OTOMOSYONU	PÜ YAĞ ISITMA OTOMOSYONU	1	5000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251453	KORUYUCU FİM PAKETLEME HATTI	KORUYUCU FİM PAKETLEME HATTI	1	150000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251454	2008 MODEL FORKLİFT	2008 MODEL FORKLİFT	1	20000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251455	ANA FABRİKA POLİÜRETAN TANKLARI	ANA FABRİKA POLİÜRETAN TANKLARI	1	20000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251456	15 TONLUKÇİFT ARABALI VİNÇ	15 TONLUKÇİFT ARABALI VİNÇ	1	100000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251457	PANEL ÜRETİM HATTININ ÇELİK ÜST RULO AÇMA	PANEL ÜRETİM HATTININ ÇELİK ÜST RULO AÇMA	1	215000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251458	KENET MAKİNESİ VE POLİÜRETAN SPRAY MAKİNESİ	KENET MAKİNESİ VE POLİÜRETAN SPRAY MAKİNESİ	1	55000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251459	LABORATUAR CİHAZI	LABORATUAR CİHAZI	1	5000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251460	FORKLİFT	FORKLİFT	1	40000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993

8 / 12

					7993
251461	PÜ MAKİNESİ DOZAJ POMPASI	PÜ MAKİNESİ DOZAJ POMPASI	1	90000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251462	3 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ EKONOMİK	3 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ EKONOMİK	1	50000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251463	5 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ	5 HADVELİ EPS PANEL MAKİNESİ	1	350000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251464	PANEL KİREMİT HATTI	PANEL KİREMİT HATTI	1	50000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251465	METAL KİREMİT MAKİNESİ	METAL KİREMİT MAKİNESİ	1	200000.00 000 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251466	YAKIT TANKI VE AKSANLARI	YAKIT TANKI VE AKSANLARI	1	5000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251467	TORNA MAKİNASI 2080 2H 200MM	TORNA MAKİNASI 2080 2H 200MM	1	10000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251468	EPS PANEL ISITMA ÜNÜTESİ CEHENNEMLİK	EPS PANEL ISITMA ÜNÜTESİ CEHENNEMLİK	1	15000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251469	TRAPEZ BÜKME MAKİNESİ	TRAPEZ BÜKME MAKİNESİ	1	7000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251470	MAHYA BÜKME MAKİNESİ	MAHYA BÜKME MAKİNESİ	1	10000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251471	ELEKTRİK MOTOR YANGIN GRUBU	ELEKTRİK MOTOR	1	10000.000	Akdeniz -

9 / 12

		YANGIN GRUBU		00 TL	19-06-2013 10:22 - 7993
251472	KÖPÜK KESME MAKJUMBO SERİSİ	KÖPÜK KESME MAKJUMBO SERİSİ	1	20000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251473	ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVELİ	ALIN KAPAMA KALIBI 3 HATVELİ	1	3500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251474	ALIN KAPAMA KALIBI	ALIN KAPAMA KALIBI	1	5500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251475	60 TON EKSANTRİK PRES	60 TON EKSANTRİK PRES	1	15000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251476	60 TONLUK KANTAR	60 TONLUK KANTAR	1	25000.000 00 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251477	ALIN KAPAMA KALIBI	ALIN KAPAMA KALIBI	1	4000.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
251478	REGÜLATÖR 30 Kw	REGÜLATÖR 30 Kw	1	3500.0000 0 TL	Akdeniz - 19-06-2013 10:22 - 7993
261618	ENJEKSİYONLU POLİÜRETAN SANDVIÇ PANEL MAKİNESİ (KORE) 11/02/2008 MODELİ 385 KW MODELİ	ENJEKSİYONLU POLİÜRETAN SANDVIÇ PANEL MAKİNESİ (KORE) 11/02/2008 MODELİ 385 KW MODELİ	1	190000.0 0000 TL	Akdeniz - 22-01-2014 16:53 - 975

MÜLKİYET BİLGİLERİ

10 / 12

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
515274689	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	22142.00	22142.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-01-2020 1142	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ő/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: ŞİRKETLERDE YAPI DEğİŞİKLİğİ VE AYNI SENMAYE KONULMASI) Tarih: 03/01/2018 Sayı: 1209-2531	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7771441) İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜğÜ VKN:4810040485	Akdeniz - 08-01-2018 16:31 - 355	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RbM2mkywZz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İmar Durum Belgesi



MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Tarih : 24.12.2020

Sayı : 02-05-14430

Konu: İmar Durumu
İlgi: 23.12.2020 Tarih 07-05-4772 Sayılı Yazınız.

ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

İlgide kayıtlı yazınızda Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi (1. OSB) içerisinde firmanıza ait 178 ada 9 No'lu parselin imar durumunu talep etmekteyiz.

Söz konusu parselin 1/2000 ölçekli imar durumunu gösteren belge yazınız ek'in de sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederiz.

Halil YILMAZ
Bölge Müdürü

Belgesinin Aslı Elektronik
İmzalıdır *24.12.2020*

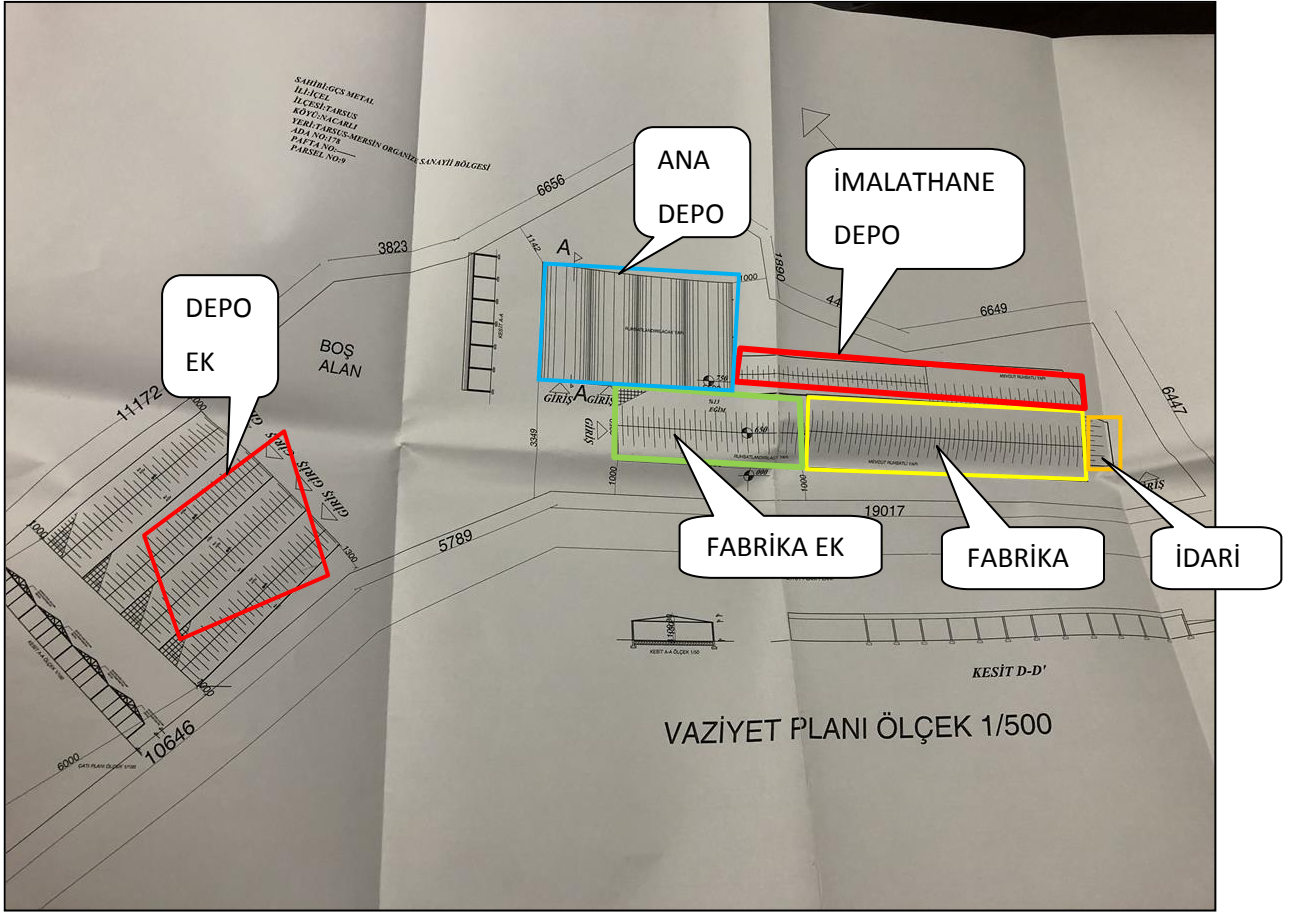
Ekte: İmar Durumu
Nacari OSB Mahallesi 3. Cadde
No: 2 P.K.: 1 Akdeniz/MERSİN
Liman V.D.: 618 000 7260
www.mtob.org.tr
E-mail : mtob@mtob.org.tr

Bu belge elektronik olarak imzalanmıştır. caSic23c kodu ile
<http://www.cmas.com.tr> adresinden doğrulanabilir.

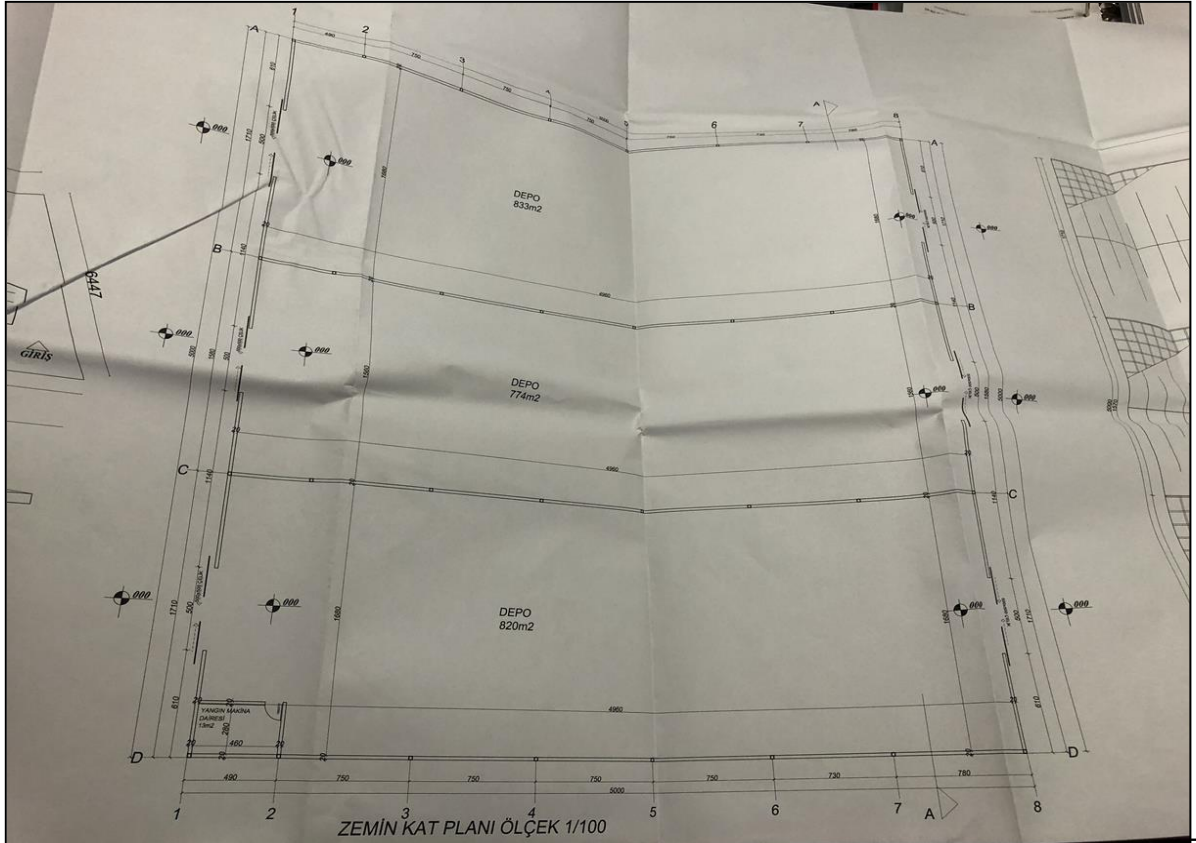
Tel : (0.324) 676 42 42
(0.324) 676 45 61
(0.324) 676 45 62
Faks : (0.324) 676 43 17
(0.324) 676 45 60

Onaylı Mimari Proje

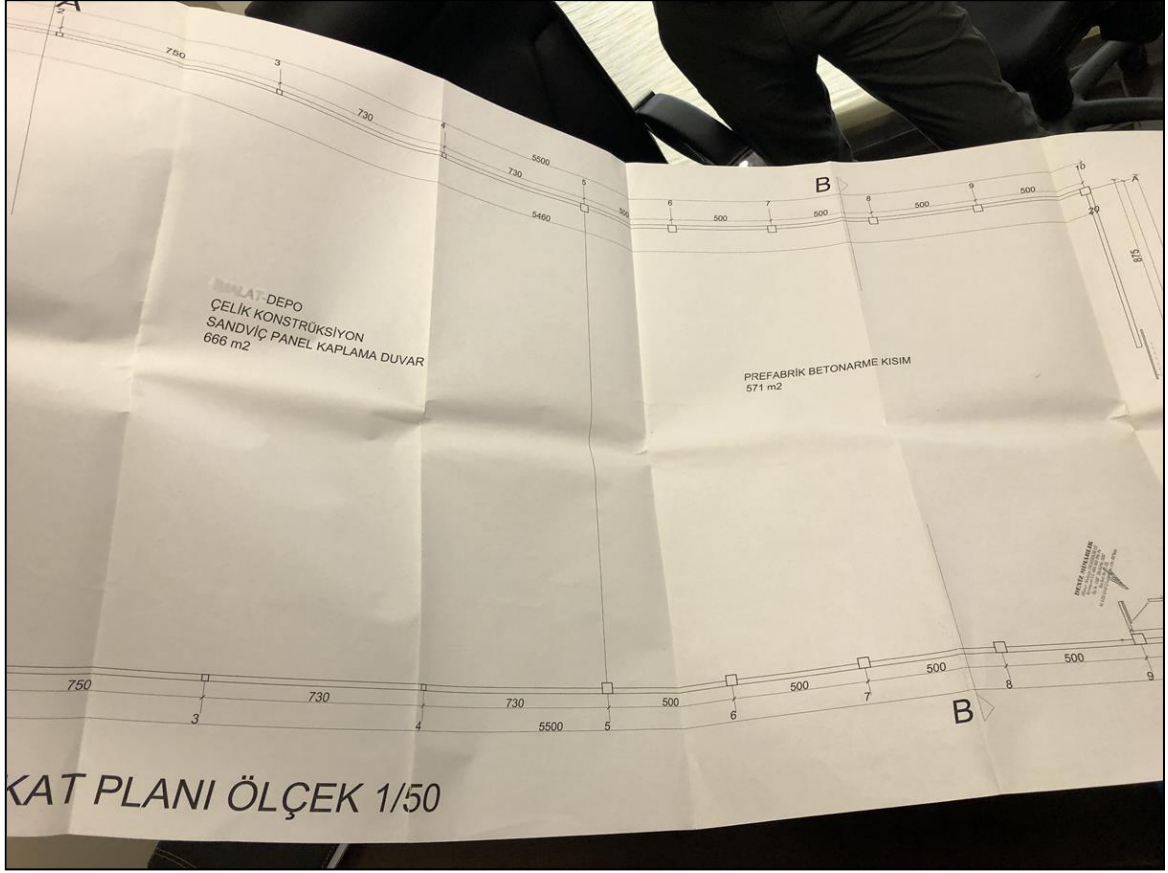
DENİZ MİMARLIK									
ADRESİ : TİSOĞLU İŞHANI KAT:4 NO:408 TARSUS				TELEFON NO : 0 534 648 42 89		TARSUS / MERSİN			
PROJE MÜELLİFLERİ	PROJE CİNSİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	BÜRO TESCİL NO	VERGİ DAĞ. ve SİCİL NO	ODA SİCİL NO	KAŞE ve İMZA		
	MİMARİ	MUHSEN DEMİRKIRAN	MİMAR	33-255	K.MV.D 2880315063	28267			
	T.U.S.	MUHSEN DEMİRKIRAN	MİMAR	33-255	K.MV.D 2880315063	28267			
MAL SAHİBİNİN				MAHALLESİ : NACARLI	İMAR ÇAPININ	ÖLÇEKLER	PROJEDE KULANILAN		
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		
MESLEKİ DENETİM MERSİN ŞİŞİ MESLEKİ DENETİM ONAYI Bu proje, mimarlar odasına Nolu yetki Belgesine sahip Mimarlar tarafından Hazırlanmıştır. İlgili yasa, yönetmelik, şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir. 1660.7/1998 12 KASIM 2010 No 1737708 BELEDİYE ONAYI									



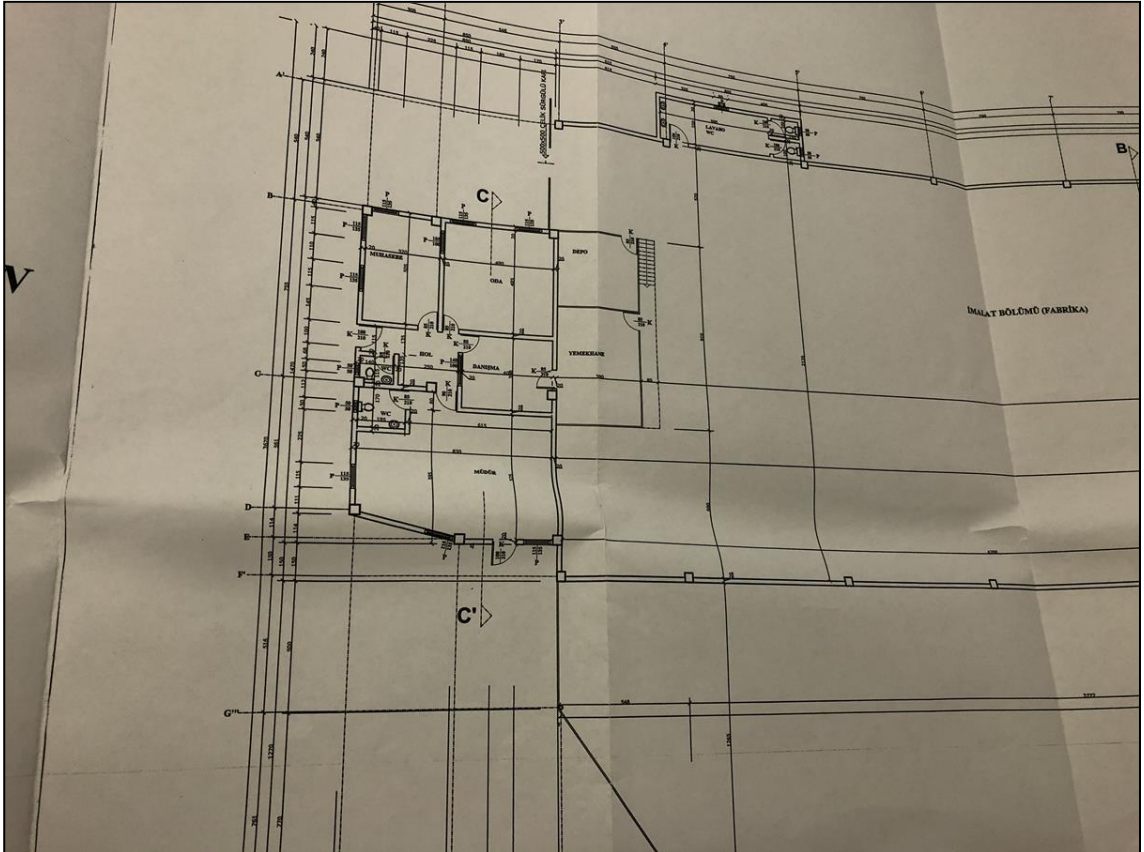
DEPO EK KAT PLANI

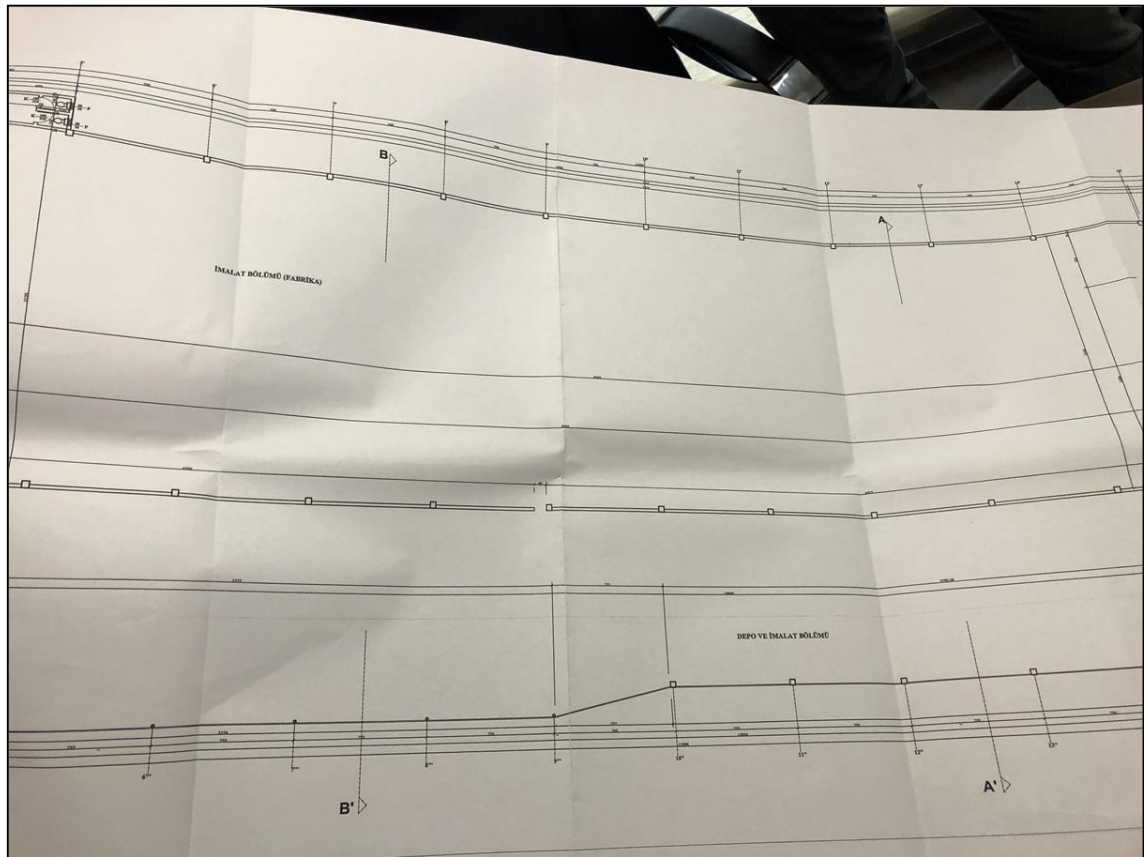


FABRİKA EK KAT PLANI



FABRİKA VE İMALATHANE DEPO KAT PLANI





YAPI RUHSATI		Ruhbat No. 0004783016	
1. Rumahnya telah selesai KEMAS TARSUS ORG. SAN. EST. MHD KEMAS TARSUS HUBUNDAKENT		2. Ruahnya terdiri atas 20. Ruang tidur ☐ 21. Ruang ☐ 22. Ruang ☐ 23. Ruang ☐ 24. Ruang ☐ 25. Ruang ☐ 26. Ruang ☐ 27. Ruang ☐ 28. Ruang ☐ 29. Ruang ☐ 30. Ruang ☐ 31. Ruang ☐ 32. Ruang ☐ 33. Ruang ☐ 34. Ruang ☐ 35. Ruang ☐ 36. Ruang ☐ 37. Ruang ☐ 38. Ruang ☐ 39. Ruang ☐ 40. Ruang ☐ 41. Ruang ☐ 42. Ruang ☐ 43. Ruang ☐ 44. Ruang ☐ 45. Ruang ☐ 46. Ruang ☐ 47. Ruang ☐ 48. Ruang ☐ 49. Ruang ☐ 50. Ruang ☐ 51. Ruang ☐ 52. Ruang ☐ 53. Ruang ☐ 54. Ruang ☐ 55. Ruang ☐ 56. Ruang ☐ 57. Ruang ☐ 58. Ruang ☐ 59. Ruang ☐ 60. Ruang ☐ 61. Ruang ☐ 62. Ruang ☐ 63. Ruang ☐ 64. Ruang ☐ 65. Ruang ☐ 66. Ruang ☐ 67. Ruang ☐ 68. Ruang ☐ 69. Ruang ☐ 70. Ruang ☐ 71. Ruang ☐ 72. Ruang ☐ 73. Ruang ☐ 74. Ruang ☐ 75. Ruang ☐ 76. Ruang ☐ 77. Ruang ☐ 78. Ruang ☐ 79. Ruang ☐ 80. Ruang ☐ 81. Ruang ☐ 82. Ruang ☐ 83. Ruang ☐ 84. Ruang ☐ 85. Ruang ☐ 86. Ruang ☐ 87. Ruang ☐ 88. Ruang ☐ 89. Ruang ☐ 90. Ruang ☐ 91. Ruang ☐ 92. Ruang ☐ 93. Ruang ☐ 94. Ruang ☐ 95. Ruang ☐ 96. Ruang ☐ 97. Ruang ☐ 98. Ruang ☐ 99. Ruang ☐ 100. Ruang ☐ 101. Ruang ☐ 102. Ruang ☐ 103. Ruang ☐ 104. Ruang ☐ 105. Ruang ☐ 106. Ruang ☐ 107. Ruang ☐ 108. Ruang ☐ 109. Ruang ☐ 110. Ruang ☐ 111. Ruang ☐ 112. Ruang ☐ 113. Ruang ☐ 114. Ruang ☐ 115. Ruang ☐ 116. Ruang ☐ 117. Ruang ☐ 118. Ruang ☐ 119. Ruang ☐ 120. Ruang ☐ 121. Ruang ☐ 122. Ruang ☐ 123. Ruang ☐ 124. Ruang ☐ 125. Ruang ☐ 126. Ruang ☐ 127. Ruang ☐ 128. Ruang ☐ 129. Ruang ☐ 130. Ruang ☐ 131. Ruang ☐ 132. Ruang ☐ 133. Ruang ☐ 134. Ruang ☐ 135. Ruang ☐ 136. Ruang ☐ 137. Ruang ☐ 138. Ruang ☐ 139. Ruang ☐ 140. Ruang ☐ 141. Ruang ☐ 142. Ruang ☐ 143. Ruang ☐ 144. Ruang ☐ 145. Ruang ☐ 146. Ruang ☐ 147. Ruang ☐ 148. Ruang ☐ 149. Ruang ☐ 150. Ruang ☐ 151. Ruang ☐ 152. Ruang ☐ 153. Ruang ☐ 154. Ruang ☐ 155. Ruang ☐ 156. Ruang ☐ 157. Ruang ☐ 158. Ruang ☐ 159. Ruang ☐ 160. Ruang ☐ 161. Ruang ☐ 162. Ruang ☐ 163. Ruang ☐ 164. Ruang ☐ 165. Ruang ☐ 166. Ruang ☐ 167. Ruang ☐ 168. Ruang ☐ 169. Ruang ☐ 170. Ruang ☐ 171. Ruang ☐ 172. Ruang ☐ 173. Ruang ☐ 174. Ruang ☐ 175. Ruang ☐ 176. Ruang ☐ 177. Ruang ☐ 178. Ruang ☐ 179. Ruang ☐ 180. Ruang ☐ 181. Ruang ☐ 182. Ruang ☐ 183. Ruang ☐ 184. Ruang ☐ 185. Ruang ☐ 186. Ruang ☐ 187. Ruang ☐ 188. Ruang ☐ 189. Ruang ☐ 190. Ruang ☐ 191. Ruang ☐ 192. Ruang ☐ 193. Ruang ☐ 194. Ruang ☐ 195. Ruang ☐ 196. Ruang ☐ 197. Ruang ☐ 198. Ruang ☐ 199. Ruang ☐ 200. Ruang ☐ 201. Ruang ☐ 202. Ruang ☐ 203. Ruang ☐ 204. Ruang ☐ 205. Ruang ☐ 206. Ruang ☐ 207. Ruang ☐ 208. Ruang ☐ 209. Ruang ☐ 210. Ruang ☐ 211. Ruang ☐ 212. Ruang ☐ 213. Ruang ☐ 214. Ruang ☐ 215. Ruang ☐ 216. Ruang ☐ 217. Ruang ☐ 218. Ruang ☐ 219. Ruang ☐ 220. Ruang ☐ 221. Ruang ☐ 222. Ruang ☐ 223. Ruang ☐ 224. Ruang ☐ 225. Ruang ☐ 226. Ruang ☐ 227. Ruang ☐ 228. Ruang ☐ 229. Ruang ☐ 230. Ruang ☐ 231. Ruang ☐ 232. Ruang ☐ 233. Ruang ☐ 234. Ruang ☐ 235. Ruang ☐ 236. Ruang ☐ 237. Ruang ☐ 238. Ruang ☐ 239. Ruang ☐ 240. Ruang ☐ 241. Ruang ☐ 242. Ruang ☐ 243. Ruang ☐ 244. Ruang ☐ 245. Ruang ☐ 246. Ruang ☐ 247. Ruang ☐ 248. Ruang ☐ 249. Ruang ☐ 250. Ruang ☐ 251. Ruang ☐ 252. Ruang ☐ 253. Ruang ☐ 254. Ruang ☐ 255. Ruang ☐ 256. Ruang ☐ 257. Ruang ☐ 258. Ruang ☐ 259. Ruang ☐ 260. Ruang ☐ 261. Ruang ☐ 262. Ruang ☐ 263. Ruang ☐ 264. Ruang ☐ 265. Ruang ☐ 266. Ruang ☐ 267. Ruang ☐ 268. Ruang ☐ 269. Ruang ☐ 270. Ruang ☐ 271. Ruang ☐ 272. Ruang ☐ 273. Ruang ☐ 274. Ruang ☐ 275. Ruang ☐ 276. Ruang ☐ 277. Ruang ☐ 278. Ruang ☐ 279. Ruang ☐ 280. Ruang ☐ 281. Ruang ☐ 282. Ruang ☐ 283. Ruang ☐ 284. Ruang ☐ 285. Ruang ☐ 286. Ruang ☐ 287. Ruang ☐ 288. Ruang ☐ 289. Ruang ☐ 290. Ruang ☐ 291. Ruang ☐ 292. Ruang ☐ 293. Ruang ☐ 294. Ruang ☐ 295. Ruang ☐ 296. Ruang ☐ 297. Ruang ☐ 298. Ruang ☐ 299. Ruang ☐ 300. Ruang ☐ 301. Ruang ☐ 302. Ruang ☐ 303. Ruang ☐ 304. Ruang ☐ 305. Ruang ☐ 306. Ruang ☐ 307. Ruang ☐ 308. Ruang ☐ 309. Ruang ☐ 310. Ruang ☐ 311. Ruang ☐ 312. Ruang ☐ 313. Ruang ☐ 314. Ruang ☐ 315. Ruang ☐ 316. Ruang ☐ 317. Ruang ☐ 318. Ruang ☐ 319. Ruang ☐ 320. Ruang ☐ 321. Ruang ☐ 322. Ruang ☐ 323. Ruang ☐ 324. Ruang ☐ 325. Ruang ☐ 326. Ruang ☐ 327. Ruang ☐ 328. Ruang ☐ 329. Ruang ☐ 330. Ruang ☐ 331. Ruang ☐ 332. Ruang ☐ 333. Ruang ☐ 334. Ruang ☐ 335. Ruang ☐ 336. Ruang ☐ 337. Ruang ☐ 338. Ruang ☐ 339. Ruang ☐ 340. Ruang ☐ 341. Ruang ☐ 342. Ruang ☐ 343. Ruang ☐ 344. Ruang ☐ 345. Ruang ☐ 346. Ruang ☐ 347. Ruang ☐ 348. Ruang ☐ 349. Ruang ☐ 350. Ruang ☐ 351. Ruang ☐ 352. Ruang ☐ 353. Ruang ☐ 35	

YAPI RUHSATI

KURUM ADI
MERSAL GÖRME
ÖZET SAN. GÖZ. MÜŞ.
MERSAL
YERİ
HÜKÜMET

Bina

Blok

Bölge

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

Mülkiyet

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

3. Bina

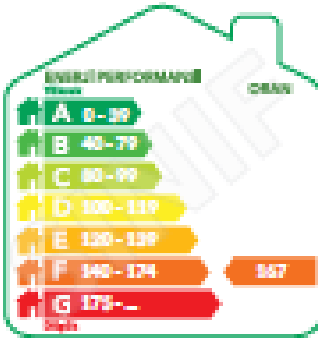
3. Bina

3. Bina

[illegible][illegible]

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Bilgi Alanı		Belge No		Bilgi Alanı	
Tipe	İşletme Bilgi				
İşletme Bilgi Tarihi	10.11.2020	Veri Bilgi Tarihi	22.12.2020		
Teknik Bilgi Tarihi		Geçerlilik Tarihi	22.12.2030		
Teknik Bilgi	10.11.2020	Performans Sınıfı	F		
Akış/Havalandırma	10.11.2020	İşletme Sınıfı	G		
ENET Bilgi No	10.11.2020				
Adı	Joker CYOCSE Merin				
Adres	NACARUŞİ MAH. 1. CAD. NO: 12 ARDANÇIYERİ				
Sahibi Ad Soyadı	Joker CYOCSE Merin				



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ MÜDÜRLÜĞÜ		YERLENERER ENERJİ KULLANIMI		SİNİ
	Oran	Oran	Oran	Oran	
Teknik	10.11.2020	10.11.2020	0.00	0.00	F
İşletme	10.11.2020	10.11.2020	0.00	0.00	G
Teknik Bilgi Tarihi	0.00	0.00	0.00	0.00	D
İşletme	0.00	0.00	0.00	0.00	D
Havalandırma	10.11.2020	10.11.2020	0.00	0.00	C
Akış/Havalandırma	10.11.2020	10.11.2020	0.00	0.00	F
Kapalı/İşletme	0.00	0.00	0.00	0.00	
Yerleşim	0.00	0.00	0.00	0.00	

Belge No	Belge Dönerişi	Kare Kod
Numarası	10.11.2020	10.11.2020
Veri Bilgi Tarihi	22.12.2020	22.12.2020
Son Geçerlilik Tarihi	22.12.2030	22.12.2030
İşletme Bilgi No	10.11.2020	10.11.2020
Ad Soyadı	HASAN ERDOĞAN	HASAN ERDOĞAN
İmza		

Yapı Kayıt Belgesi



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

YAPI KAYIT BELGESİ



0000100020191201

Belge No : SZ514SRU
Başvuru Numarası : 5200715
Düzenleme Tarihi : 14.05.2019

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





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

YAPI KAYIT BELGESİ



000010000001072801

Belge No	: 822PVJ6A
Başvuru Numarası	: 5200728
Düzenleme Tarihi	: 14.05.2019

Belgenin Kapsamı	: İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
Belgenin Niteliği	: vb. için verilmiştir.
Yapının Adresi	: TİCARİ
Arsa Alanı	: İl: MERSİN, İlçe: AKDENİZ, Mahalle: NACARLIOĞLU, Caddesi/Sokak: 1. CADDE, Dış Kapı No: 12, Ada: 178, Parşel: 9
	: 716,57 m ²

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/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki 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