



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ, KÜRKÇÜ
MAHALLESİ, 143 ADA 99 PARSEL
TAŞINMAZLARIN DEĞER TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 30.06.2024

RAPOR NO: SPK-2024-129

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2024
Rapor No	SPK-2024-129
Talep Tarihi	24.06.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	25.01.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	BURHAN OSB Mah. Refik Kızıltan Cad. No: 16, AKDENİZ / MERSİN
Çalışmanın Konusu	MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ BURHANOSB MAHALLESİ 143 ADA 99 PARSELDE KAYITLI "TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ TESİSİ VE ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ TESİSİ VE ARSA
Değerleme Konusu	EK-1
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	1/1000 Ölçekli, O.S.B. Uygulama İmar Planı sınırlarında, ayırık nizam, E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarında, sanayi alanında yer almaktadır. Konu parsel ilgili belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek başına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.
Gayrimenkulün İmar Durumu	
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 645.000.000,00- TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Orhan ÖNAL

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM-GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞI İLİ.....	14

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	20
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	24
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	26
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	26
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	28
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	28
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	29
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	30
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	30
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	32
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	34
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	34
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	34
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	34
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	37
7. BÖLÜM SONUÇ	37
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**1.1 RAPOR TARİHİ**

Bu rapor 30.06.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 03.06.2024 tarihinde SPK-2024-129 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Orhan ÖNAL tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 24.06.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından; 15.01.2024 tarihi SPK-2024-3 numaralı rapor hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Toroslar Mh. Atatürk 12 Bulvarı No: 17/1 Akdeniz Mersin,Türkiye

ŞİRKET AMACI: Armada Gıda 155.000 2 alanda, toplam 3 tesisi ile Konvansiyonel Bakliyat, Bulgur, Pirinç, Bakliyat Unu ve Yağlı Tohumların ithalat, ihracat ve transit ticaret faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Firma toplamda 45 ülke ile ithalat; 86 ülke ile ihracat yapmaktadır. Brc, Sedex, Fda, ISO 9001, ISO 14001, ISO 22000, ISO 27001, ISO 45001, ISO 50001, Halal, Kosher, Biosuisse Organik, Krav, TC Organik Tarım, Nop Organik and EU Organik belgelerine sahip olan Armada Gıda, uluslararası standartları ön planda tutarak, üstün üretim ilkelerini benimser ve uygular; müşterilerine, çalışanlarına ve çevreye duyarlıdır. Sektörün En Modern Tesisi Türkiye'nin en modern bakliyat ve hububat tesisi olma özelliğini taşıyan 60.000 m² üzerine kurulu tesisimizde, 26.000 m² yatay depolama alanı ve 33.000 ton kapasiteli 5 adet dikey silo bulunmaktadır. Bu depolama alanları dışında 340 ton/gün kapasiteli bulgur fabrikası, 600 ton/gün kapasiteli mercimek kırma ve temizleme tesisi, 400.000 adet/gün kapasiteli paketleme tesisi ile 1.000 ton/gün kapasiteli bakliyat eleme ve paketleme tesisi mevcuttur.

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 324 238 07 29– armada@armadafoods.com

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, BURHANOSB Mah. Refik Kızıltan Cd. No: 16, AKDENİZ / MERSİN adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mâni olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki

beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. 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. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Orhan ÖNAL



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	AKDENİZ
Mahallesi/Köyü	:	KÜRKÇÜ MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	143
Parsel No	:	99
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ TESİSİ VE ARSA
Alanı	:	89093.10 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Cilt No	:	13
Sayfa No	:	1229
Yevmiye No	:	438
Tapu Tarihi	:	04/01/2023

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu ana gayrimenkul, BURHANOSB Mah. Refik Kızıltan Cd. No: 6, AKDENİZ / MERSİN adresinde konumludur. Taşınmaza ulaşmak için, İlçe merkezi röper noktasında bulunan Turgut Özal Blv. güney istikametinde yaklaşık olarak 850 m ilerlenir sol koldan ayrılan Cumhuriyet Blv. (Adana Mersin Şehirler Arası Yol) girilir ve doğu istikametinde yaklaşık olarak 9 km ilerlenir sol koldan ayrılan Yaka Köy Burhan Osb yoluna girilir kuzey istikametinde yaklaşık olarak 3 km ilerlenir Burhan Osb batı girişine gelinmiş olunur. Osb batı kapısından Refik Kızıltan Caddesine girilir cadde üzerinde 250 m ilerlenir. Bu noktada ana taşınmaz sağ kolda konumludur. Burhan Organize sanayi içinde bulunan taşınmaza ulaşım özel araçlar ve karayolu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Taşınmaz Mersin İli, Akdeniz İlçesi sınırları içinde kalmakta olup, 3.organize sanayi içerisinde yer almaktadır. Orta ölçekli bir alana yayılmaktadır. Taşınmaz organize sanayi bölgesi içerisinde kalmakta olduğundan sanayi ve ticaret alanlarının yoğun halde bulunduğu, ulaşım imkanlarının kolay olduğu bir lokasyona sahiptir. Yakın çevresinde bulunan fabrikalar, sanayi, depo ve antrepo alanları, lojistik firmaları, Burhan Mahalle Muhtarlığı taşınmaza referans noktalarıdır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlu olup, toplu taşıma araçları yaklaşık 2 km güneyinde Atatürk Bulvarı üzerinden geçmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Gayrimenkulün konumu ada parsel bazında imar paftasından teyit edilmiştir. Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahen alınan bilgilere göre konu taşınmaz; 1/1000 Ölçekli, O.S.B. Uygulama İmar Planı sınırlarında, ayrık nizam, E:1.00, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarında, sanayi alanında yer almaktadır. Konu parsel ilgili belediye sınırları içerisinde 18.madde uygulaması görmüş tek başına yapılaşma engeli ve terki bulunmayan net imar parselidir.

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri, 143 ada 99 parsel;

- * Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde ana taşınmaza ait 08.08.2022 tarih 032-022 sayılı ruhsat ekli sanayi yapıları için çizilmiş mimari projesi incelenmiştir.
- * Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde değerlendirme konu taşınmaz için verilmiş, 26.04.2023 tarih 012-23 sayılı yapı ruhsatı, 08.08.2022 tarih 030-022 sayılı ilk Yapı ruhsatı, 20.10.2023 tarih, 026-23 sayılı Kısmi Yapı Kullanma İzni belgesi incelenmiştir. Söz konusu yeni yapı ruhsatına göre sanayi yapısı için düzenlenmiş toplam 19775 m2 inşaat alanına sahiptir. Kısmi yapı kullanma izin belgesi 11458 m2 inşaat alanına sahiptir. Kalan 8317m² alanlı bölüm ise inşaat seviyeli olarak yapım aşamasındadır.
- * 6385 m² alanlı, 13.06.2023 tarih, 018-23 sayılı yapı ruhsatına sahip sanayi yapısı bulunmaktadır.
- * 428m² alanlı, 07.07.2023 tarih, 021-23 sayılı Enerji ve İletişim yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- * 8173m² alanlı, 25.01.2024 tarih, 002-24 sayılı sanayi yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- *Mersin Tarsus OSB Müdürlüğünde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Mersin Tarsus OSB Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 15.09.2022 tarih ve 31113 yevmiye numarası ile satış ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

22.07.2024 tarih, 12:51 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

ŞERHLER HANESİNDE;

-15.09.2022 tarih ve 31113 yevmiye numarası ile "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." Şerhi bulunmaktadır.

BEYANLAR HANESİNDE;

-19.10.2023 tarih ve 35859 yevmiye numarası ile Diğer (Konusu: Kürkçü 143 ada 99 parselde ARMADA GİD. TİC. SAN. A.Ş lehine 13/a maddesi gereği cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir.) Tarih: 19/10/2023 Sayı: 113800 (Şablon: Diğer) beyan kaydı bulunmaktadır.

REHİNLER HANESİNDE;

-16.11.2023 tarih ve 38760 yevmiye numarası ile NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V lehine 32.500.000 USD rehin kaydı bulunmaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Mersin Tarsus OSB Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "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 bölümlerinin yalnızca kira geliri 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."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir."

Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki yapılar, Hendesehane Yapı Denetim Limited Şirketi, Behin Yapı Denetim Limited Şirketi, Mersin Güven Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından denetlenmektedir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Mersin Tarsus OSB Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.916,432 (2022 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde Turizm, Sanayi, Denizcilik, Gelişmiştir. Ülkenin en kalabalık on birinci ili olan Mersin, 2022 itibarıyla 1.916,432 kişilik nüfusa sahiptir. Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji Müzesi ve Tarsus Müzesi, Silifke Müzesi ve Anamur Müzesi'nde sergileniyor. Helenistik dönemde kentin ismi Zephyrion'du. Bugün kentin sınırları içinde kalan Mezitli'nin adı ise Soli'ydi. Ancak Arap akınları döneminde kent boşaldı. Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, konar göçer bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmış ve adını da bu aşiretten almıştır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar kent nüfusuna hâkim hâle gelmişti ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktaydı. Kentin kaderi özellikle Amerikan İç Savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866'da demir yolu ağına bağlanması ile değişmiştir. Bu dönemde Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi hâline gelmiştir. Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde hâlen Levantenlere ait iki katedral bulunmaktadır: Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali. Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemdedir.

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atamalar 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.

Tarım

2004 yılı verilerine göre Mersin'de arazi varlığının takriben yüzde 55'i orman ve fundalık arazi yüzde 35'i işlenen arazi, yüzde 4 civarı çayır ve mera, geri kalan araziler ise yerleşim alanı veya tarıma elverişsiz alanlardır.

Mersin'de üretilen Anamur muzunu dünyaca ünlenmiştir. Tarıma dayalı sanayi gelişme göstermektedir. Mersin merkezde kayısı, ceviz, kiraz, şeftali ve sebze yaygın olarak üretilirken son yıllarda tropikal meyve ve sebzeler de üretilmeye başlanmıştır. Batı Mersin'de daha çok Anamur, Bozyazı, Aydıncık, Silifke ve Erdemli ilçelerinde muz, turunçgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

İçel Akdeniz bölgesinde Adana'dan sonra, sanayi sektöründe en çok gelişmiş bir ildir. Başlıca sanayi kuruluşları şunlardır: Anadolu Tasfiyehanesi (Rafineri) A.Ş. (ATAŞ) Senelik kapasitesi 5 milyon tona yakındır. Çukurova Sanayi İşletmeleri A.Ş., Akdeniz Gübre Sanayi A.Ş., Çimento sanayi ve Ticaret A.Ş. (ÇİMSA), Anadolu Çam sanayi A.Ş., Plâstik sanayi ve Ticaret A.Ş., Soda sanayii A.Ş., Mustafa Saman Çelik Döküm Makinaları sanayii A.Ş., Akdeniz Tuğla Beton Boru Fabrikası, Narenciye Ambalaj Fabrikası, Kâğıt ve Karton Fabrikası, meyve suyu fabrikaları, mobilya atölyeleri, Çukurova İplik Dokuma Fabrikası, Çukurova Çırçır Pres Fabrikası, Sabun ve Deterjan Fabrikası, Yapıştırıcı Fabrikası, Buzdolabı Fabrikası, Akfa Akümülatör sanayi, Metal Kapak Fabrikası, Oska Profil Eşya Fabrikası, Güneş Isıtıcı ve Çelik Büro Sanayii, Treyler İmalatı, Çelik Döküm ve Makina sanayi.

Turizm

Mersin 321 km sahil şeridi ile Türkiye'nin önemli bir sahil kentidir. Mersin kıyılarının yaklaşık 108 km'lik bölümünü doğal kumsallar oluşturmaktadır. Önemli tarihi ve turistik mekanlara sahip olmasıyla turizmde son yıllarda adını sıkça duyurmaya başlamıştır.

Alahan Manastırı, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kızkalesi, Ayaş, Yumuktepe, Soli-pompeipolis, Eshab-ı Kehf Mağarası, Anemurium tarihi kalıntıları, Kleopatra Kapısı gibi turizmde ilgi çekici mekanlara ev sahipliği yapmaktadır.

Önemli plajları ise Anamur, Kızkalesi, Susanoğlu ve Ayaş'tır.

Tisan, Taşucu, Narlıkuyu ve Dana Adası ise özellikle yerli turistlerin sıklıkla ziyaret ettiği bölgelerdir.

Yayla turizminde beğenilen ve ilgi çeken yaylalar ise Gözne, Ayvagediği, Soğucak, Fındıkpınarı, Çamlıyayla, Namrun ve Sorgun Yaylarıdır.

Papa XVI. Benedictus'un 2008 yılını "Saint Paul Yılı" ilan Etmesi ile Mersin'in Tarsus ilçesi Hristiyan turistlerin uğrak yeri olmuştur.

2008 yılında Mut ilçesinde bulunan Alahan Manastırı ve Tarsus ilçesinde bulunan Aziz Pavlus Kuyusu ve Anıt Müzesi UNESCO Dünya Miras Alanları kapsamındaki yerler listesine alınmıştır.

Yumuktepe, Soli, Kazanlı, Alahan Manastırı, Kızkalesi, Erdemli, Narlıkuyu, Cennet ve Cehennem Çökükleri

Turistik mekânlar

Aynalıgöl Mağarası, Eshab-ı Kehf Mağarası, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kleopatra Kapısı, Gümüşkum, Çamdüzü, Erdemli Çamlığı, Pullu, Karaekşi, Karabucak ve Bahçeyeri Orman İçi Dinlenme Yerleri, Narlıkuyu Mağarası, Susanoğlu, Kapızlı, Gözne, Fındık Pınarı, Çamlıyayla(Namrun) ve Sorgun Yaylaları, Çamlıyayla Cehennem deresi ve papazın bahçesi, Selevkeia ve Anemurion İlkçağ Kent Kalıntıları, Anamur, Meydancık, Kız Kalesi, Silifke Kalesi, Soli, Uzuncaburç, Akkale, Gözlükule Yerleşmeleri, Tarsus Camii, Lal Ağa Camisi, Erdemli, Silifke, Tarsus, Narlıkuyu Mozaik Müzeleri ve Uray Caddesi örnek gösterilebilir.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

Havayolu: Adana Şakirpaşa Havaalanı Mersin'e 69 km., Tarsus'a 32 Km. olup, yurtiçi ve yurtdışına düzenli olarak uçak seferleri yapılmaktadır.

Denizyolu: Mersin Limanından Uluslararası 100'ün üstünde liman ile denizyolu bağlantımız mevcut olup, uluslararası nitelikte liman hizmetleri verilmektedir. Taşucu Limanından düzenli olarak deniz otobüsü ile seferler yapılmaktadır.

Demiryolu: Mersin; demiryolu vasıtasıyla birçok ile birlikte, uluslararası bağlantılara sahiptir.

Coğrafi Yapı ve İklim

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır. Son 30 yıllık döneme bakıldığında yıllık ortalama yağış 450-736 mm arasında değişmektedir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün yağış gözlem istasyonu verileri, dağlık kesimlerde yağışların daha yüksek olduğunu göstermektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür. Nispi nem oranı son 30 yıllık dönemde ortalama %64,1 olup, yıl içinde birbirlerine yakın değerler sunmakta, %60,0- %66,6 arasında değişmektedir.

Doğal Kaynaklar

Mersin ili ve çevresinde yüzeylenen önemli maden cevheri oluşum alanları ve yüzeylendikleri alanlar şöyledir:

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arsllanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gülnar: Demir, dolomit;

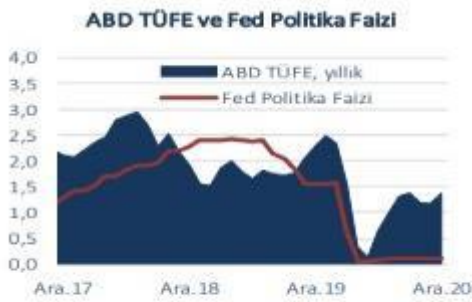
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

Anamur: Barit, bakır-kurşun-çinko, demir-fosfat

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	-3,5	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	-4,9	4,3	3,1
ABD	-3,4	5,1	2,5
Euro Alanı	-7,2	4,2	3,6
Gelişmekte olan Ülkeler	-2,4	6,3	5,0
Türkiye	1,2	6,0	3,5

2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi

genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

Salgına bağlı kısıtlamaların ekonomi üzerindeki aşağı yönlü etkileri, geçtiğimiz yılın ikinci çeyreğine kıyasla daha sınırlı seyretmekle birlikte, hizmetler ve bağlantılı sektörlerdeki yavaşlama ve bu sektörlerin kısa vadeli görünümüne dair belirsizlikler sürmektedir. Salgının ilk dönemine göre kısıtlamaların daha sınırlı olması ile tüketim kalıplarındaki değişim, kısıtlamaların faaliyet ve işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkisini sınırlamaktadır. Nitekim, fiziki temasın yüksek olduğu sektörlerdeki istihdam kayıpları, bilgi-iletişim ve ulaştırma-depolama sektörlerindeki istihdam artışı ile kısmen de olsa telafi edilebilmektedir. Salgının seyrine bağlı olarak başta hizmetler sektörü olmak üzere iç ve dış talebe ilişkin belirsizlikler sürmektedir.

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengesi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

İç talep koşulları, döviz kuru başta olmak üzere birikimli maliyet etkileri, uluslararası gıda ve diğer emtia fiyatlarındaki yükseliş ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmektedir. Tüketici enflasyonu Ekim Enflasyon Raporu'nda paylaşılan tahminlerin üzerinde gerçekleşmiştir. 2020 yılının ilk on aylık döneminde yüzde 12 civarında yataya yakın bir seyir izleyen tüketici enflasyonu, temel mal ve gıda enflasyonundaki artışın belirginleşmesiyle son çeyrekte yükselmiş ve yıl sonunda yüzde 14,60 olarak gerçekleşmiştir. Temel mal enflasyonundaki yükselişte güçlü kredi ivmesine bağlı talep koşulları ile döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarının sürüklediği maliyet baskıları etkili olmuştur. Salgına bağlı olarak talep koşullarının zayıf olduğu mal ve hizmet kalemleri tüketici enflasyonunu sınırlarken, kredi ve döviz kuru gelişmelerine görece daha duyarlı gruplarda enflasyon yüksek seyretmektedir. Bu görünüm altında çekirdek enflasyon göstergeleri yükselişini sürdürürken, fiyat artırma eğilimi genele yayılmaktadır.

Güçlü parasal sıkılaştırmanın etkileriyle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, uluslararası

emtia fiyatlarındaki gelişmeler, bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları ile yakın dönemdeki ücret ve yönetilen fiyat ayarlamaları, orta vadeli enflasyon görünümü üzerindeki önemini korumaktadır. Türk lirasındaki değerlenmeye rağmen emtia fiyatlarındaki artışlar ve bazı sektörlerde belirginleşen arz kısıtları üretici enflasyonundaki yükselişin sürmesine yol açmaktadır. Kuraklık ve korumacı gıda politikalarının etkisiyle küresel gıda emtialarında sert fiyat artışları gözlenmektedir. Endüstriyel metal ve petrol fiyatlarındaki yükselişler temel mal ve enerji grupları üzerinde etkili olmaktadır. Yönetilen fiyatlar tarafında elektrik, doğalgaz ve çiğ süt referans alım fiyatındaki artışlara karşılık, tütün ürünlerindeki vergi ayarlaması kısa vadeli enflasyon görünümünde belirleyici olmuştur. Asgari ücretteki enflasyon hedeflerine kıyasla belirgin yüksek artışın, önümüzdeki dönemde özellikle hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu olumsuz etkileyeceği değerlendirilmektedir.

Ekim Enflasyon Raporu’nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB’nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye

girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaşma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansması parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makroihtiyati araçlar da ilgili paydaşlarla birlikte değerlendirilmektedir. Kasım ve Aralık PPK toplantılarında gerçekleştirilen güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerinin daha belirgin hale gelmesi beklenmekte, böylelikle enflasyon üzerinde etkili olan talep ve maliyet unsurlarının kademeli olarak zayıflayacağı öngörülmektedir.

Para politikası duruşu orta vadeli enflasyon hedefine kademeli olarak yakınsayacak şekilde oluşturulacaktır. Para politikası kararlarının toplam talep ve enflasyon üzerindeki etkileri gecikmeli olarak görüldüğünden, politika duruşunun enflasyon tahminlerine yönelik oluşturulması daha etkin bir uygulamadır. Bu çerçevede, Enflasyon Raporlarında paylaşılan tahminler aynı zamanda bir “tahmin hedefi” olacak ve enflasyon beklentilerine referans oluşturmak suretiyle ara hedeftir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para politikası kararlarını fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda alacaktır. Parasal duruşun sıklığı, enflasyonu etkileyen tüm unsurlar dikkate alınarak, enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar kararlılıkla sürdürülecektir. Para politikası iletişimi şeffaflık, hesap verebilirlik ve öngörülebilirlik ilkeleri doğrultusunda güçlendirilecektir.

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir. Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır.

Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir.

Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirim gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkez dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %30
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi Alanı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskân Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri**143 ADA 99 PARSEL:**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Kürkçü Mahallesi, 143 ada 99 parsel no lu TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ TESİSİ VE ARSA vasıflı taşınmaz, 89093,10 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parsel geometrik olarak dikdörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parsellerin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu belirlenmiştir. Halihazırda içi boş fabrika bulunmaktadır. Lokasyon ve inşaa kalite anlamında eksiksiz haldedir. Kompleks dahilindeki binalara ilişkin resmi incelemeler ve saha çalışmasındaki ölçüm ve gözlemler aşağıda belirtilmiştir. Armada Foods Depolama Fabrikası Tarsus Organize Sanayi Arşivinde incelenen onaylı projesinde incelenmiştir.

DEPO BİNASI: Değerleme konusu 20.10.2023 tarih ve 026-23 numaralı Kısmi Yapı Kullanma İzin belgesi ve OSB müdürlüğünde incelenen bila onaylı projesi ile uyumlu olarak; Zemin kat olmak üzere 1 katlı olarak inşa edilmiştir. Projesinde depo alanının kısmi bölümü inşa edilmiş ve bu inşa edilen bölüme kısmi kullanma izin belgesi alınmıştır. İnşa edilen ve Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi alınan bölüm toplam 11458 m² alanlıdır. Zeminler sıkıştırılmış zemin betonudur. Kapılar otomatik seksiyonel kapıdır. Değerlemeye konu yapı fabrika depolama binası olarak tasarlanmıştır.

Tesis çevresinde toplam 780m istinat duvarı ile çevrelendiği görülmüştür. Çevre düzenleme çalışmaları devam etmektedir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- OSB içerisinde yer alması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi, yapılar için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanla saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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 dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada 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.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı,
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı- Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı (+)

Cari yıl amortismanı (+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler (+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış ya da azalışlar (+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZERSATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

OSB Müdürlüğü: 0324 676 42 42 (507 831 95 94)- Kerem Bey- Değerleme konusu taşınmazın, OSB Müdürlüğünden alınan bilgiye göre OSB tarafından 2023 yılı içerisinde belirlenen birim fiyatların 2024 içinde geçerli olduğu, herhangi bir değişiklik olmadığı, OSB bölgesi içerisinde bulunan mevcut parsellerin 5.500 TL/m2 satış fiyatında olduğu bilgisi alınmıştır. (5.500.-TL/m2)

EMSAL-2

AC WINNER GAYRİMENKUL: 0 (532) 504 16 04- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı, (E:1.00), 17.000m² açık alan, 10.000m² kapalı alanlı fabrikanın 185.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

$$(185.000.000\text{TL} - (7.750\text{TL/m}^2) \times (10.000\text{m}^2)) / (17.000\text{m}^2)$$

$$(6.323 \text{ TL/m}^2)$$

EMSAL-3

SAHİBİNDEN: 0 (532) 440 35 69- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı, (E:1.00), 1.500 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 7.850.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (5.223 TL/m²)

EMSAL-4

VOUX GAYRİMENKUL: 0 (535) 464 85 50- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı, (E:1.00), 17000 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 140.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (8235 TL/m²)

BEYAN**BEYAN-1**

BÖLGE EMLAKÇISI- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, OSB içerisinde yer alan arsaların 4000-5500,- TL/m² aralığında alıcı bulabileceği görüşü alınmıştır. (Metrekare Birim Fiyatı: 4500,- TL/m²)

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1 5.500,00 TL/m ²	EMSAL 2 6.323,00 TL/m ²	EMSAL 3 5.223,00 TL/m ²	EMSAL 4 8.235,00 TL/m ²
BÖLGE	TARSUS OSB	6%	5%	6%	5%
İMAR DURUMU	SANAYİ	0%	0%	0%	0%
ALAN	9999,92m ²	-5%	-5%	-5%	-5%
ŞEREFİYE	SATIŞ KAPASİTESİ	0%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-9%	-15%	-14%	-15%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		5.005,00 TL/m ²	5.374,55 TL/m ²	4.491,78 TL/m ²	6.999,75 TL/m ²
					5.467,77 TL/m ²
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME					
EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ					

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada;

- OSB içerisinde yer alan arsaların satılık m² birim fiyatı 4000-5500-TL/m² civarında olduğu tespit edilmiştir.
- HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

- Konu gayrimenkulün saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2024 Birim Maliyet Listesi' ne göre; parsel dahilindeki binalar, 3 A, saha betonu ve istinat duvarı 1 A yapı sınıflarına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.
- Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki sanayi arsaları incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılmıştır. Konu taşınmazın arsası bölgedeki emsallerine göre oldukça kıymetli bir lokasyona sahiptir. Saha çalışmalarındaki gözlem neticesinde, konu arsa için **5.467,77 TL/m2** fiyat takdir edilmiştir.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 69 (Altmış Dokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
143	99	ARSA	89.093,10	5.467,77	1,00	487.140.579,39	487.140.000,00
		FABRİKA (2 C)	11.458,00	7.750,00	1,00	88.799.500,00	88.800.000,00
		FABRİKA(BİTİŞİK) (2 C)	8.317,00	7.750,00	0,26	16.758.755,00	16.760.000,00
		ÜRETİM BÖLÜMÜ (2 C)	6.385,00	7.750,00	0,48	23.752.200,00	23.750.000,00
		FABRİKA (YENİ KURULAN) (2 C)	8.173,00	7.750,00	0,41	25.969.707,50	25.970.000,00
		ENERJİ VE İLETİŞİM YAPISI (1 A)	428,00	1.450,00	1,00	620.600,00	620.000,00
		BETON DUVAR DEĞERİ (1 A)	780,00	1.450,00	1,00	1.131.000,00	1.130.000,00
		ŞEREFİYE					830.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)						645.000.000,00	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						\$ 19.587.002,73	
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						€ 18.006.700,17	
1 DOLAR						₺ 32,9300	
1 EURO						₺ 35,8200	

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Orhan ÖNAL



Sorumlu Değerleme
Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ

Tarih : 13.03.2017

No : 406548

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



CamScanner ile tarandı

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

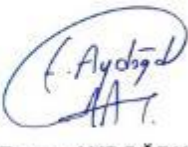
Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1423

Sayın Orhan ÖNAL

(T.C. Kimlik No: 43726885216 - Lisans No: 406548)

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:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-12:51



Kaydı Oluşturan: OLCA Y USTA (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175224263102	20240722-1531-F14845	26310

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	143/99
Tasınmaz Kimlik No:	122428017	AT Yüzölçümü(m2):	89093.10
İl/ilçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akdenez	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KÜRKÇÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1229	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TEK KATLI PREFABRİK SANAYİ TESİSİ VE ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 3

Beyan	Diğer (Konusu: Kürkçü 143 ada 99 parselde ARMADA GID.TİC.SAN.A.Ş lehine 13/a maddesi gereği cins değışikliğı harcı tahsil edilmiştir.) Tarih: 19/10/2023 Sayı: 113800(Şablon: Diğer)	(SN:8305113) TOROS VERGİ DAİRESİMÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560173389	Akdenez - 19-10-2023 16:21 - 35859	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
722145211	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	89093.10	89093.10	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 04-01-2023 438	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Tasınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:2654663) MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6180007260	Akdenez - 15-09-2022 00:00 - 31113	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8149140) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VKN:6300410588,(SN:8149140) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VKN:6300410588	Hayır	48000000.00 USD	6 aylık Term SOFR artı MARj	1/0	F.B.K.	Akdeniz - 16-11-2023 11:59 - 38760
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Akdeniz - KÜRKÇÜ Mah. - (Aktif) - 143 Ada - 99 Parsel	1/1	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	48000000.00 USD	Akdeniz - 16-11-2023 11:59 - 38760	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vtxa1FY3tDx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MERSİN		
	İlçe:	AKDENİZ		
	Mahalle/Köy:	KÜRKÇÜ		
	Mevki:			
	Ada:	143		
	Parsel:	99		
	Yüz Ölçümü:	89.093,10 m2		
Niteliği:	ARSA			
				
			MALİK BİLGİLERİ	
			Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
ARMADA NEXTGEN GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ			Tam	89.093,10
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	122428017	Satış	20.045.954,17	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		15/09/2022 - 31113	Verile Tarih: 15/09/2022 Hacı Bekir TEMİZ Yetkili Müdür Yardımcısı	
				
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				











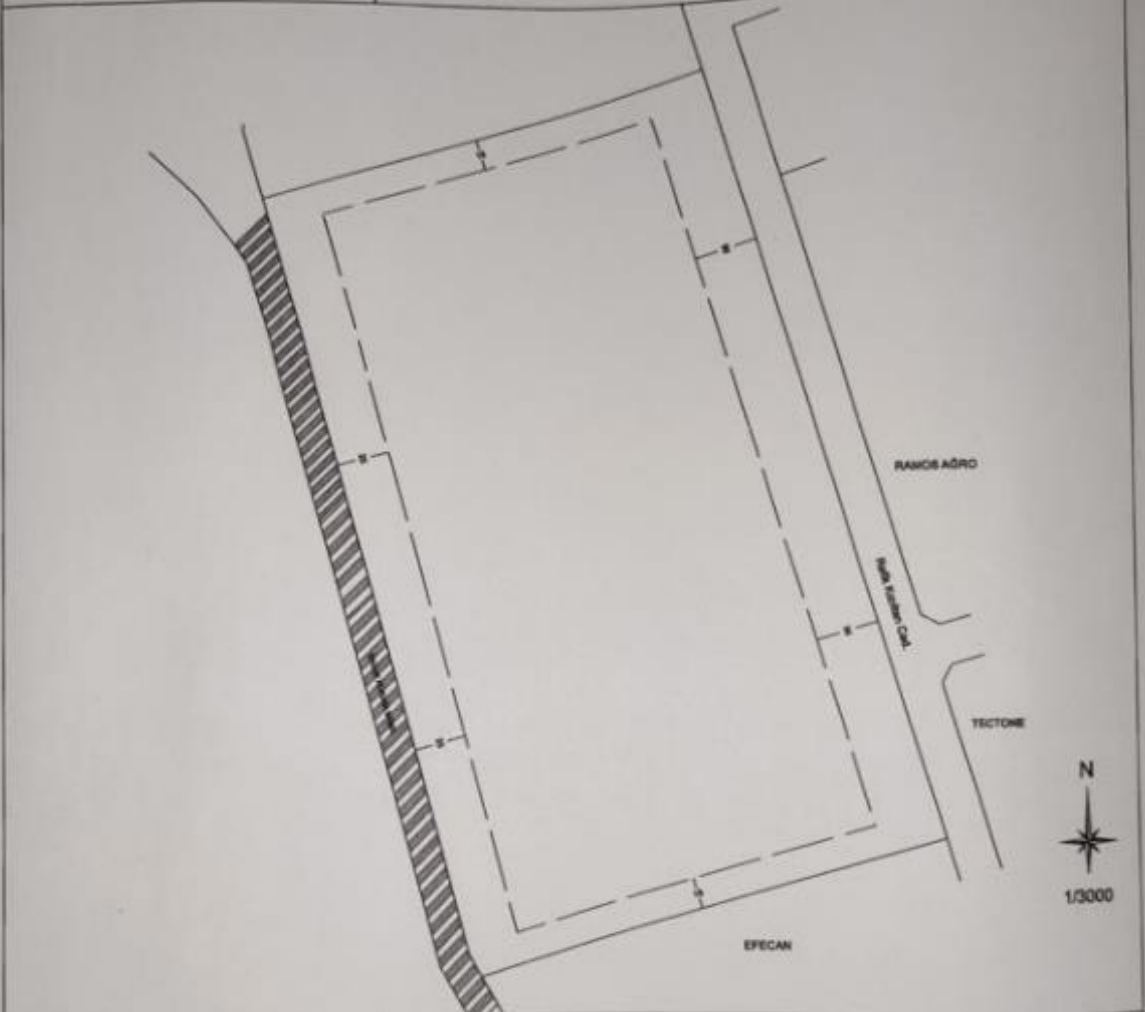








 MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE : AKDENİZ KÖYÜ : KÖRKÇÜ PAFTA NO : 143 ADA NO : 99 PARSEL NO : 99.093,10 m ² YÖZÖLÇÜMÜ :	
TARİH : SAYI :		FİRMA ADI : ARMADA NEXTGEN GIDA TİC.SAN. A.Ş. ADRES : MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ(3. OSB)			



Site plan map showing the layout of the industrial area with various roads and boundaries. Labels include 'RANOS AĞRİ', 'EPECAN', 'TECTONE', and 'N' for North. A scale of 1/3000 is indicated.

Alan Kullanımı : Sanayi	Kat Yüksekliği :
Yapı Nizamı : Serbest	Azma Kat Yüksekliği :
Kat Adedi : Serbest	Su Basman Yüksekliği :
Emsal : 1.00	Çekme Mesafesi (Ön) : 30 m Çekme Mesafesi (Yan) : 15 m Çekme Mesafesi (Arka) : 25 m
Toplam İnşaat Alanı :	Çevre Yeşili (Ön) : 6 m Çevre Yeşili (Yan) : 5 m Çevre Yeşili (Arka) : 6 m
Bina Yüksekliği :	

NOT : h = Yükseklik : Serbest

Bu imar durumu yürürlükte mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile ilgili proje teslim ettirilebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Hasan ÇAY
Bölge Müdürü Yardımcısı
(Teknik)

Metin TEK
Fen ve İmar İşleri Bölge Müdürü

Serkan CATALTEPE
Harita Mühendisi

İbrahim KARAOĞLU
Harita ve Ölçüm İşleri
Şube Başkanı

MERSİN TARSUS ORG. SAN. BÖLGESİ

YAPI SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİTİ			
Adı, Soyadı	ARMADA GIDA TİC. SAN. A.Ş.	PİRAMİT TEK. END. YAPI VE İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.			
Adresi		ADI SOYADI	VERGİ NO	TİC. ODA NO	Y. B. NO

MESLEKİ DENETİM

MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Yeminli Denetçi

Denetim No: 02085 - Dersin Bölge No: 5332

RUHSAT TARİHİ

RUHSAT NO

NOT

Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz, uygulanamaz, tadbikinde müellif sorumludur. Bütün ölçüler yerinde kontrol edilerek, uyumsuzluklar müellifine belediye imar müdürlüğü bildirilecektir.

PROJE MÜELLİFLERİ

	ADI, SOYADI	ÜNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ VERGİ NO	ODA NO	İMZA
MİMARİ	NIHARİ ŞEN	Mimar			63332	Nihari Şen
STATİK		İnş. Müh.				
ELEKTRİK		Elk. Müh.				
TESİSAT		Mak. Müh.				

YAPI DENETİM MÜHENDİSLERİNİN FENNİ MESULLERİ

YAPI DENETİM ONAYI 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNA GÖRE YASA VE YÖNETMELİK ŞARTNAME GENELGE VE STANDARTLARA UYGUNDUR.

MİMAR	İNŞAAT MÜHENDİSİ	MAKİNE MÜHENDİSİ	ELEKTRİK MÜHENDİSİ

TAPU KAYDI	İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR PAFTASI	ONAY TARİHİ
	MERSİN	MTOSB	3. BÖLGE	-	143	99	-	

YAPI ÖZELLİKLERİ	YAPI TÜRÜ	TAŞ. SİSTEM	BLOK	KAT ADEDİ	YÜKSEKLİK	KULLANIM ŞEK.	ALAN
	BETONARME		EKLİNTİ	B+1	+15.00	ENERJİ BİNASI	428 m²

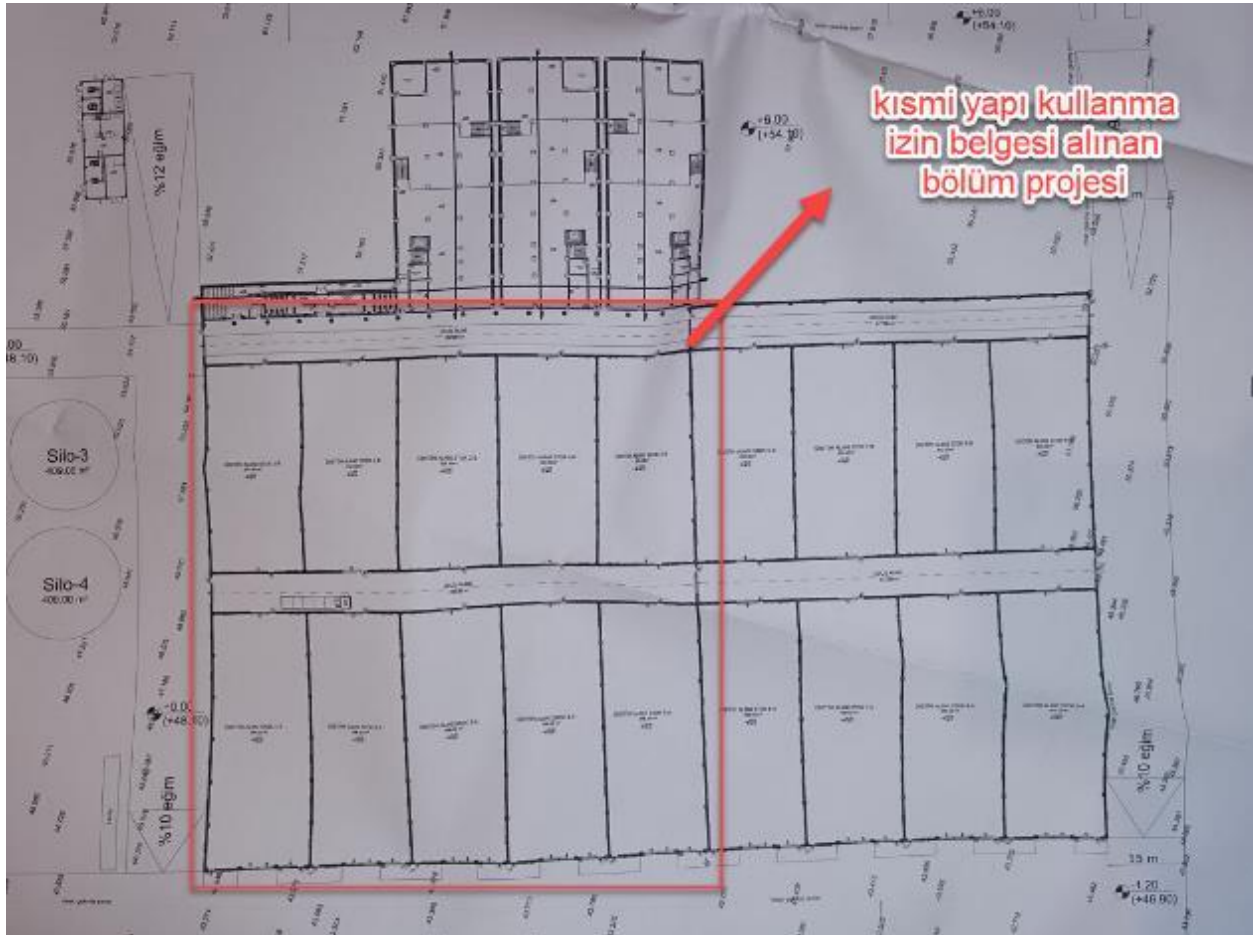
BELEDİYE ONAYI

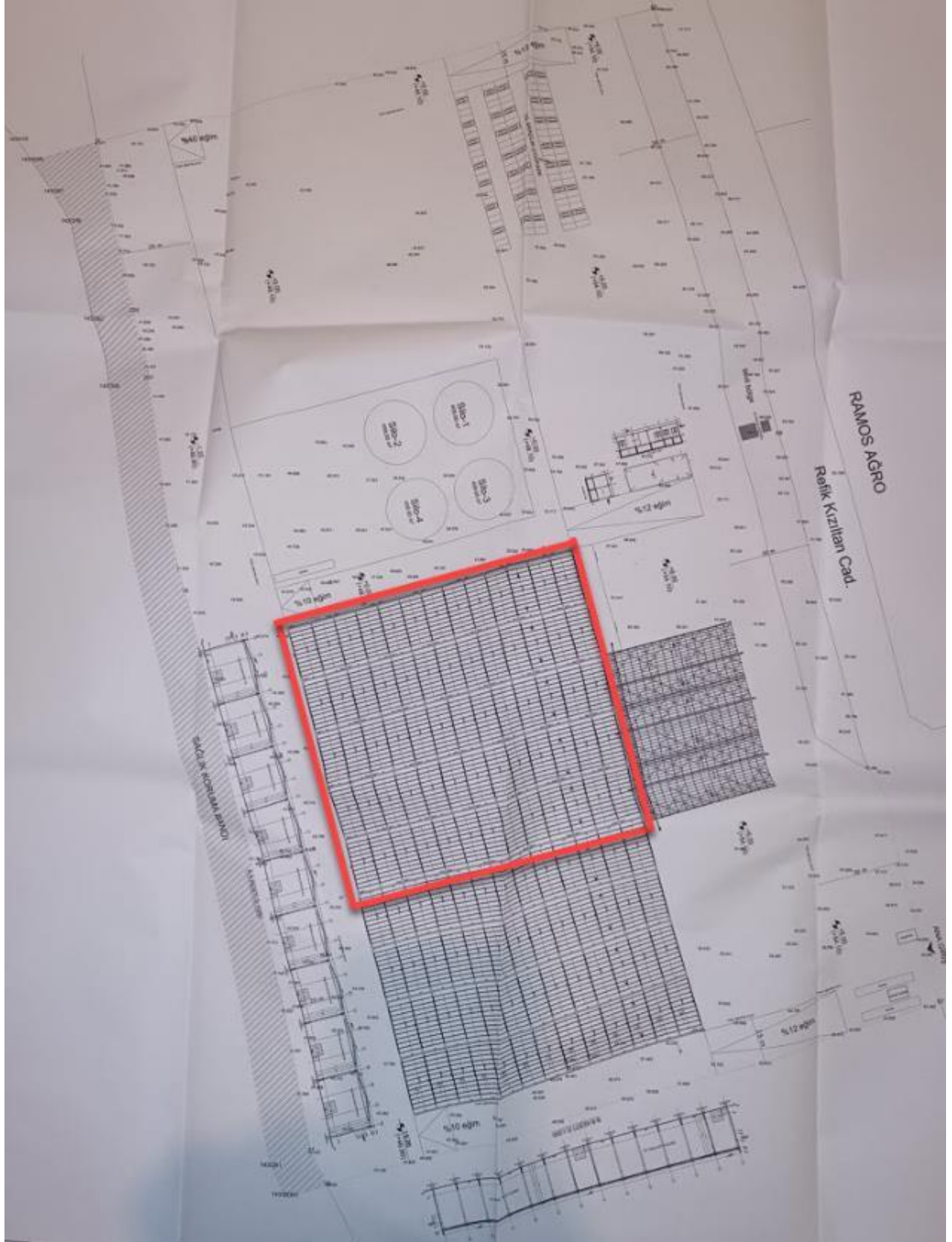
İŞ BU PROJEYİ MERİ 4708 NOLU KANUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE TETKİK VE TASTİK EDERİM.

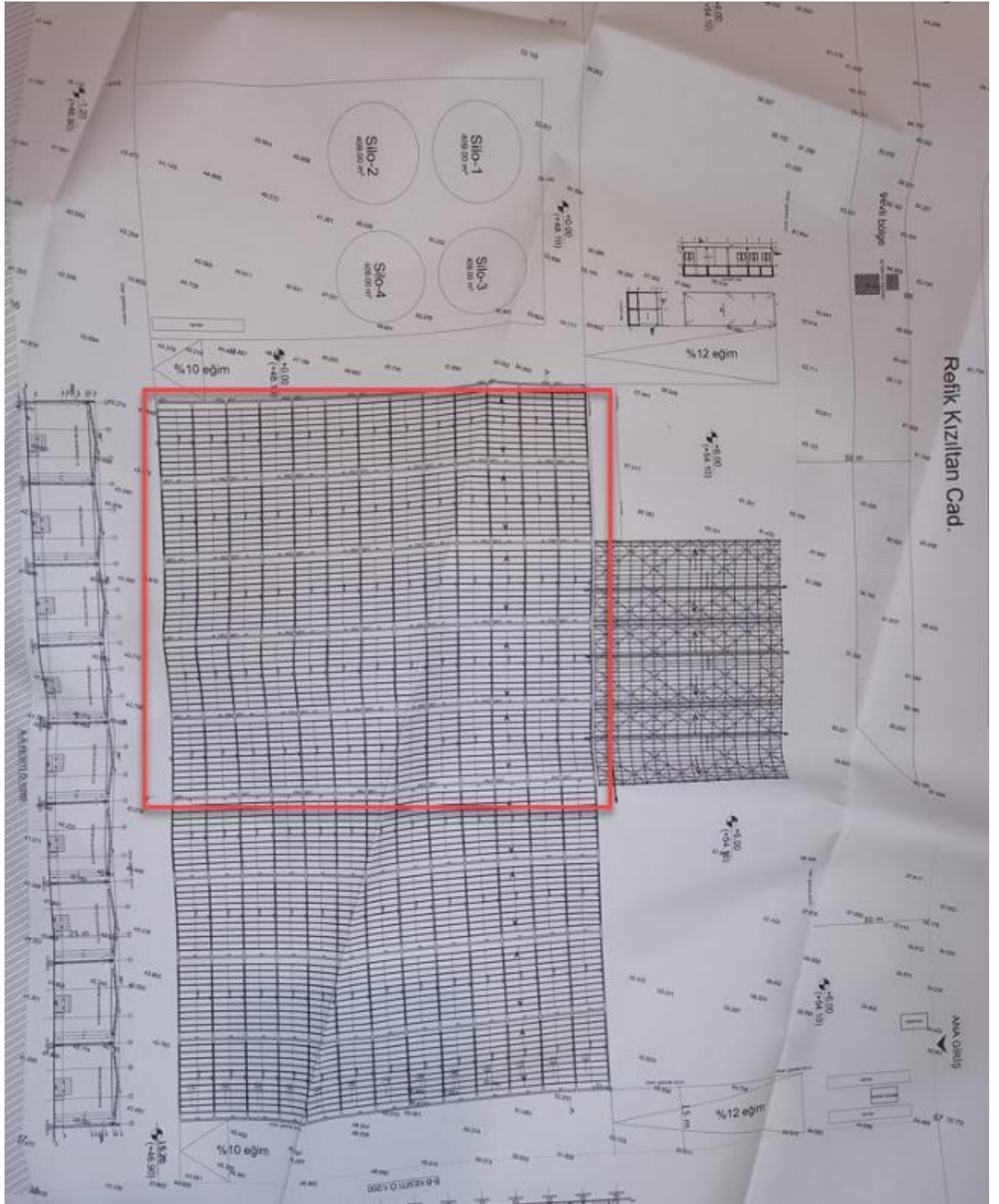
.../.../20...

DÜŞÜNCELER

RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ	
------------------	-------------	--







[illegible]

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Barcode / Kart Kodu	
Certificate of permission for use of building				145727335	
1. Belginin verildiği kurum: MERSİN-TARUSUS/İGB		9. Belginin verildiği amaç: ☒ Kentsel Kullanıma İzin ☐ Tarımsal Kullanıma İzin ☐ Diğer		10. Belginin verildiği tarih: 20.10.2023	
2. Belgin verildiği yapıya ait adres: MERSİN		11. Belgin no: 026-23		12. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
3. Yıkı: AKDENİZ		13. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		14. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
4. Yıkı: AKDENİZ		15. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		16. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
5. Yıkı: AKDENİZ		17. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		18. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
6. Yıkı: AKDENİZ		19. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		20. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
7. Yıkı: AKDENİZ		21. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		22. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
8. Yıkı: AKDENİZ		23. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		24. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
9. Yıkı: AKDENİZ		25. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		26. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
10. Yıkı: AKDENİZ		27. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		28. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
11. Yıkı: AKDENİZ		29. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		30. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
12. Yıkı: AKDENİZ		31. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		32. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
13. Yıkı: AKDENİZ		33. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		34. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
14. Yıkı: AKDENİZ		35. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		36. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
15. Yıkı: AKDENİZ		37. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		38. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
16. Yıkı: AKDENİZ		39. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		40. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
17. Yıkı: AKDENİZ		41. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		42. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
18. Yıkı: AKDENİZ		43. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		44. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
19. Yıkı: AKDENİZ		45. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		46. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
20. Yıkı: AKDENİZ		47. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		48. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
21. Yıkı: AKDENİZ		49. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		50. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
22. Yıkı: AKDENİZ		51. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		52. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
23. Yıkı: AKDENİZ		53. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		54. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
24. Yıkı: AKDENİZ		55. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		56. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
25. Yıkı: AKDENİZ		57. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		58. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
26. Yıkı: AKDENİZ		59. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		60. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
27. Yıkı: AKDENİZ		61. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		62. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
28. Yıkı: AKDENİZ		63. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		64. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
29. Yıkı: AKDENİZ		65. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		66. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
30. Yıkı: AKDENİZ		67. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		68. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
31. Yıkı: AKDENİZ		69. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		70. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
32. Yıkı: AKDENİZ		71. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		72. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
33. Yıkı: AKDENİZ		73. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		74. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
34. Yıkı: AKDENİZ		75. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		76. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
35. Yıkı: AKDENİZ		77. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		78. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
36. Yıkı: AKDENİZ		79. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		80. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
37. Yıkı: AKDENİZ		81. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		82. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
38. Yıkı: AKDENİZ		83. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		84. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
39. Yıkı: AKDENİZ		85. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		86. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
40. Yıkı: AKDENİZ		87. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		88. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
41. Yıkı: AKDENİZ		89. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		90. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
42. Yıkı: AKDENİZ		91. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		92. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
43. Yıkı: AKDENİZ		93. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		94. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
44. Yıkı: AKDENİZ		95. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		96. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
45. Yıkı: AKDENİZ		97. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		98. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	
46. Yıkı: AKDENİZ		99. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023		100. Belgin verildiği tarih: 20.10.2023	

Yapı Denetimi					
101. Adres	102. T.C. kimlik no	103. Önce adres no	104. Adres	105. İmar	
YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	46720172965	3096030032	YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN		
106. Adres	107. T.C. kimlik no	108. Önce adres no	109. Adres	110. İmar	
YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	27673796075	1247605454	YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN		
111. Adres	112. T.C. kimlik no	113. Önce adres no	114. Adres	115. İmar	
YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	3040401115	45207	YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN		
116. Adres	117. T.C. kimlik no	118. Önce adres no	119. Adres	120. İmar	
YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	4921017190	16672	YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN		
Yapı Denetim Kuruluşu					
121. Kuruluş adı	122. Yürürlükte olan şirket, T.C. kimlik no	123. Vergi kimlik no	124. Adres	125. İmar	
MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ	HASAN EMERKİZE 37036420002	810336760	YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN		
Mimari Proje Müellifi					
126. Adres	127. T.C. kimlik no	128. Önce adres no	129. Adres	130. İmar	
YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	55351553370	83332	YENİ MAH. YÜKSEK HARMAN CAD. CAMPAK KONUTLARI SİTESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN		
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
131. EKB no	132. Enerji Kuruluş adı	133. EKB uzmanı adı ve unvanı	134. EKB uzmanı sertifikası no	135. Enerji Performans sınıfı	136. Sıra geçi emisyon sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
137. YB sertifikası no	138. YB belgesi veren kuruluş adı	139. YB belgesi veren kuruluş yetki no	140. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının					
141. Değer (TL)		142. Maktuza tarihi	143. Maktuza numarası		
130. Diğer Hususlar					
- BU BELGE 199712 NOLU YAPİ VE 26.04.2023 TARİHİ 312-23 NOLU YAPİ RUHSATINA İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR. - A-Ş VE 1-14 AKIŞLARI ARASINDA KAPSAMAKTADIR.					
Yapı sahibinin 19.10.2023 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve sağlıklı bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
ERMAN KAYTANCI YAPI DENETİM PERSONELİ 3107048138 19.10.2023	MUSTAFA AKTÖZ FEN SAHA MÜDÜRÜ 267916664	MEHMET İPEK YAPİ VE İMAR İZİNİ GEREKLENDİREN MÜDÜRÜ 300006673			
134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	136. Onay tarihi			
HASAN ÇAY BÖLGE MÜDÜR YAPIDENETİM (TEKNİK) 1257439662	HANU VLAMAZ BÖLGE MÜDÜRÜ 5123300000				
		Sabri TEKLİ Yönetim Kurulu Başkanı		29969961	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Formül No: 140522541	
1. Proje Adı: ...										2. Proje Adı: ...	
3. Proje Adı: ...										4. Proje Adı: ...	
5. Proje Adı: ...										6. Proje Adı: ...	
7. Proje Adı: ...										8. Proje Adı: ...	
9. Proje Adı: ...										10. Proje Adı: ...	
11. Proje Adı: ...										12. Proje Adı: ...	
13. Proje Adı: ...										14. Proje Adı: ...	
15. Proje Adı: ...										16. Proje Adı: ...	
17. Proje Adı: ...										18. Proje Adı: ...	
19. Proje Adı: ...										20. Proje Adı: ...	
21. Proje Adı: ...										22. Proje Adı: ...	
23. Proje Adı: ...										24. Proje Adı: ...	
25. Proje Adı: ...										26. Proje Adı: ...	
27. Proje Adı: ...										28. Proje Adı: ...	
29. Proje Adı: ...										30. Proje Adı: ...	
31. Proje Adı: ...										32. Proje Adı: ...	
33. Proje Adı: ...										34. Proje Adı: ...	
35. Proje Adı: ...										36. Proje Adı: ...	
37. Proje Adı: ...										38. Proje Adı: ...	
39. Proje Adı: ...										40. Proje Adı: ...	
41. Proje Adı: ...										42. Proje Adı: ...	
43. Proje Adı: ...										44. Proje Adı: ...	
45. Proje Adı: ...										46. Proje Adı: ...	
47. Proje Adı: ...										48. Proje Adı: ...	
49. Proje Adı: ...										50. Proje Adı: ...	
51. Proje Adı: ...										52. Proje Adı: ...	
53. Proje Adı: ...										54. Proje Adı: ...	
55. Proje Adı: ...										56. Proje Adı: ...	
57. Proje Adı: ...										58. Proje Adı: ...	
59. Proje Adı: ...										60. Proje Adı: ...	
61. Proje Adı: ...										62. Proje Adı: ...	
63. Proje Adı: ...										64. Proje Adı: ...	
65. Proje Adı: ...										66. Proje Adı: ...	
67. Proje Adı: ...										68. Proje Adı: ...	
69. Proje Adı: ...										70. Proje Adı: ...	
71. Proje Adı: ...										72. Proje Adı: ...	
73. Proje Adı: ...										74. Proje Adı: ...	
75. Proje Adı: ...										76. Proje Adı: ...	
77. Proje Adı: ...										78. Proje Adı: ...	
79. Proje Adı: ...										80. Proje Adı: ...	
81. Proje Adı: ...										82. Proje Adı: ...	
83. Proje Adı: ...										84. Proje Adı: ...	
85. Proje Adı: ...										86. Proje Adı: ...	
87. Proje Adı: ...										88. Proje Adı: ...	
89. Proje Adı: ...										90. Proje Adı: ...	
91. Proje Adı: ...										92. Proje Adı: ...	
93. Proje Adı: ...										94. Proje Adı: ...	
95. Proje Adı: ...										96. Proje Adı: ...	
97. Proje Adı: ...										98. Proje Adı: ...	
99. Proje Adı: ...										100. Proje Adı: ...	

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RUHSATI Building License										106233515	
1. Proje No: 106233515 2. Proje Adı: YAPI RUHSATI 3. Proje Sahibi: YAPI RUHSATI 4. Proje Adres: YAPI RUHSATI 5. Proje Alan: YAPI RUHSATI 6. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 7. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 8. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 9. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 10. Proje Alan No: YAPI RUHSATI				11. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 12. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 13. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 14. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 15. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 16. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 17. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 18. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 19. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 20. Proje Alan No: YAPI RUHSATI				21. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 22. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 23. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 24. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 25. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 26. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 27. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 28. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 29. Proje Alan No: YAPI RUHSATI 30. Proje Alan No: YAPI RUHSATI			
Yapı Sahibinin										Şantiye Şefinin	
1. Adı Soyadı: YAPI RUHSATI 2. Doğum Tarihi: YAPI RUHSATI 3. Kimlik No: YAPI RUHSATI 4. Adres: YAPI RUHSATI 5. Telefon: YAPI RUHSATI 6. E-posta: YAPI RUHSATI 7. Mühür: YAPI RUHSATI 8. İmza: YAPI RUHSATI 9. Tarih: YAPI RUHSATI 10. Yer: YAPI RUHSATI										1. Adı Soyadı: YAPI RUHSATI 2. Doğum Tarihi: YAPI RUHSATI 3. Kimlik No: YAPI RUHSATI 4. Adres: YAPI RUHSATI 5. Telefon: YAPI RUHSATI 6. E-posta: YAPI RUHSATI 7. Mühür: YAPI RUHSATI 8. İmza: YAPI RUHSATI 9. Tarih: YAPI RUHSATI 10. Yer: YAPI RUHSATI	
Form Düzeylenen Kurumla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Kurumun Adı: YAPI RUHSATI 2. Kurumun Adres: YAPI RUHSATI 3. Kurumun Telefon: YAPI RUHSATI 4. Kurumun E-posta: YAPI RUHSATI 5. Kurumun Mühür: YAPI RUHSATI 6. Kurumun İmza: YAPI RUHSATI 7. Kurumun Tarih: YAPI RUHSATI 8. Kurumun Yer: YAPI RUHSATI 9. Kurumun Alan: YAPI RUHSATI 10. Kurumun Alan No: YAPI RUHSATI										1. Kurumun Adı: YAPI RUHSATI 2. Kurumun Adres: YAPI RUHSATI 3. Kurumun Telefon: YAPI RUHSATI 4. Kurumun E-posta: YAPI RUHSATI 5. Kurumun Mühür: YAPI RUHSATI 6. Kurumun İmza: YAPI RUHSATI 7. Kurumun Tarih: YAPI RUHSATI 8. Kurumun Yer: YAPI RUHSATI 9. Kurumun Alan: YAPI RUHSATI 10. Kurumun Alan No: YAPI RUHSATI	
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri	
1. Kurumun Adı: YAPI RUHSATI 2. Kurumun Adres: YAPI RUHSATI 3. Kurumun Telefon: YAPI RUHSATI 4. Kurumun E-posta: YAPI RUHSATI 5. Kurumun Mühür: YAPI RUHSATI 6. Kurumun İmza: YAPI RUHSATI 7. Kurumun Tarih: YAPI RUHSATI 8. Kurumun Yer: YAPI RUHSATI 9. Kurumun Alan: YAPI RUHSATI 10. Kurumun Alan No: YAPI RUHSATI										1. Kurumun Adı: YAPI RUHSATI 2. Kurumun Adres: YAPI RUHSATI 3. Kurumun Telefon: YAPI RUHSATI 4. Kurumun E-posta: YAPI RUHSATI 5. Kurumun Mühür: YAPI RUHSATI 6. Kurumun İmza: YAPI RUHSATI 7. Kurumun Tarih: YAPI RUHSATI 8. Kurumun Yer: YAPI RUHSATI 9. Kurumun Alan: YAPI RUHSATI 10. Kurumun Alan No: YAPI RUHSATI	
Yapı Projesi										Yapı Projesi	
1. Kurumun Adı: YAPI RUHSATI 2. Kurumun Adres: YAPI RUHSATI 3. Kurumun Telefon: YAPI RUHSATI 4. Kurumun E-posta: YAPI RUHSATI 5. Kurumun Mühür: YAPI RUHSATI 6. Kurumun İmza: YAPI RUHSATI 7. Kurumun Tarih: YAPI RUHSATI 8. Kurumun Yer: YAPI RUHSATI 9. Kurumun Alan: YAPI RUHSATI 10. Kurumun Alan No: YAPI RUHSATI										1. Kurumun Adı: YAPI RUHSATI 2. Kurumun Adres: YAPI RUHSATI 3. Kurumun Telefon: YAPI RUHSATI 4. Kurumun E-posta: YAPI RUHSATI 5. Kurumun Mühür: YAPI RUHSATI 6. Kurumun İmza: YAPI RUHSATI 7. Kurumun Tarih: YAPI RUHSATI 8. Kurumun Yer: YAPI RUHSATI 9. Kurumun Alan: YAPI RUHSATI 10. Kurumun Alan No: YAPI RUHSATI	

[illegible]

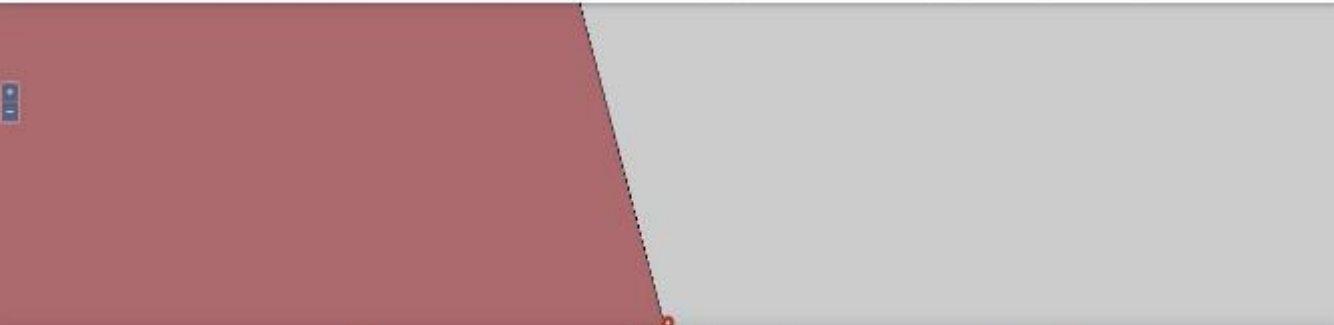
[illegible]

[illegible]



NUFUS VE
YERLEŞİM BİLGİLERİ
İSTATİSTİKLER

MERSİN / AKDENİZ / BURHANÖSÖ MAHALLESİ / REFIK KIZILTAN (Cadde) / 16 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İskan



Mevcut Bilgiler										Bağınan Bölüm Bilgileri						
Kiriş No	Ada	Parcel	Palfa	Proje Kod	Mevcut Tipi	Site Adı	Apartmanı/Site Adı	Dış Kapı	Kiriş No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tape No		
382687310	143	99	033-A-15B4C	-	Bina Ana Giriş	-	-	16	5264838011	+	Sanayi	Özel	İskan	-		



İNŞAAT SEVİYELERİ

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih:	30.06.2024					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	2	BİTİŞİK FABRİKA				
Bitmişlik Oranı (%)	26,2					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	50	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	0	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	0	
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	50	
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	0	
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	
* İmalatı tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.						
** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklayınız.						

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih:	30.06.2024					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	2	ÜRETİM BÖLÜMÜ				
Bitmişlik Oranı (%)	48,66					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)	50	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	25	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	50	
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu işleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	50	
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	50	
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	70	

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ					
Tarih:	30.06.2024					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	2	FABRİKA (YENİ KURULAN)				
Bitmişlik Oranı (%)	41,4					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	100	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	0	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	0	
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	0	
Çatı kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	0	
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
Cephe kaplaması işleri (Galvanize sac sandviç panel. 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	