BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ, YAKA MAHALLESİ, 136 ADA 1 PARSELDEKİ TAŞINMAZIN DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2024

RAPOR NO: SPK-2024-127

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-2024-127
Talep Tarihi	24.06.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	25.06.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	TOROSLAR Mah. ATATÜRK_12 Bulvarı No: 17 /1 / AKDENİZ / MERSİN
Çalışmanın Konusu	MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ YAKA MAHALLESİ 136 ADA 1 PARSELDE KAYITLI "12 ADET DEPO, 1 ADET FABRİKA BİNASI,5 ADET SİLO VE 5 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi (Tapu Kaydı)	12 ADET DEPO,1 ADET FABRİKA BİNASI,5 ADET SİLO VE 5 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-1
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, TAKS:0.50, E:0.50, ön bahçe mesafesi: 15.00 m., yan-arka bahçe mesafesi: 10.00 m. yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 502.000.000- TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Orhan ÖNAL

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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 TANIM 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 ÖZELİKLERİ 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 İLİŞKİNAÇIKLAMA, ... 14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ 14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER 14

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ 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 BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA 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 ANALİZSONUÇLARININ 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 24.06.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.06.2024 tarihinde SPK-2024-127 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 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 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; 15.01.2014 tarihinde SPK-2024-7 numarası ile rapor hazırlanmıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE 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, Bıosuısse Organik, Krav, T.C. Organik Tarım, Nop Organik and EU Organik belgelerine sahip olan Armada Gıda, uluslararası standarları ön planda tutarak, üstün üretim ilkelerini benimser ve uygular; müşterilerine, çalışanlarına ve çevreye duyarlıdır. Sektörün En Modern Tesisi Türkiyenin 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, TOROSLAR Mah. ATATÜRK_12 Bulvarı No: 17 /1 / 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 değerleme çalışanının 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 gözlemlemeler 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 değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Orhan ÖNAL	Olcay USTA

4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	AKDENİZ
Mahallesi/Köyü	:	YAKA MAH.
Mevkii	:	GÜDÜBES
Pafta No	:	-
Ada No	:	136
Parsel No	:	1
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	12 ADET DEPO,1 ADET FABRİKA BİNASI,5 ADET SİLO VE 5 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI
Alanı	:	38031,96 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	12
Sayfa No	:	1107
Yevmiye No	:	15446
Tapu Tarihi	:	26/11/2014

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu ana gayrimenkul, TOROSLAR Mah. ATATÜRK_12 Bulvarı No: 17 /1 / AKDENİZ / MERSİN adresinde konumludur. Taşınmaza ulaşmak için, Yenişehir İlçesi röper noktası konumunda bulunan Turgut Özal Blv. Güney istikametinde yaklaşık olarak 850 mt ilerlenir sol koldan ayrılan Cumhuriyet Blv. (Adana Mersin (Adana Mersin Şehirler Arası Kara Yolu) girilir yaklaşık olarak 8.4 km. ilerlenir. Bu noktada ana taşınmaz sol kolda konumludur. Ana artere yakın konumdaki taşınmaza ulaşım özel araçlar ve karayolu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul Yaka Mahallesi (mahallinde Toroslar Mahallesi) sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz Mersin İli, Akdeniz İlçesi sınırları içinde kalmakta olup, orta ölçekli bir alana yayılmaktadır. Taşınmaz sanayi ve ticaret alanlarının yoğun halde bulunduğu, ulaşım imkanlarının kolay olduğu bir lokasyona sahiptir. Yakın çevresinde bulunan sanayi, depo ve antrepo alanları, lojistik firmaları, Kazanlı Camii taşınmaza referans noktalarıdır. Mersin TÜVTÜRK Araç muayene istasyonu değerlemeye konu taşınmazın doğu tarafında ve yan parselde konumludur.

EKS. KONU
TAŞINMAZ
Sunexpo Asma Tavan Sistemleri
MAS Bakliyat (MAS Foods)
Vip Temizlik Kağıtlar
TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu
SLD A TİP GÜMRÜKLÜ GENEL...
CEDAR CAM
136/1
umat antrepo mersin Armada Gıda Tic. San. A.Ş.
BİLKENT ANADOLU DEPOLARI
Jasmin Çanakç Zeytinyağ Fabrikası
Has Çiçekçilik Fidancılık
Ümat
Amirtex
Karyağmaz Sk.
Memişoğlu Tat Bakliyat
Kızılca Plastik
Dedeman Kpr
Dedeman Madencilik

EKS. KONU
TAŞINMAZ
HAFIZ CONSEPT
Çimsa Çimento Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Fırat Tırgalerı
Canlı Hayvan Ticaret Merkezi
HAMDAN NET
Taşkent
Yaka Köy Camı
Yakakoy Parkı
Tümen Tarım Soğuk Hava Deposu
Koyuncu Çelik Ltd. Şti.
75. Yıl Fen Lisesi
Ecoturca Tekstil
ARMAN ÇİFTLİĞİ
Tatlog Antrepo / Lojistik
Coca Cola İçecek
TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu
MIL 2 ANTREPO
SLD A TİP GÜMRÜKLÜ GENEL...
136/1
Memişoğlu Tat Bakliyat
Dinamik Fide
Çukurova İnşaat Makinaları Sanayi ve...
Mersin Un Fabrikası
DERVİŞOĞLU BAKLİYAT A.Ş.
Eroğlu Tarım&İnşaat
Dikilitaş
Emre Kantar Gümrükleme
Anadolu Etap Mersin Fabrika
A101 MERSİN DEPO YENİ...
Tamek
SAĞNAK ULUS NAK. VE TİC. LTD. ŞTİ.
SAKLI BAHÇE KUŞHI MOTO
Arbel
Durum Gıda Arbel'e Makarna

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları Atatürk Bulvarı üzerinden geçmektedir.

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

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ''Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, TAKS:0.50, E:0.50, yan-arka bahçe mesafesi: 10.00 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

133 ada 22 parsel;

* Akdeniz Belediyesi İmar arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 27.10.2015 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

- 09.09.2007 tarih, 1-/-7.2004 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı (18.907,00 m2 lik alan için düzenlenmiş)
- 08.09.2006 tarih, 1-/-9.2006 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı
- 08.09.2008 tarih, 14/2008 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı
- 25.10.2010 tarih, 191/10 Yeni Yapı Ruhsatı (1.570 m2 lik alan için düzenlenmiş)
- 16.06.2015 tarih, 93/15 sayılı İlave Yapı Ruhsatı (3.045 m2 lik alan için ilave)
-26.06.2015 tarih, 06/15 sayılı Yeniden Yapı Ruhsatı
- 28.10.2015 tarih, 157/15 sayılı Yenileme Yapı Ruhsatı
- 11.03.2010 tarihli 2/4 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (9.502 m2 alan için)
- 21.01.2011 tarih, 1/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi 7.360 m2 lik, alan için
- 10.06.2016 tarih, 2/48 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (3.045 m2 lik alan için düzenlenmiş)
- 7.740m2 Sundurma, 100m2 lik Yemekhane
- 100m2 lik Laboratuvar
- 25m2 lik Elevatör Kulubesi
-25 m2 lik Güvenlik Kulübesi
-250m2 lik Otopark Tenteleri
- 360m2 lik Silolar için

-01.01.2019 tarihli, ECDYTEEL No'lu toplam 9.275 m2 lik alan için verilmiş Yapı Kayıt Belgesi incelenmiştir.

-28.01.2011 tarih 117 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan 1.570 m² alan çelik siloya ait olması ve 3.855 m² depo alanı içerisinde yer alan 10 no.lu deponun (896,25 m²) yıkılması sebebiyle "değerlemeye tabi tutulmamıştır."

-01.01.2019 tarih ECDYTEEL no.lu yapı kayıt belgesinde yaklaşık 360 m² alanın çelik siloya ait olması sebebiyle "değerlemeye tabi tutulmamıştır.

**Akdeniz Belediyesinde dosya incelenmesi izin verilmemekte olup, ruhsat, iskan ve proje dijital ortamda verilmektedir. Akdeniz Belediyesi'nde 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 Akdeniz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 26.11.2014 tarih ve 15446 yevmiye numarası ile 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescil ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

22.07.2024 tarih, 14:37 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

REHİNLER HANESİNDE;

-01.09.2022 tarih ve 29557 yevmiye numarası ile NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. lehine 1.0 dereceden 32.500.000.00 USD bedelle ipotek 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 Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik 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 hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının 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 üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir ***Yapı Denetim*** Tarafından denetlenmemektedir.

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 Akdeniz Belediyesi, 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 değerleme 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 onbirinci 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 çıkılmıştır. 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 muzu 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 Yaylalarıdır. Papa XVI. Benedictus'un 2008 yılını "Saint Paul Yılı" İlan 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, Pompeiopolis, Tarsos, Neopolis, Krykos, Kilindria, Selevkeia ve Anemurion İlkçağ Kent Kalıntıları, Anamur, Meydancık, Kız Kalesi, Silifke Kalesi, Soli, Alahan Manastırı, Haghia Thekla Bazilikası, 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.

Mersin İlinin tamamında Haberleşme alt yapısı bulunmaktadır.

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. Yıllık ortalama kapalı günlerin sayısı 40,7 gün olarak gerçekleşen bölgede, deniz suyunun ortalama sıcaklığı 20,8° olarak ölçülmüştür.

Doğal Kaynaklar

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

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arslanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gülnar: Demir, dolomit;

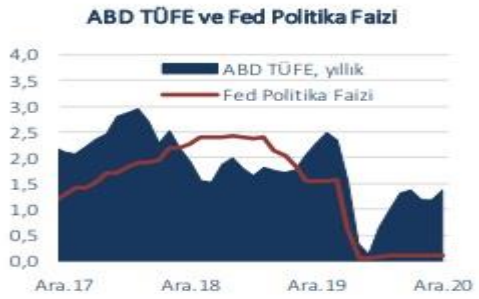
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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 yükseltilirken, 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 olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 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.



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

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 sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi 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 sınırlanması 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 sıkılaşma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

Para politikasındaki sıkılaşma 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 yansıması 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 sınırlanması 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 sıkılığı, 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 indirime 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 merkezi dışı
Yapılaşma Yoğunluğu	: %30
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Konut Dışı Kentsel Çalışma 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	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 13
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	: Halihazırda kullanılan Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

136 ADA 1 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Yaka Mahallesi, Güdübes Mevkii, 136 ada 1 parsel no lu 12 ADET DEPO,1 ADET FABRİKA BİNASI,5 ADET SİLO VE 5 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI vasıflı taşınmaz, 38031,96 m² yüz ölçümüne sahiptir. Sayısal paftalarında yapılan incelemelerde parseller geometrik olarak yaklaşık dikdörtgen bir yapıda olduğu, yerinde yapılan gözlemlerde ise parsellerin topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olduğu belirlenmiştir. Halihazırda Armada Foods şirketinin maliki bulunduğu 13 adet depo binası, 2 adet fabrika binası, 1 adet sosyal tesis binası, 1 adet idari bina, müştemilatlardan ve gümlüklü antrepo oluşan kompleks faal halde olup, lokasyon ve inşai kalite anlamında eksiksiz haldedir. Kompleks dahilindeki binalara ilişkin resmi incelemeler ve saha çalışmasındaki ölçüm ve gözlemler aşağıda belirtilmiştir.

Bulgur Fabrikası: Değerleme konusu bina yapı kullanma izin belgesi ve projesi ile uyumlu olarak zemin + 4 normal kat şeklinde inşa edilmiş olup toplam 3.045 m² kapalı alanlıdır. Betonarme tarzdaki yapı fabrika olarak kullanılmaktadır.

Mercimek Fabrikası: Değerleme konusu bina yapı kullanma izin belgesine göre zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 1.935 m² kapalı alanlı olarak görünmektedir. Mevcut durumda ise zemin + 2 normal kat şeklinde olup 967,50 m² 2. normal kat eklenmiştir. Eklenen 2. normal kat sundurma niteliğinde olup yapı kayıt belgesi kapsamındadır. Binanın zemin kat ve 1. normal katı fabrika, 2. normal katı depo olarak kullanılmaktadır.

A (1-2-3) Depolar: Değerleme konusu binalar, parselin batısında mercimek fabrikasına bitişik durumda olan, birbirleri ile özdeş 3 adet depodan oluşmaktadır. Yasal ve mevcut duruma göre toplam 2.902 m² alanlıdırlar. Taşınmazlar depo olarak kullanılmaktadır.

B (4-5-6-7-8-9) Gümrüklü Antrepo: Değerleme konusu binalar, parselin ortasında bulunan, birbirleri ile özdeş 6 adet depodan oluşmaktadır. Yasal ve mevcut duruma göre toplam 6.600 m² alanlıdırlar. Taşınmazlar Ticaret Bakanlığına bağlı gümrüklü antrepo olarak kullanılmaktadır.

C (11-12-13) Depolar: Değerleme konusu binalar, parselin doğusunda bulgur fabrikasına bitişik durumda olan, birbirleri ile özdeş 3 adet depodan oluşmaktadır. Yasal ve mevcut duruma göre toplam 2.958,75 m² alanlıdırlar. Taşınmazlar depo olarak kullanılmaktadır.

Yemekhane ve Soyunma Odası: (Eski İdari Bina): Değerleme konusu bina parselin güneybatısında yer alan, 675 m² alanlı, tek katlı prefabrik yapıdır. Taşınmaz için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir. Eski durumda içerisinde ofislerin

bulunduğu idari bina olarak yeni idarei bina yapıldığından mevcut durumda söför yemek hanesi ve personel soyunma odası olarak kullanılmaktadır.

Sundurma: Değerleme konusu taşınmazlar parselin çeşitli bölgelerinde yer alan, diğer binalar bitişik vaziyetteki toplam 6.772,50 m² alanlı, tek katlı sundurma yapılardır. Taşınmazlar için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.

Yemekhane: Söz konusu bina parselin güneydoğusunda konumlu olan, tek katlı, betonarme, 100 m² 'lik kapalı alanlı yapıdır. Taşınmaz için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.

Laboratuvar: Söz konusu bina B depoların içerisinde konumlu olan, tek katlı, betonarme, 100 m² 'lik kapalı alanlı yapıdır. Taşınmaz için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.

Elevatör Kulubesi: Söz konusu bina parselin kuzeydoğusunda konumlu olan, tek katlı, betonarme, 25 m²'lik kapalı alanlı yapıdır. Taşınmaz için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.

Güvenlik Kulubesi: Söz konusu bina parselin güneyinde konumlu olan, tek katlı, betonarme, 25 m²'lik kapalı alanlı yapıdır. Taşınmaz için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.

Otopark Tenteleri: İdari binanın kuzeyinde ve güneyinde konumlu olan, tente şeklindeki, her biri 125 m² olan toplam 250 m² alanlı yapılardır. Taşınmazalar için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.

Yeni İdari Bina: Söz konusu bina parselin güney doğusunda Zemin+2 normal kat+çatı katından ibaret olan ve 675 m2 kullanım alanına sahip olan İdari Bina, Kuzey 125 m2 ve Güney 125 m2 otopark alanlı yapılardır. Akdeniz Belediyesi 22.10.2020 tarih Yerleşim planına ve Taşınmazalar için yapı kayıt belgesi düzenlendiğinden yasal kabul edilmiştir.
Değerleme konusu taşınmazların mahalinde yapılan gözlemlerde, zemin+1 normal kat+çatı katından ibaret olan ve 600 m2 kullanım alanına sahip olan Sosyal Tesis Binası ile zemin kattan ve 896,25 m2 kullanım alanına sahip olan 10 nolu Depo Binasının mahallinde inşa edilmediği tespit edilmiştir.
Onaylı mimari projesinde yer almayan, ancak mahallinde inşa edildiği tespit edilen binalar şu şekilde sıralanmıştır. 10 nolu Depo Binası yerine 5 katlı Bulgur Fabrikası (3.045 m2 alanlı), 13 adet depo yerine toplam 12.460,75 m2 alanlı zemin katlı 12 adet Depo Binası, zemin kattan oluşan 1 adet Yemekhane 100 m2, Laboratuvar 100 m2 ve zemin kattan oluşan Güvenlik-Danışma Binası 25 m2 inşa edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca kompleks dahilinde toplam 1.570,00 m2 kapalı alana sahip, 5 adet silo mevcut olup, işbu raporun eki olan makine raporunda değerlendiğinden, hesaplamalarda mükerrrer kayıt yapılmamıştır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan 11.730 m² saha betonu, 1.200 m² beton duvar ve 2.650 m² ek sundurma alanı harici müteferrik işler kapsamında değerlendirmeye alınmıştır.
Depo ve fabrika binalarında sandviç panel uygulaması mevcut olup, çatılarda uzay çatı, zeminlerde beton uygulaması mevcuttur. İdari Bina, Sosyal Tesis Binası ve müştemilatlarda kısmen betonarme karkas yapı, kısmen prefabrik yapı tarzı bulunmaktadır. Adı geçen binaların oturum alanları haricindeki tüm alanlar saha betonu ile kaplı olup, herhangi bir yıpranma payı görülmemiş, bu nedenle hesaplamalarda bir amortisman uygulamasına gidilmemiştir. Kompleks dahilinde 1.200 m2 beton duvar hacmi de hesaplamalara katılmıştır.

* Mevcut kullanım amacına hizmet eden tasınabilir ve sökülebilir niteliklerdeki makine, cihaz, ekipman vs. degerlemede dikkate alınmamıstır.

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

- İskanlı olması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Proje harici yapılar 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 amorti 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 uzmanda 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 değerleme 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 değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırabilir 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 örneklere 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 =
(Iskonto oranı - Büyüme oranı)
Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak ıskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.
Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada 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 yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ 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 değerleme 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

RE/MAX LOCA: 0 (532) 427 59 36 - Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, sanayi imarlı, 8600 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 105.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

(12.209 TL/m2)

EMSAL-2

ÖZ MURAT EMLAK: 0 (533) 051 34 01 -Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, sanayi alanı imarlı, 53500 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 400.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, değerleme konu taşınmaza göre benzer konumdadır.

(7.477 TL/m2)

EMSAL-3

SAHİBİNDEN: 0 (530) 746 01 31 - Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, sanayi alanı imarlı, 33.700 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 230.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, değerleme konu taşınmaza göre benzer konumdadır.

(6.825 TL/m2)

EMSAL-4

SAHİBİNDEN: 0 (545) 165 02 33 - Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, sanayi ve depolama alanı imarlı, 9.930 m² yüz ölçümlü imarlı sanayi arsasının 55.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal, değerleme konu taşınmaza göre daha kötü konumdadır.

(5.539 TL/m2)

BEYAN

BEYAN-1

BÖLGE EMLAKÇISI- (Telefon Numarası Vermekten imtina etmişlerdir)- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ana yola cepheli arsaların 5500-8500,-TL/m2 arasında, içerlerde yer alan arsaların ise 4500-7000,-TL/m2 aralığında alıcı bulabileceği görüşü alınmıştır.

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		12.209,00 TL/m2	7.477,00 TL/m2	6.825,00 TL/m2	5.539,00 TL/m2
BÖLGE	TOROSLAR MAH.	0%	0%	0%	15%
İMAR DURUMU	KDKÇA	0%	0%	0%	0%
ALAN	38.031,96 m²	-5%	10%	0%	-5%
ŞEREFİYE	SATIŞ KAPASİTESİ	0%	0%	0%	-10%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%	-10%
	TOPLAM DÜZELTME	-15%	0%	-10%	-10%
	AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)	10.377,65 TL/m2	7.477,00 TL/m2	6.142,50 TL/m2	4.985,10 TL/m2
					7.245,56 TL/m2

(*) 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 değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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 değerleme analizi yapılmıştır.

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;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal ana yola cepheli arsaların satılık m² birim fiyatı 5500-8500,-TL/m², içerlerde yer alan arsaların 5000-7000,-TL/m2 aralığında 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 1A, 2B, 2C, 3 A, 3 B yapı sınıflarına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır.

• İnşaat Maliyeti hesaplanırken, Fabrika binası alanı için 3 B yapı sınıfı, Depo Binası, İdari Bina, Yemekhane, Laboratuvar, Elevatör Kulubesi, Güvenlik Kulubesi için 2 C yapı sınıfı, Sundurma, Otopark Tenteleri, Beton duvar, Saha betonu için 1 A yapı sınıfı baz alınmıştır. Yapıların bazılarında yıpranma payı düşülmüş olup, bu nedenle hesaplamalarda bir amortisman uygulamasına gidilmemiştir. İnşaat birim m2 fiyatları 2024 yılı m2 yapı birim maliyetleri uygulanmıştır.

• 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 gözlemler neticesinde, konu arsa için **~7.245,56 -TL/m2** fiyat takdir edilmiştir. Binada var olan ve emsallerinden üstün bulunan imalatlar, peyzaj ve diğer tüm artı değerler düzeltme ile beraber şerefiye bölümünde gösterilmiştir.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumunda 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 66 (Altmış Altı) 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)
136	1	ARSA	38.031,96	7.245,56	1,00	275.562.848,10	**275.565.000,00**
		BULGUR FABRİKASI (3 B)	3.045,00	14.400,00	0,95	41.655.600,00	**41.655.000,00**
		MERCİMEK FABRİKASI (3 B YAPI)	2.902,00	14.400,00	0,95	39.699.360,00	**39.700.000,00**
		DEPO DEĞERİ 12 ADET (2 C YAPI)	12.460,00	7.750,00	0,95	91.736.750,00	**91.735.000,00**
		İDARİ BİNA DEĞERİ (3 A YAPI)	675,00	12.250,00	0,95	7.855.312,50	**7.855.000,00**
		YEMEKHANE DEĞERİ (2 B YAPI)	100,00	5.250,00	0,95	498.750,00	**500.000,00**
		LABORATUVAR DEĞERİ (2 B YAPI)	100,00	5.250,00	0,95	498.750,00	**500.000,00**
		GÜVENLİK KULUBESİ DEĞERİ (2 B YAPI)	25,00	5.250,00	0,95	124.687,50	**125.000,00**
		ELAVATÖR KULUBESİ DEĞERİ (2 C YAPI)	25,00	7.750,00	0,95	184.062,50	**185.000,00**
		OTOPARK TENTELERİ DEĞERİ (1 A)	25,00	1.450,00	0,95	34.437,50	**35.000,00**
		SUNDURMA DEĞERİ (1 A)	6.772,00	1.450,00	0,95	9.328.430,00	**9.330.000,00**
		EK SUNDURMA DEĞERİ (1 A)	2.650,00	1.450,00	0,95	3.650.375,00	**3.650.000,00**
		SAHA BETONU DEĞERİ (1 A)	11.730,00	1.450,00	0,95	16.158.075,00	**16.160.000,00**
		BETON DUVAR DEĞERİ (1 A)	1.200,00	1.450,00	0,95	1.653.000,00	**1.655.000,00**
		ŞEREFİYE				13.350.000,00	**13.350.000,00**
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							**502.000.000,00**
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							**$ 15.244.457,94**
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							**€ 14.014.517,03**
1 DOLAR							**₺ 32,9300**
1 EURO							**₺ 35,8200**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Orhan ÖNAL

Sorumlu Değerleme
Olcay USTA

Ekler:
- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Tel:0312 999 53 48 - Faks:0312 999 68 03
www.baskenttd.com.tr

LİSANS BELGESİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 değerleme 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

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 değerleme 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: 22-7-2024-14:37

webtapu tapunun kısayolu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175224263083	20240722-1531-F15811	26308

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	136/1
Taşınmaz Kimlik No:	87157917	AT Yüzölçüm(m2):	38031.96
İl/İlçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akdeniz	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YAKA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Güdübes	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1107	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	12 ADET DEPO,1 ADET FABRİKA BİNASI,5 ADET SİLO VE 5 KATLI BETONARME DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 3

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
285228088	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	38031.96	38031.96	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili 26-11-2014 15446	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Ipotek

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 - 01-09-2022 16:54 - 29557

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Akdeniz - YAKA Mah. - (Aktif) - 136 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	48000000.00 USD	Akdeniz - 01-09-2022 16:54 - 29557	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **g4JvzAVfI7b** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

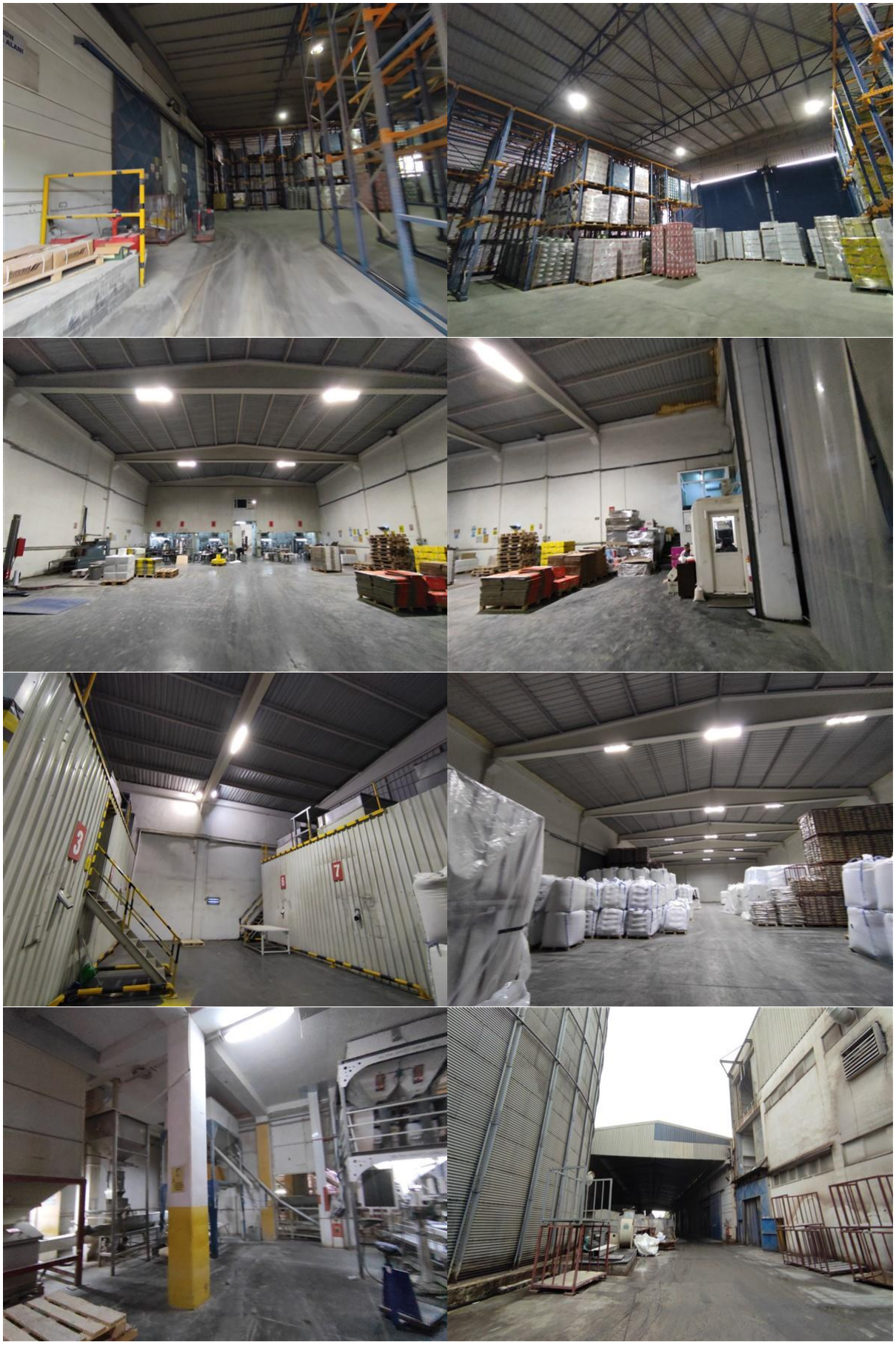
3 / 3

1-DEPOLAR
2-MERCİMEK FABRİKASI
3-SİLOLAR
4-BULGUR FABRİKASI
5-KOJENERASYON
6-YEMEKHANE
7-ANTREPO
8-OTOPARK
9-PAKETLEME
10-İDARİ BİNA

armada

armada

ARMADA
ARMADA
ARMADA



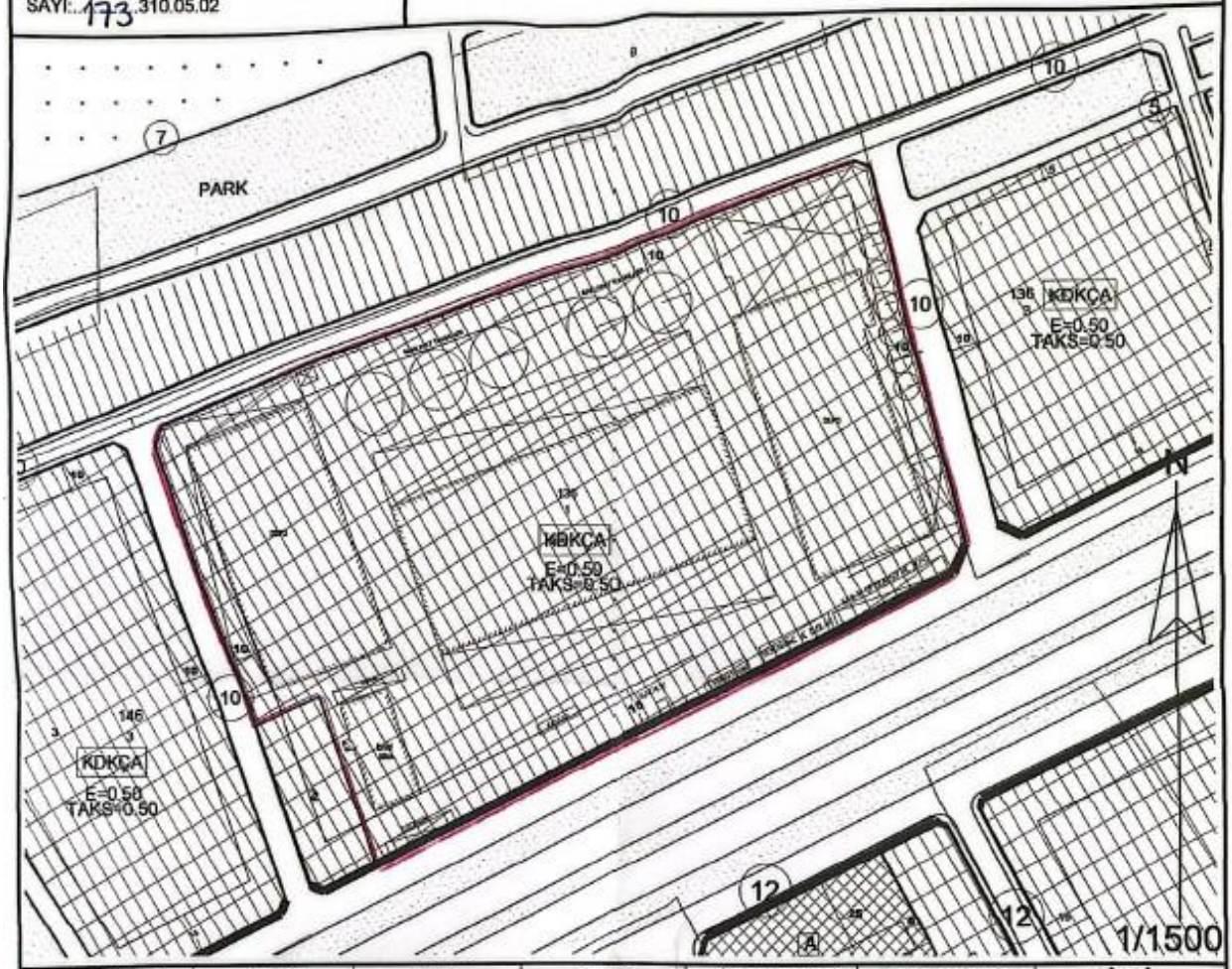
armada

armada

T.C.
AKDENİZ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

TARİH: 29/06/2017
SAYI: 173.310.05.02

MALİKİ: ARMADA GIDA TİC.SAN.AŞ.
ADRES: Akdeniz / MERSİN



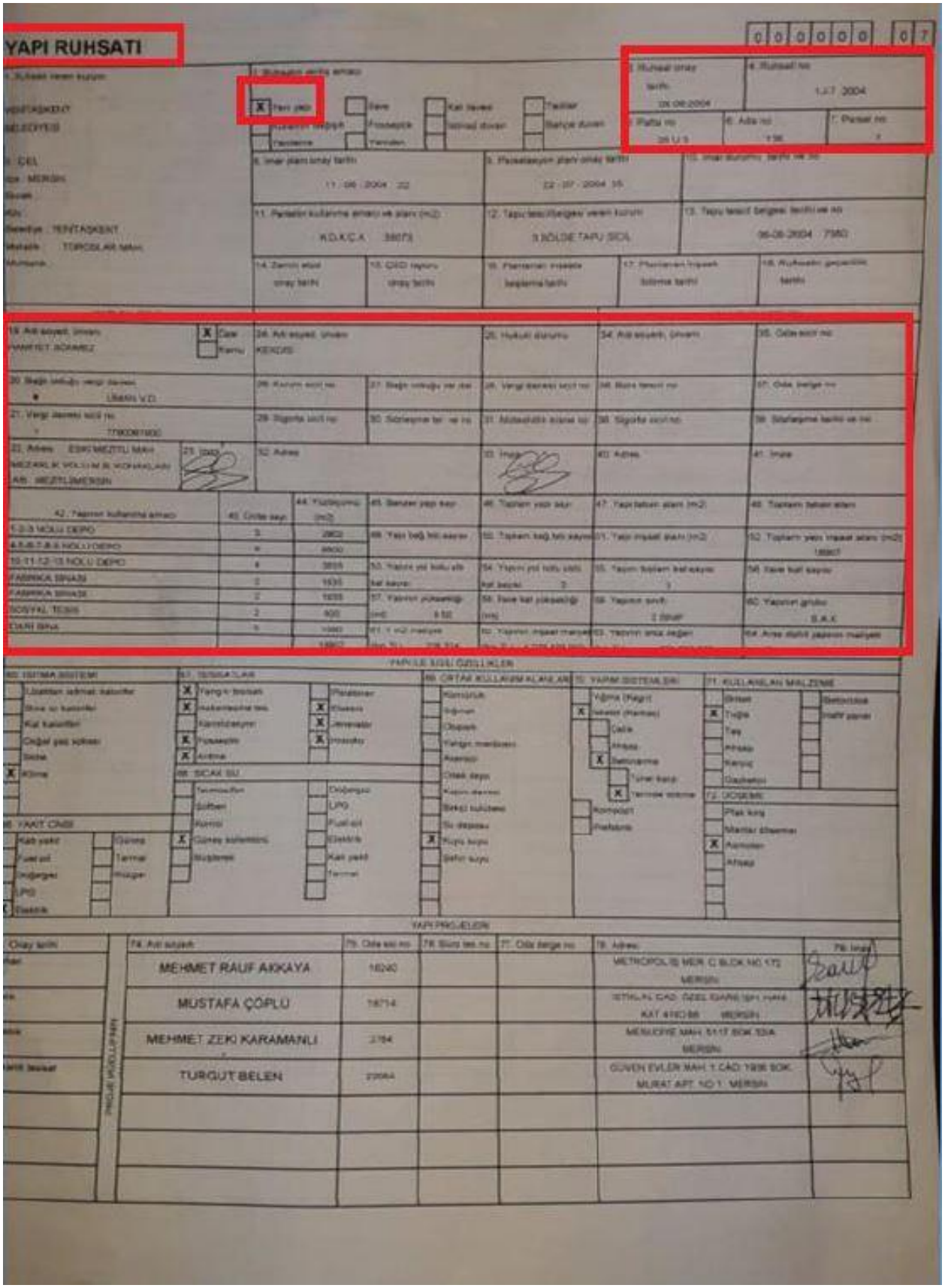
Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel	İmar Paftası	Tasdik Tarihi	BİLGİ
Yaka	033-A-15-C-3	136	1	25-U-3	11.06.2004/22	amaçlı verilmiştir.

Bina Yüksekliği	Plan Lej. ve Yön.Hük.	İnşaat Nizamı	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
Kat Sayısı	Plan Lej. ve Yön.Hük.	Nispeti	TAKS=0.50 / E=0.50
Bina Derinliği	Plan Lej. ve Yön.Hük.	Sit Yönetmeliği	
Ön Bahçe Mesafesi	15,00 m	İmar durumu ile sadece proje tanzim edilir inşaat yapılamaz. İmar durumu BİR yıl geçerlidir. Bu imar durumu ile hazırlanan projeler ruhsatlağlanmadığı sürece imar planında bir değişiklik olması halinde herhangi bir hakkıdia edilemez.	
Arka Bahçe Mesafesi	10,00 m		
Yan Bahçe Mesafesi	10,00 m		

HALİHAZIR TESPİT	KADASTRAL ÇİZİM	HAZIRLAYAN	İMAR TATBİK	İMAR MÜDÜRÜ	TASDİK
23.06.2017					
Ece OKCU	Tahir EROL	Merve Gözde KÜSBECİ	Mehmet AKSU	Alpay ÜNLÜ	Cengiz BERÇEM
Tekniker	Harita Şefi	Şehir Plancısı	Planlama ve İm. Uyg.Şefi	İmar ve Şehircilik Müdürü	Başkan Yardımcısı

NOT : 1-) Parsele 120/2010 Dosya No ile İnşaat Ruhsatı düzenlenmiştir.

2-) Çekme mesafelerindeki tecavüzlerin giderilmesi şartıyla.



YAPI RUHSATI

4. Ruhsat no	1-J-7 2004
5. Pafta no	26 U 3
6. Ada no	136
7. Parsel no	2
8. İmar planı onay tarihi	11 - 06 - 2004 - 22
9. Parselasyon planı onay tarihi	22 - 07 - 2004 - 55
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2)	K.D.K.Ç.A 3867(1)
12. Tapu tescil belgesini veren kurum	3 İÇİLDİ TAPU SICIL
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no	06-08-2004 - 7980
18. Arsa sahibi, unvanı	MEHMET AÇKAMUZ
24. Arsa sahibi, unvanı	KENDİS
25. Hukuki durumu	
34. Arsa sahibi, unvanı	
35. Oda sicil no	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi	LİMAN V.D.
21. Vergi dairesi kayıt no	7710001900
22. Adres	ESKİ MEZİTLİ MAH. MEZİTLİ/MERSİN
23. İmza	
32. Adres	
33. İmza	
40. Adres	
41. İmza	

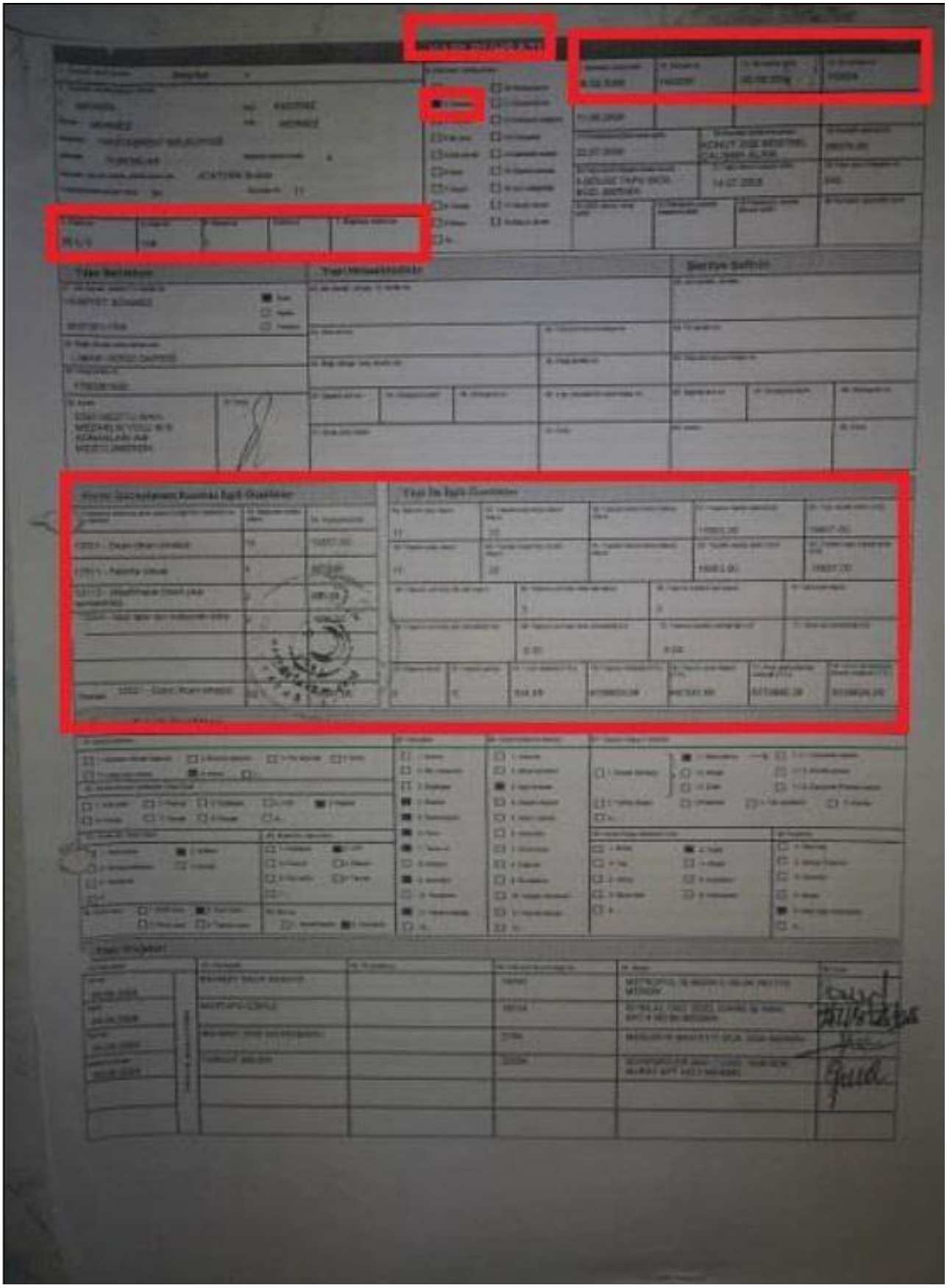
42. Yapının kullanma amacı	43. Ünite sayı	44. Yüzölçümü (m2)
1-2-3 NOLU DEPO	3	2800
4-5-6-7-8-9 NOLU DEPO	4	4400
10-11-12-13 NOLU DEPO	4	3835
FABRİKA BİNASI	2	1535
FABRİKA BİNASI	2	1535
DOSYALI TESİS	2	600
İDARİ BİNA	5	1000

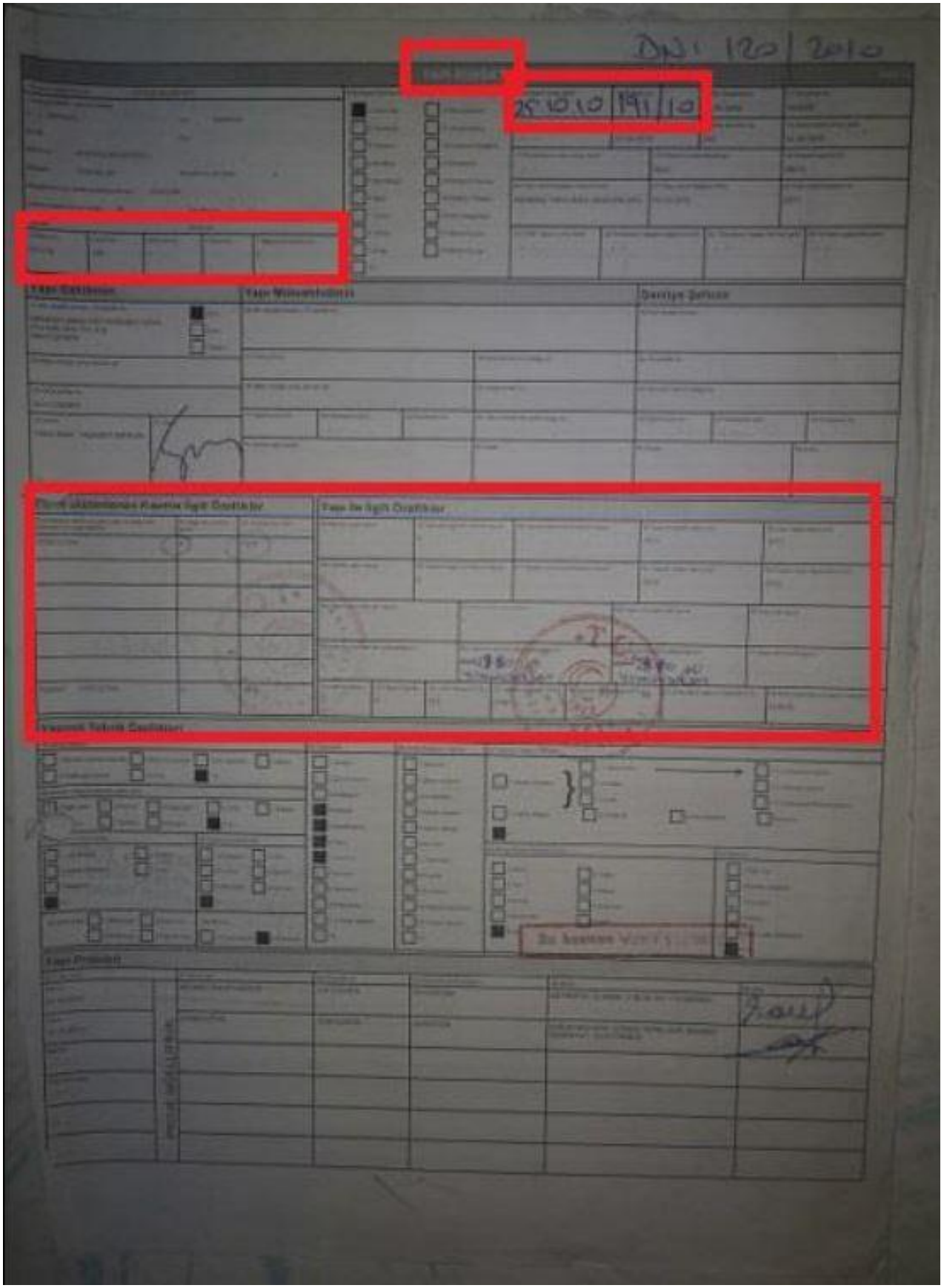
YAPIYA İLİŞKİN ÖZELLİKLER

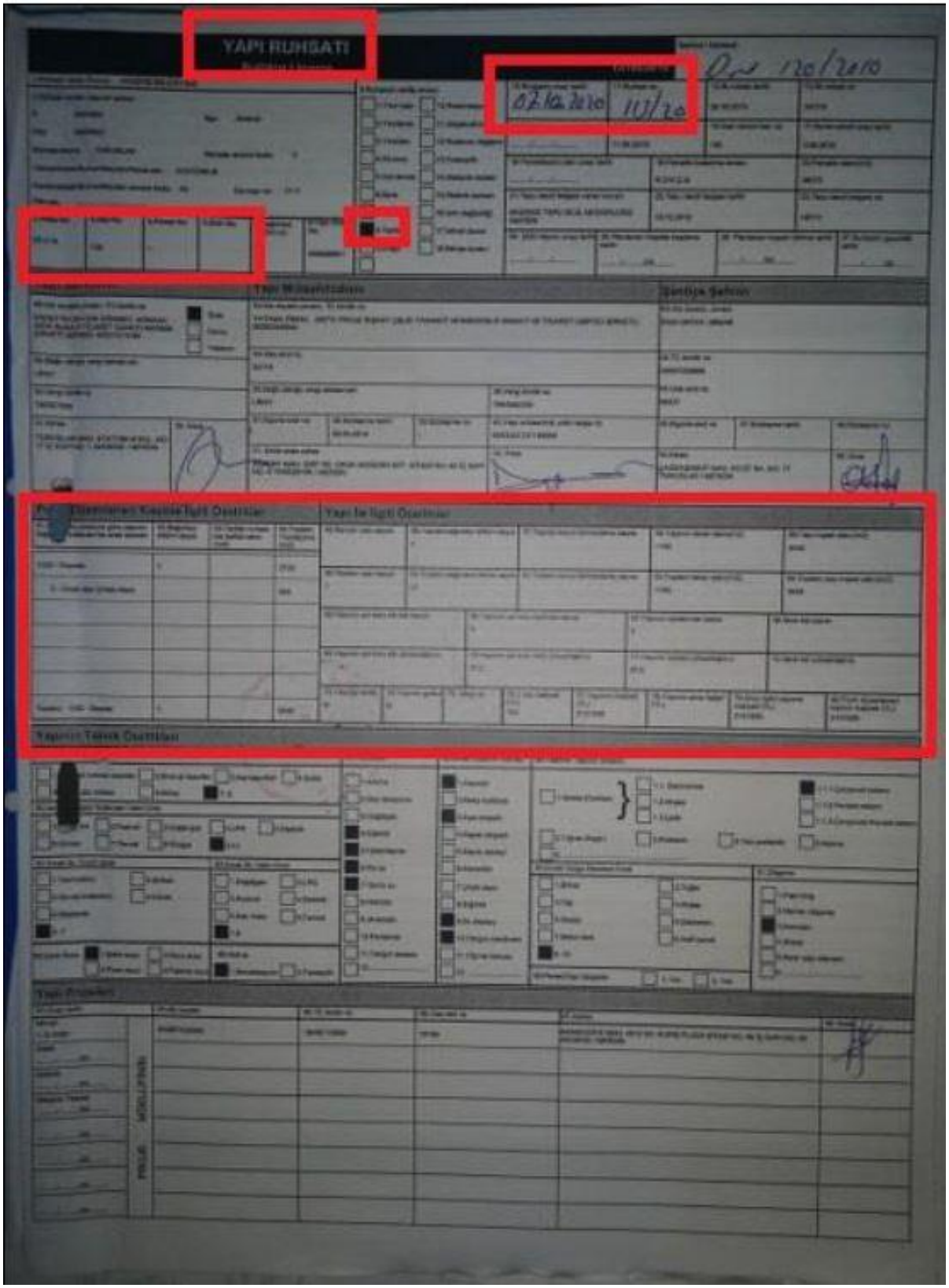
60. ISITMA SİSTEMİ	67. İSKELETLER	68. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMİNİN	71. KULLANILAN MALZEME
Lüleden ısıtmalı kaloriferler	X Yangın merdiveni	Kamerizasyon	Yığma (Ragle)	Betonarme
Sıcak su kaloriferi	X Havalandırma tes.	Sığınak	X Yatayı (Hatıllı)	X Tuğla
Kat kaloriferi	Kamerizasyon	Otopark	Çelik	Taş
Doğal gaz sıcak	X Pulsatörler	Yangın merdiveni	Ahşap	Ahşap
Soba	X Antrene	Asansör	X Betonarme	Karışık
X Klima	68. SICAK SU	Otelek deyn	Tünel kalıp	Gazbeton
69. YAKIT CİNSİ	Termosifon	Kapılı dayanım	X Tünel kalıp	72. DÖŞEME
Katı yakıt	Şofben	Birkaç kulübesi	Kornişler	Plak kong
Fuel oil	Kombi	Su deposu	Merdiveler	Mantar döşemesi
Doğalgaz	Güneş kolektörü	X Kuyu suyu	X Asansörler	X Asansörler
LPG	Buğlerler	Şehir suyu	Ahşap	Ahşap
X Elektrik				

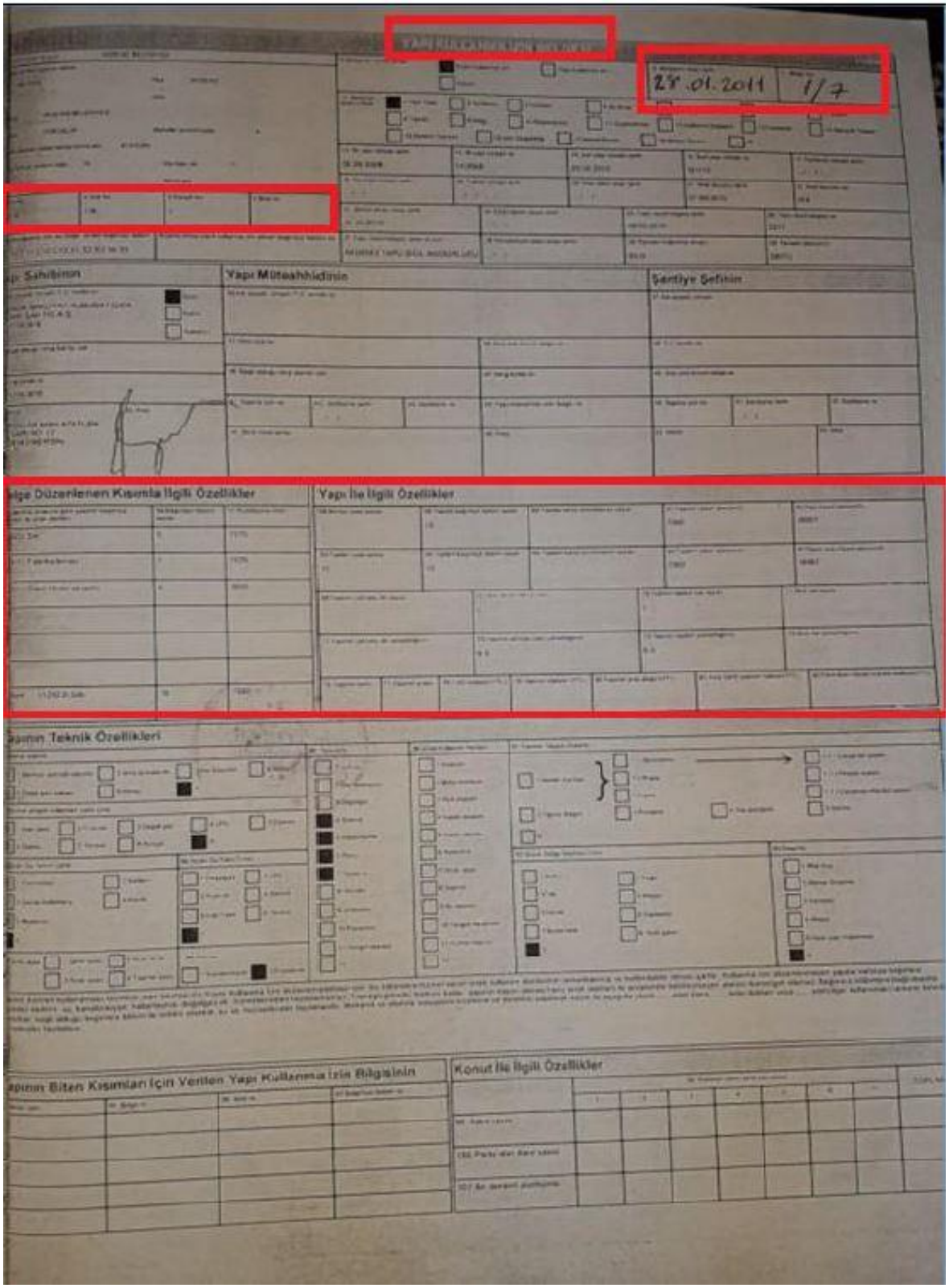
YAPI PROJELERİ

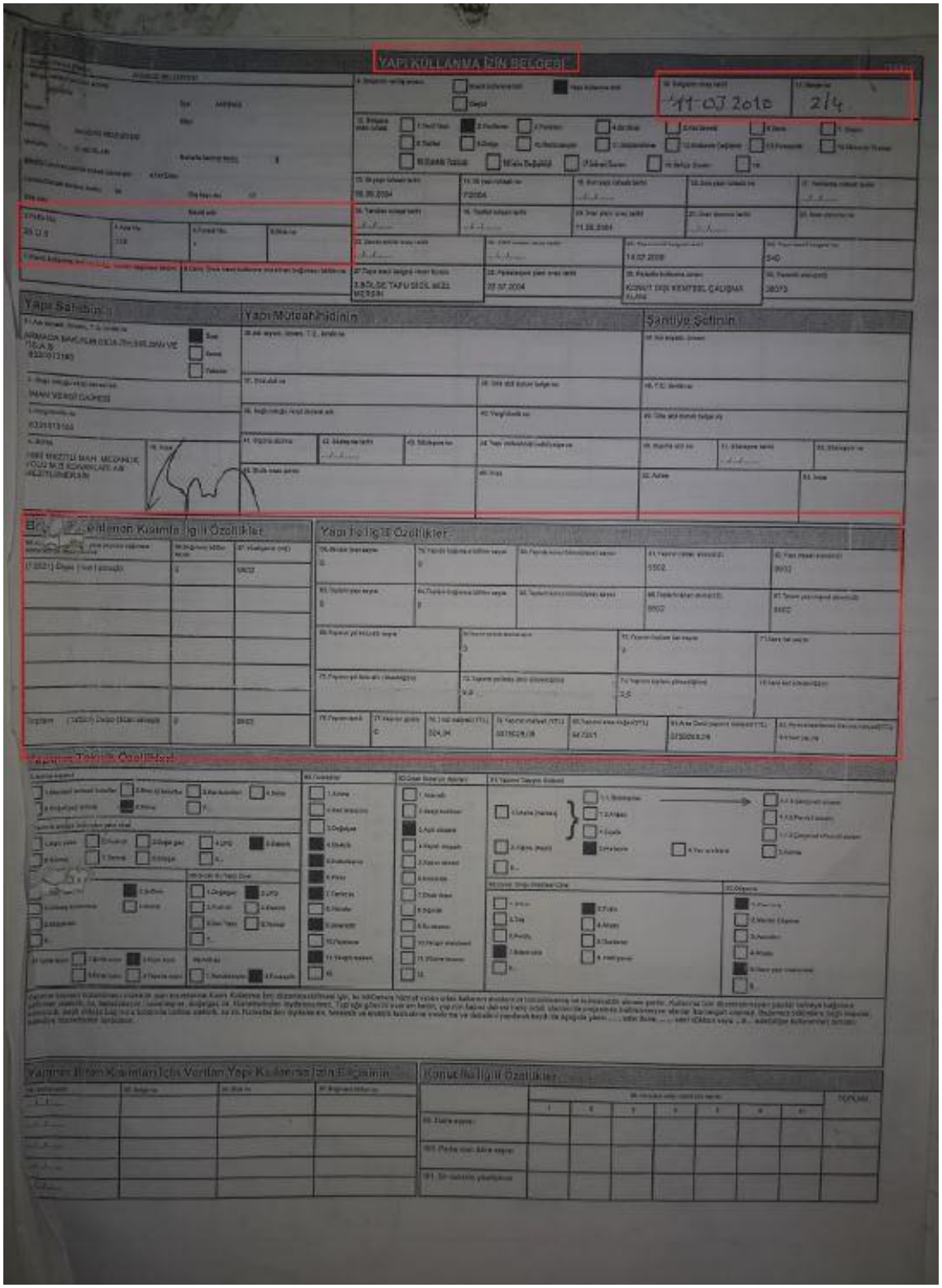
74. Ait olduğu	75. Oda sicil no	76. Büro tes. no	77. Oda belge no	78. Adres	79. İmza
MEHMET RAUF AKKAYA	16240			METROPOL İŞ MER. C BLOK NO:172 MERSİN	
MUSTAFA ÇOPLU	16714			İSTİKLAL CAD. ÖZEL İŞARE İŞH. HANI KAT 4 NO:86 MERSİN	
MEHMET ZEKİ KARAMANLI	2164			MESUDİYE MAH. 51-17 SOK. 10/A MERSİN	
TURGUT BELEN	22064			GÜVEN EVLER MAH. 1 CAD. 1936 SOK. MURAT APT. NO:1 MERSİN	






YAPI RUHSATI


28.01.2011
1/7
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin
Konut İle İlgili Özellikler


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

11.03.2010 2/4

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

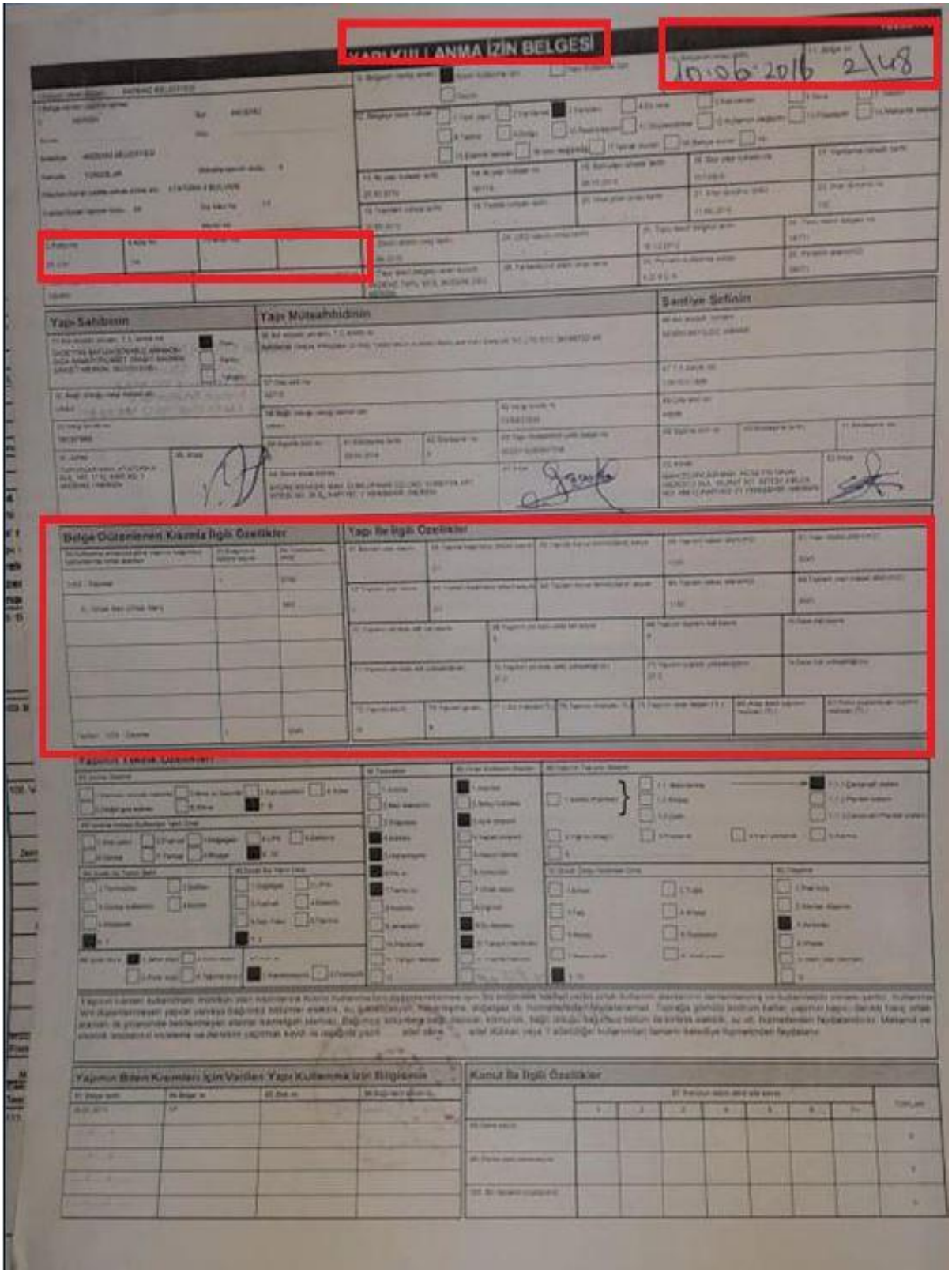
Şantiye Şefinin

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapı Teknik Özellikleri

Yapının Bitem Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgisinin

Konut İle İlgili Özellikler


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
10.06.2016 2/48
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Belge Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Bitmiş Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinde
Konut İle İlgili Özellikler

PROJE ÖNCESİ
YERLEŞİM KROKİSİ
KOORDİNATLAR
N
KROKİ
DETAY HARİTA

AKDENİZ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ	
Adı, Soyadı	ARMADA GIDA SAN. A. Ş.
Adresi	Yakaköy Yenitaşkent mevkii AKDENİZ

MÜTEAHHİT	
Adı, Soyadı	
Adresi	DOSYA

M

RUHSAT TARİHİ	16.06.2015

RUHSAT NO. 93/15 Dri 120/2010

TAPU KAYDI	İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR PAFTASI	ONAY TARİHİ
	MERSİN	AKDENİZ	YAKA	25 U III	136	1	25 U III	

YAPI ÖZELLİKLERİ	YAPI TÜRÜ	TAŞ. SİSTEM	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	YÜKSEKLİK	KULLANIM ŞEK.	ALAN
	BETONARME	KARKAS	2	6	+ 27,20	BULGUR FAB.	3.044,40 m²

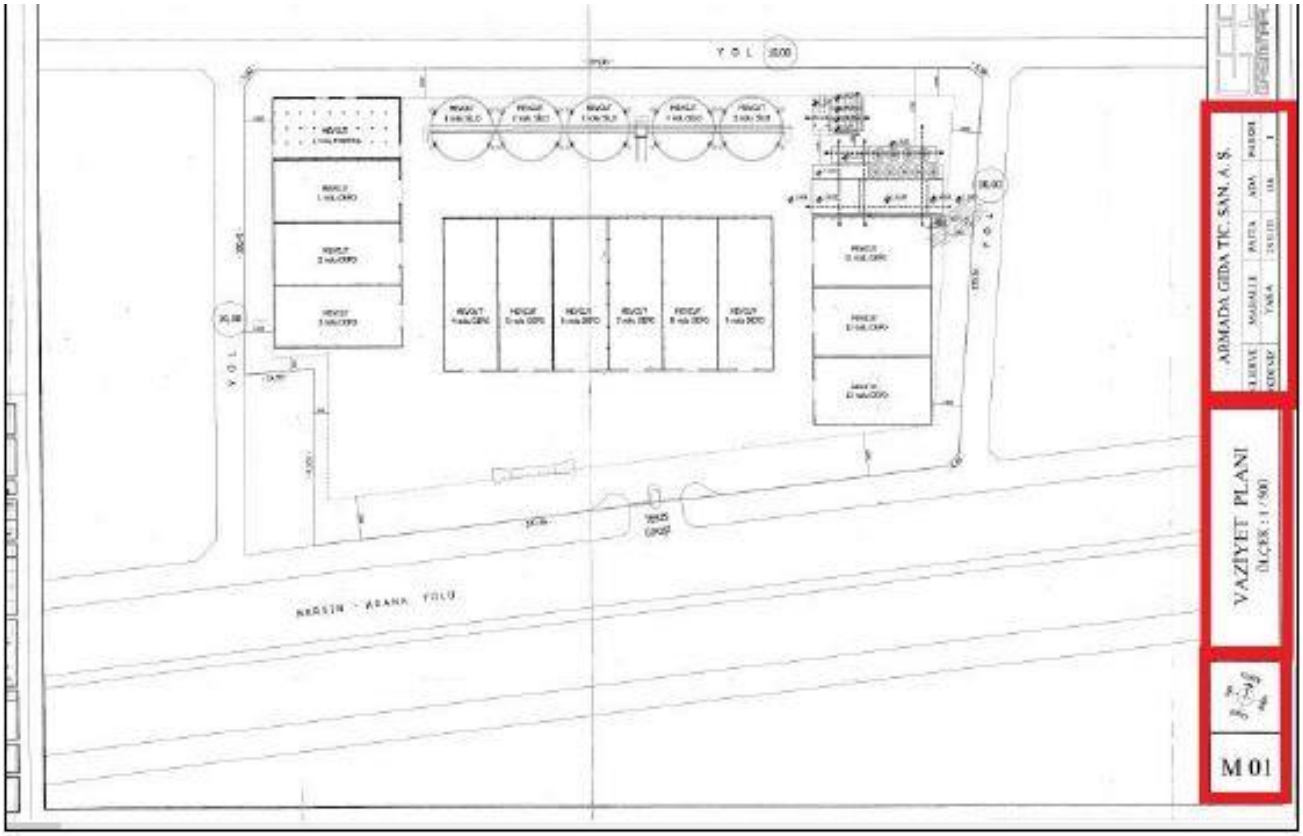
	ADI , SOYADI	ÜNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ VERGİ NO	ODA NO	İMZA
MİMARİ	SABRİ KONAK	MİMAR (İYÜ)	İstiklal cad. 4721 sok. 40/4 MERSİN	İstiklal v. d. 101 007 6966	16196	
STATİK		İNS. MUH.				
ELEKTRİK		ELK. MUH.				
TESİSAT		MAK. MUH.				

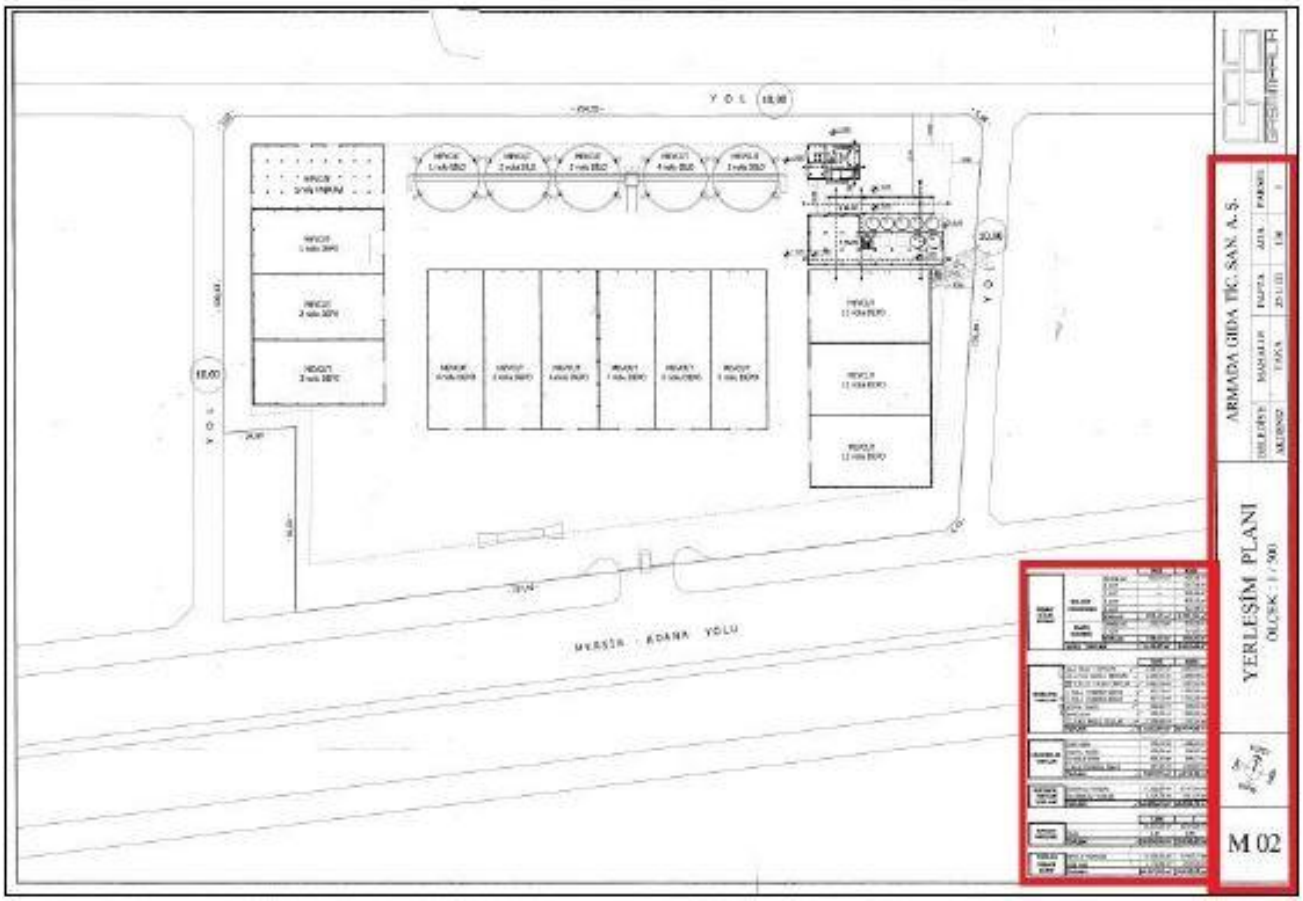
MİMARİ	YAPI DENETİM	NOT
	ERDEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz, uygulanamaz, tatbikinden müellif sorumludur. Bütün ölçüler yerinde kontrol edilecek, uyuşmazlıklar müellifine ve belediye imar müdürlüğüne bildirilecektir.

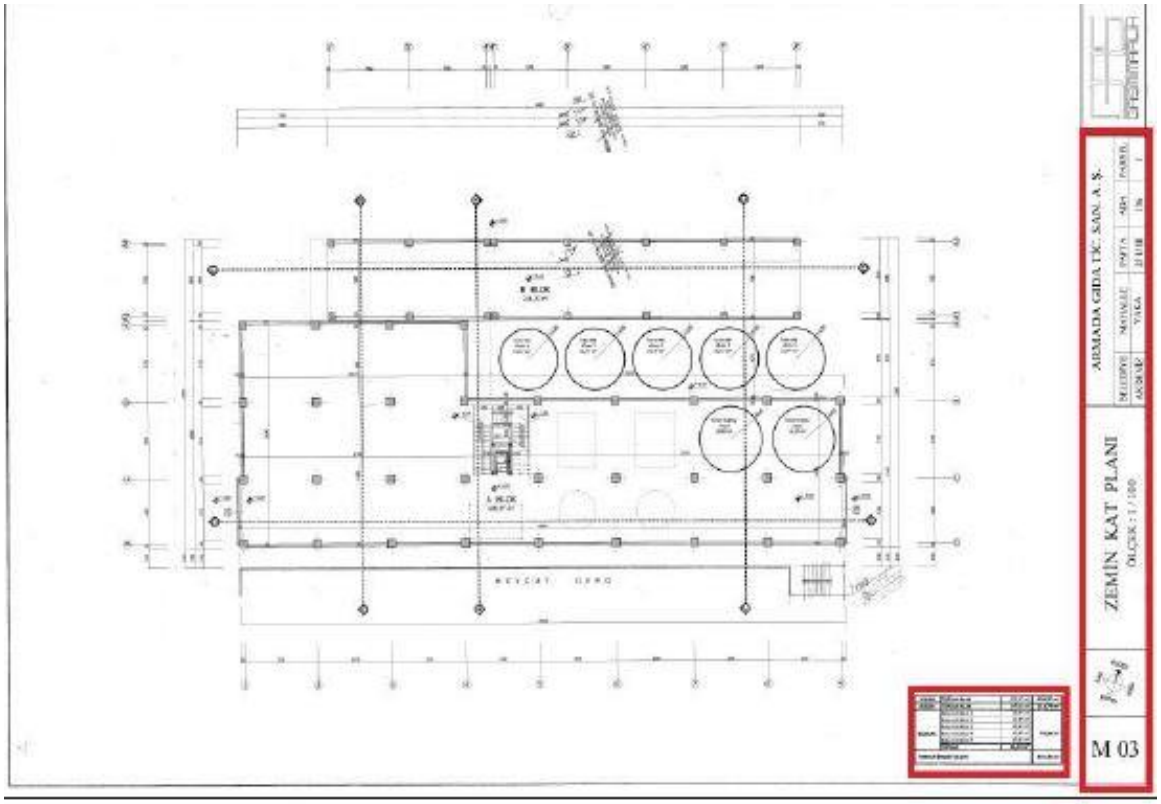
MİMAR	İNŞAAT MÜHENDİSİ	MAKİNE MÜHENDİSİ	ELEKTRİK MÜHENDİSİ
ERDEM YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.			

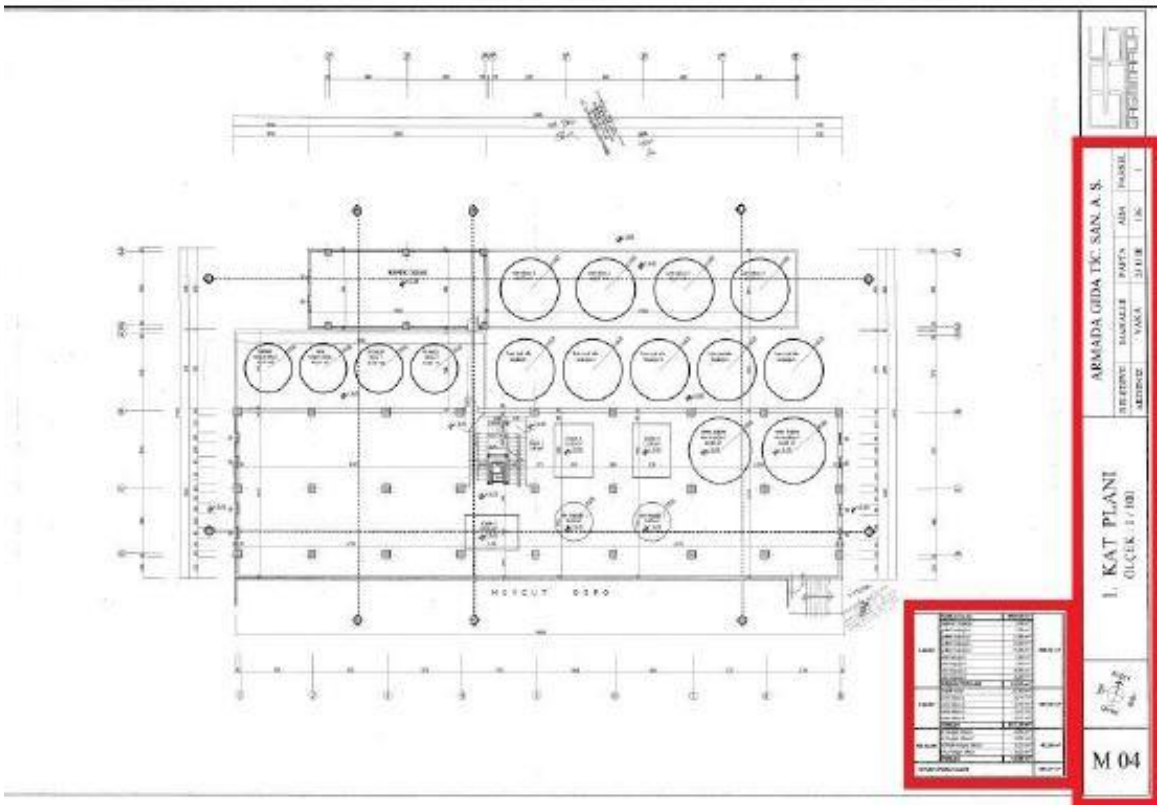
BELEDİYE ONAYI	
İşbu projeyi meri 3194 sayılı İmar Kanununun Büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik ederim.	ONAY, 25.10.2010 TARİH - 191/10 SAYILI RUHSATA TABİ, 1 LAVE YAPI İÇİNDİR. H=27,20

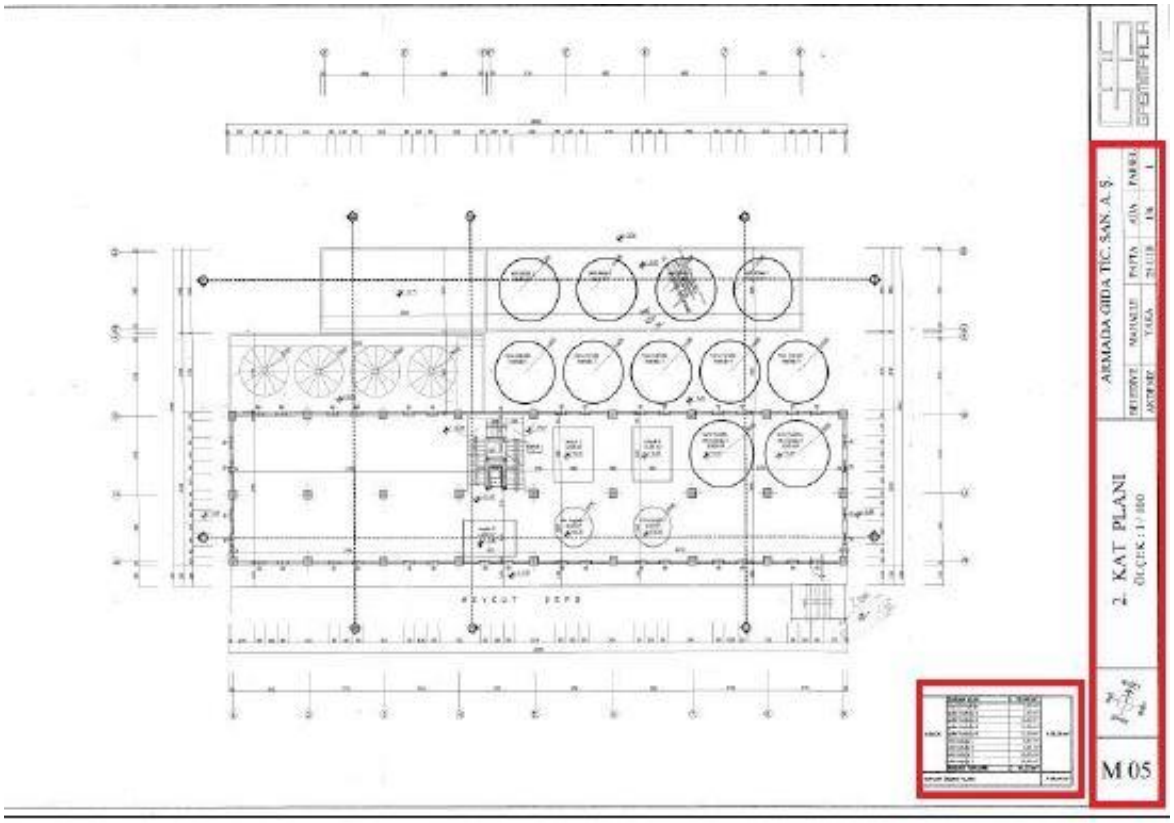
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ	İMAR MÜDÜRÜ
Rahime YAMAÇ Akdeniz Belediyesi İnşaat Ruhsat Şefi	Yakaköy AKSU Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü

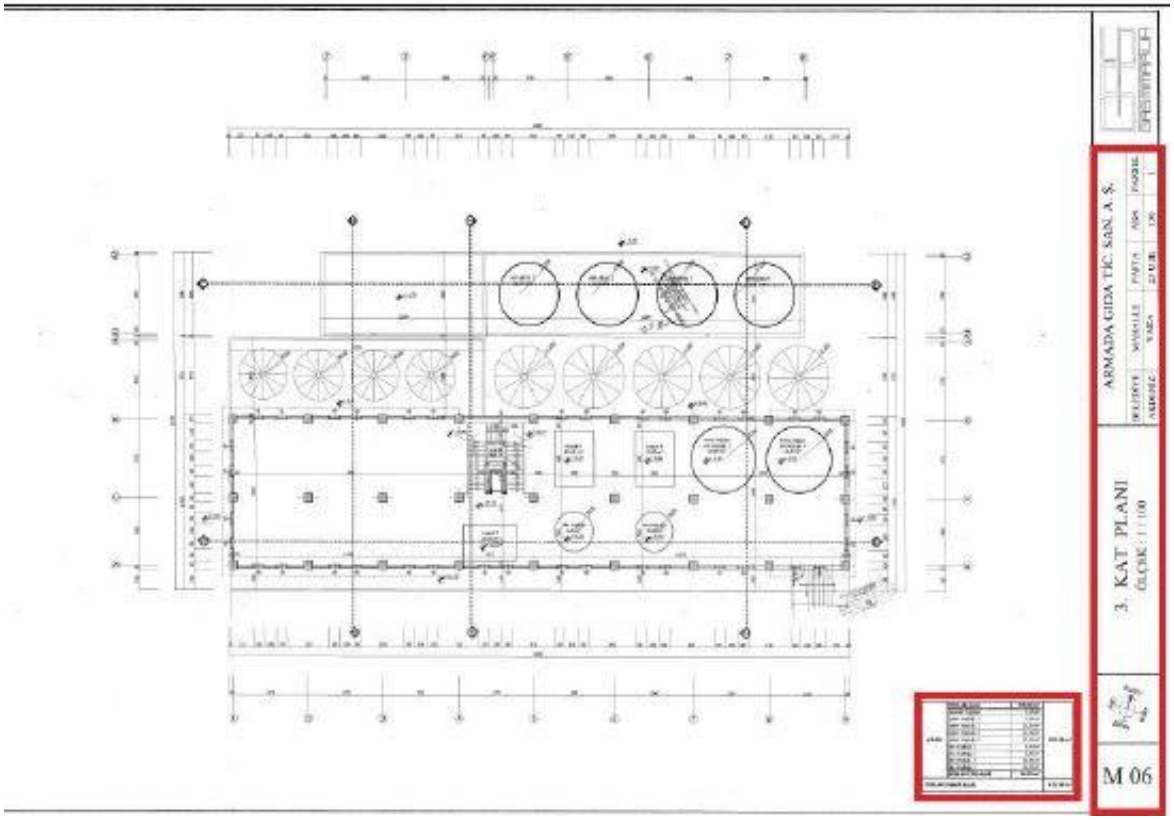

Y O L
MERSİN - ADANA YOLU
ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
VAZİYET PLANI
M 01

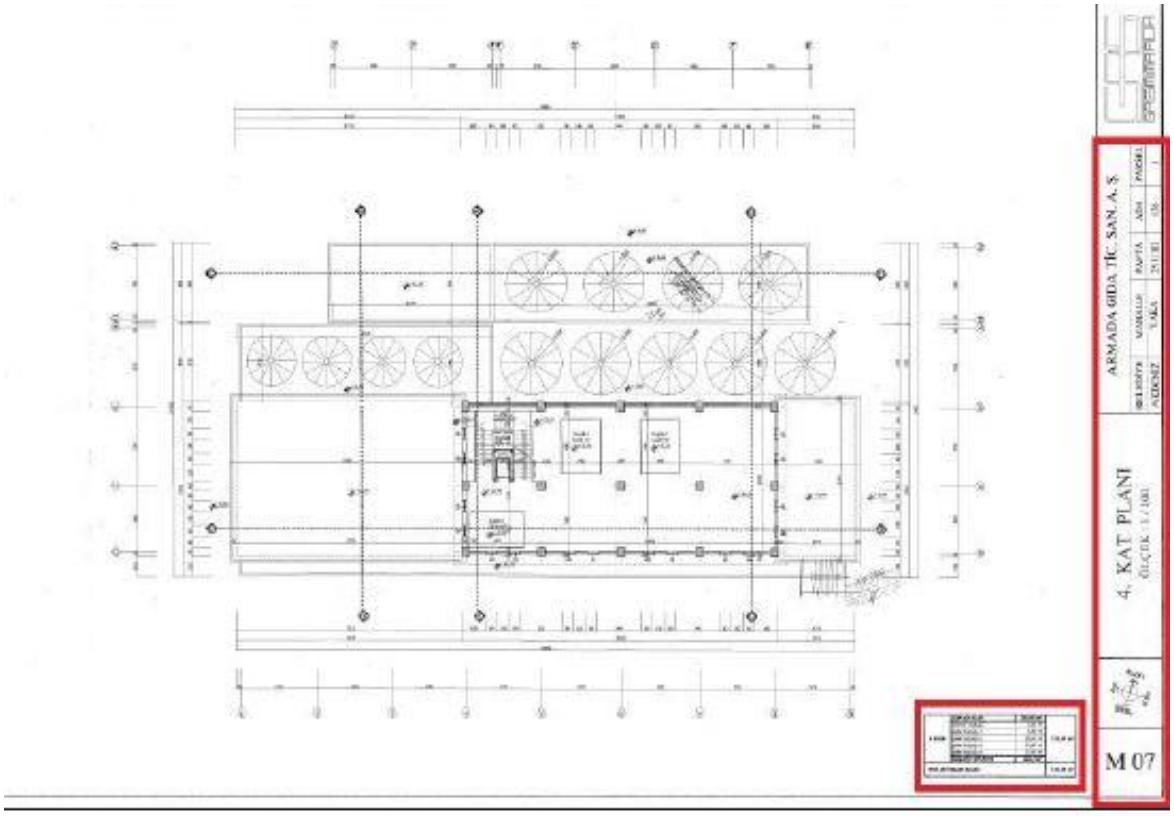

Y O L
MERSİN - ADANA YOLU
ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
YERLEŞİM PLANI
M 02

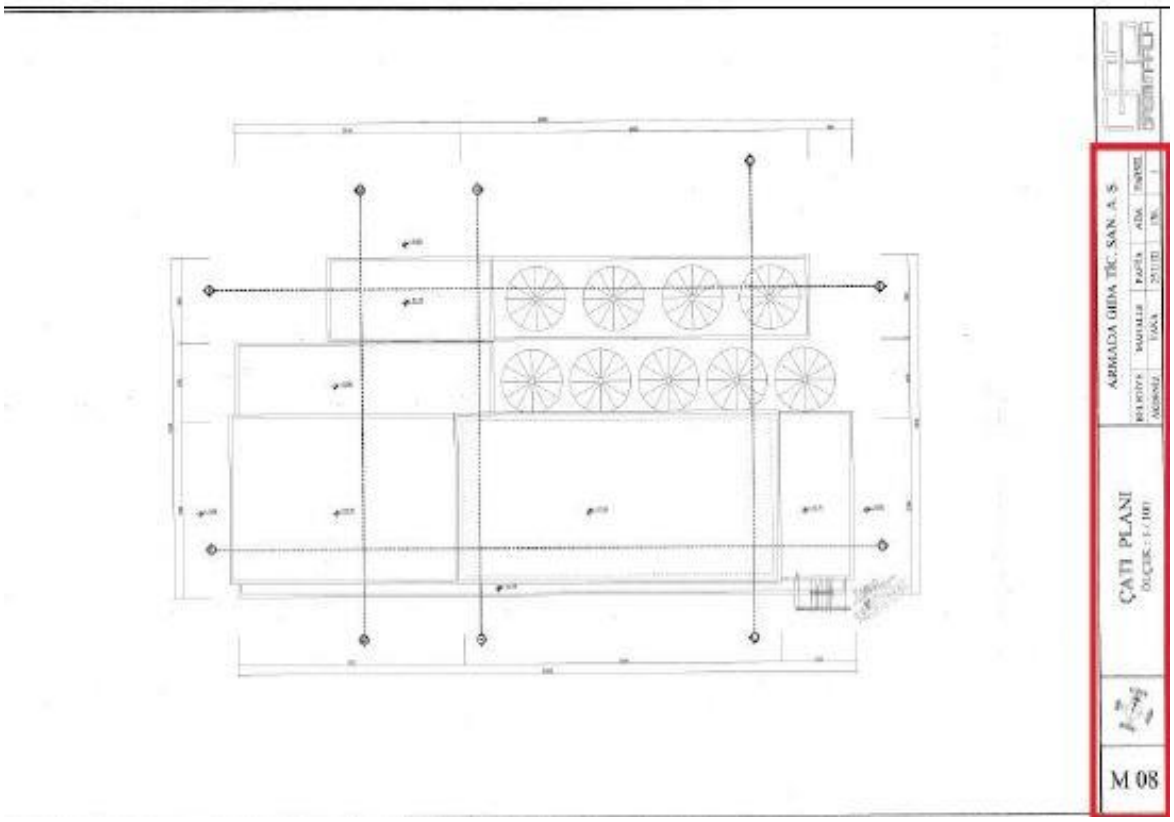

ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
ZEMİN KAT PLANI
M 03

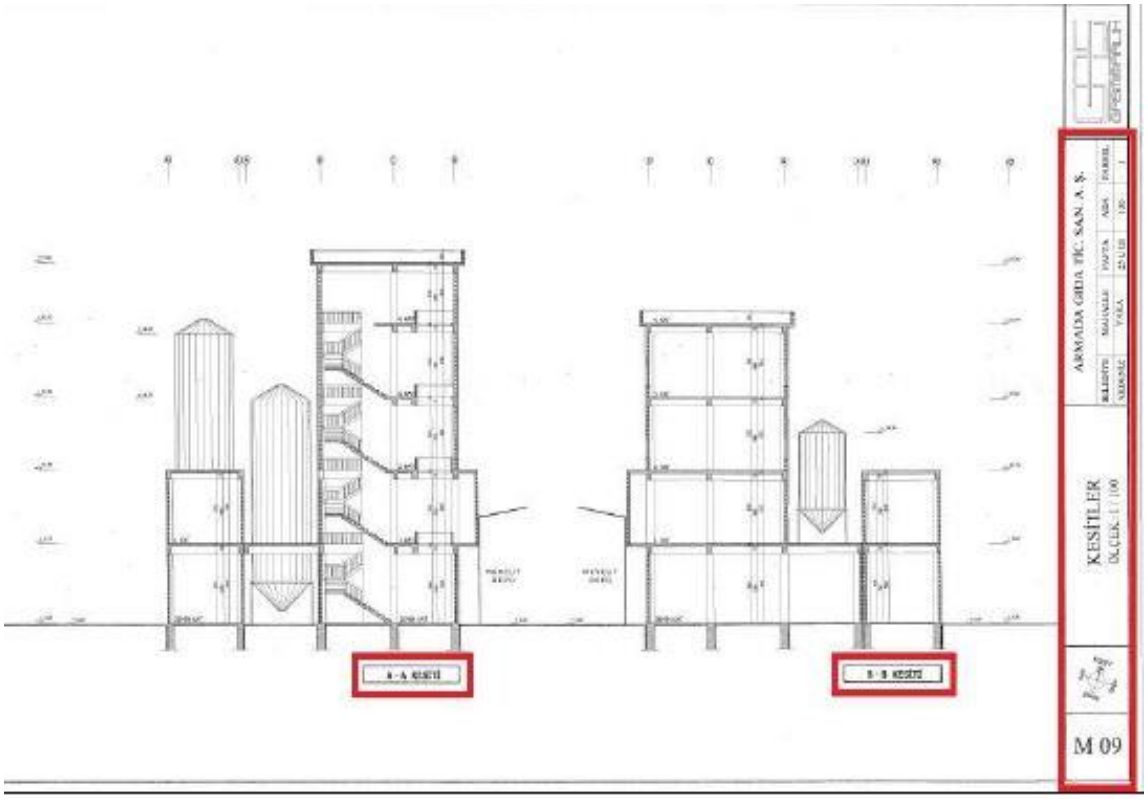

ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
1. KAT PLANI
M 04

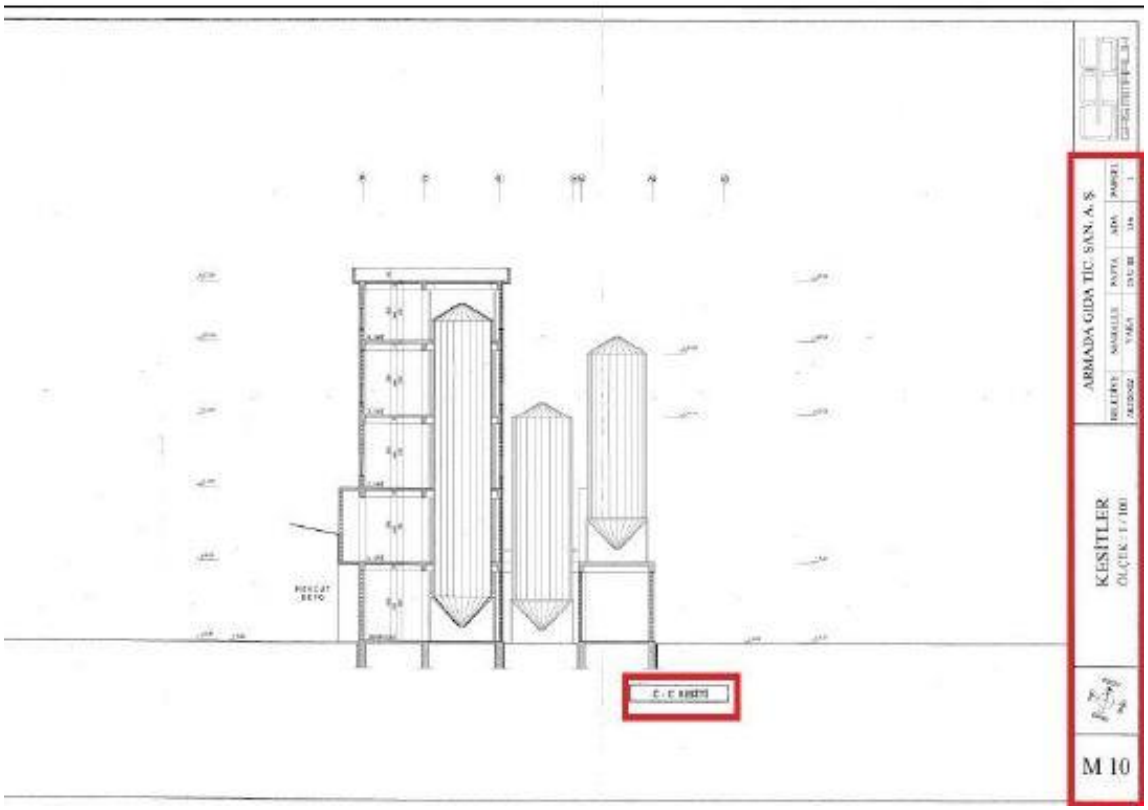

ARMADA GIDA TIC. SAN. A.Ş.
2. KAT PLANI
M 05

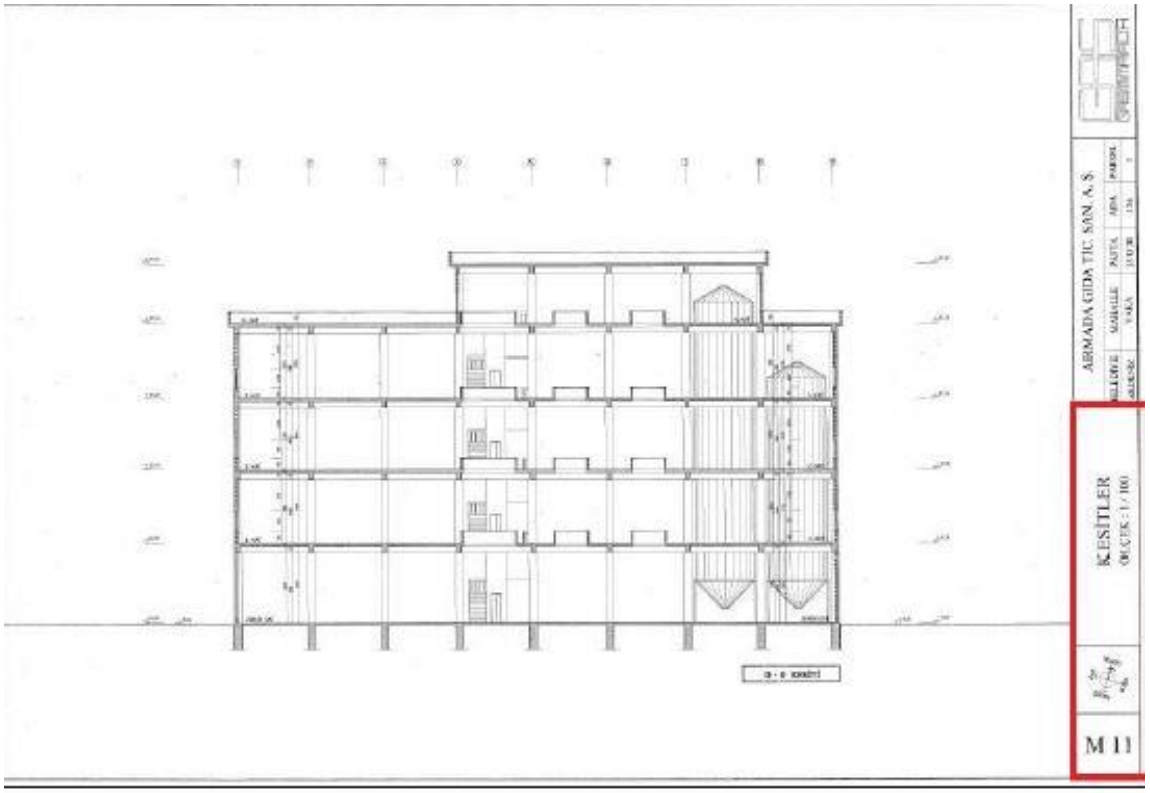

ARMADA GIDA TIC. SAN. A.Ş.
3. KAT PLANI
M 06

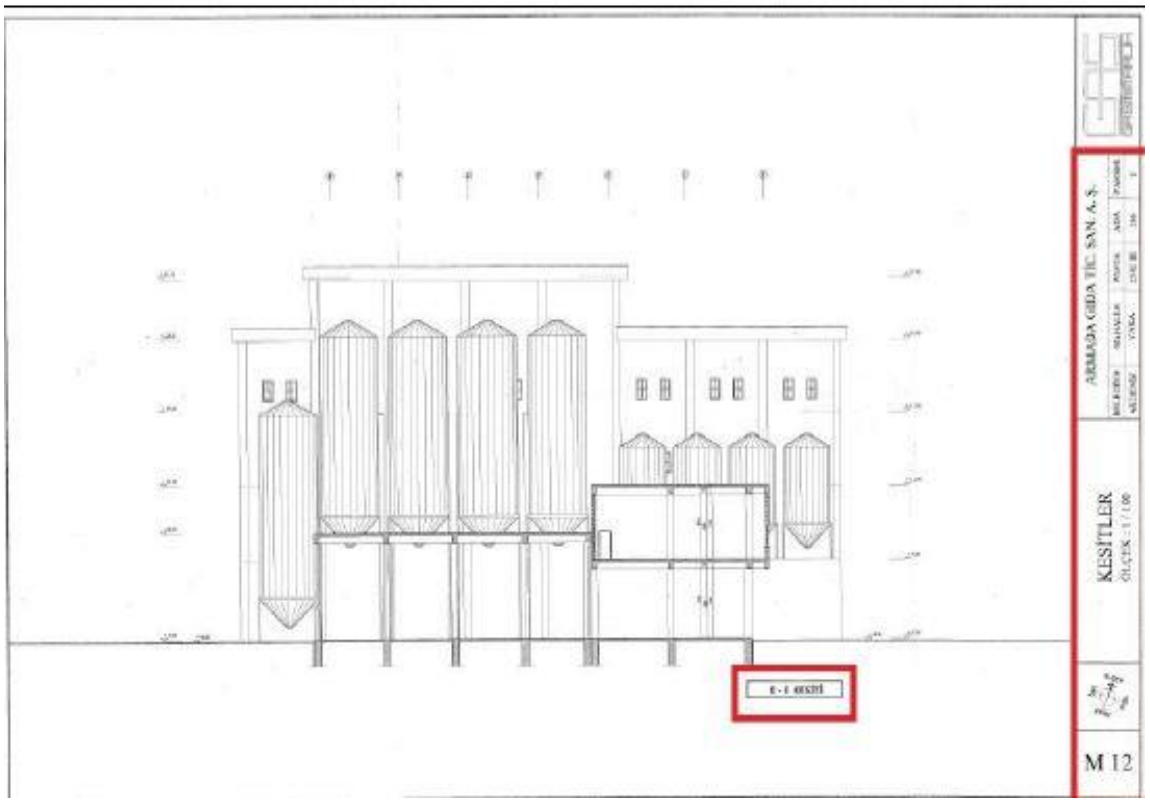

ARMADA GIDA TİC. SAN. A.Ş.
4. KAT PLANI
M 07

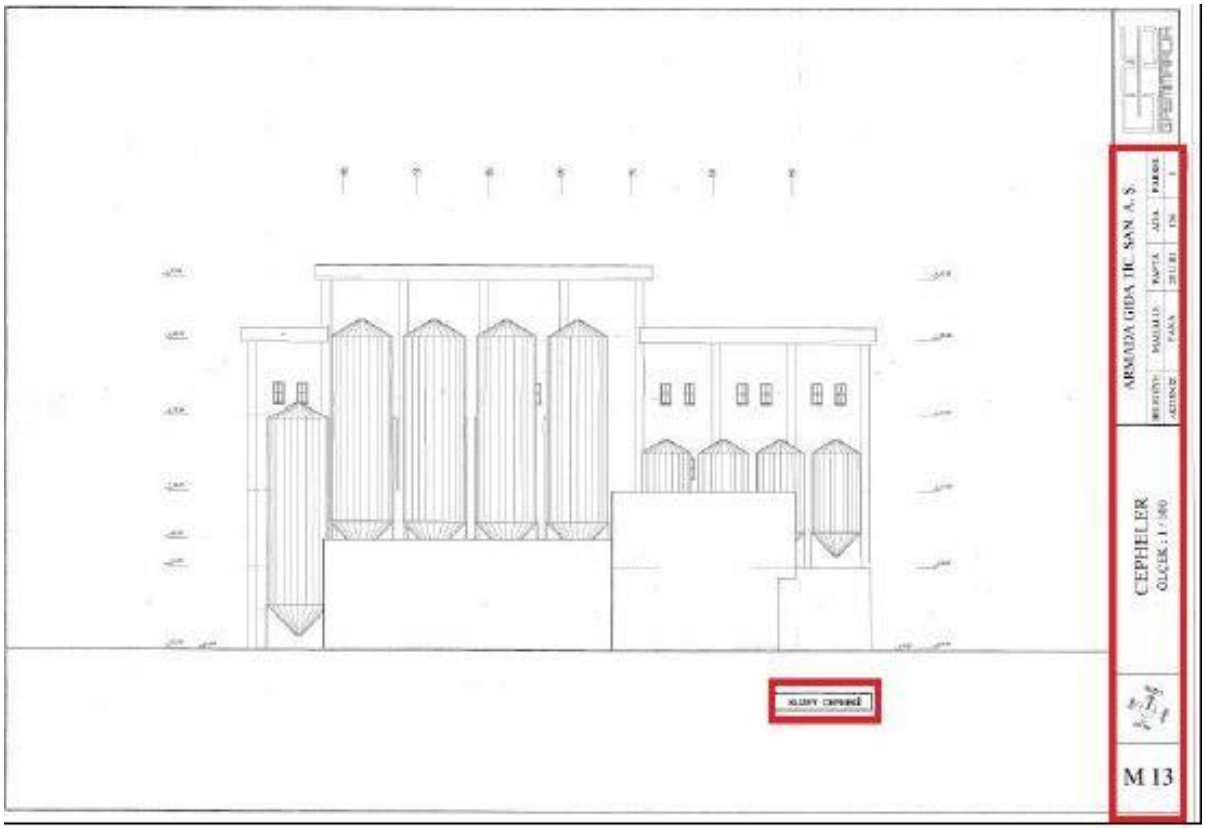

ARMADA GIDA TİC. SAN. A.Ş.
ÇATI PLANI
M 08

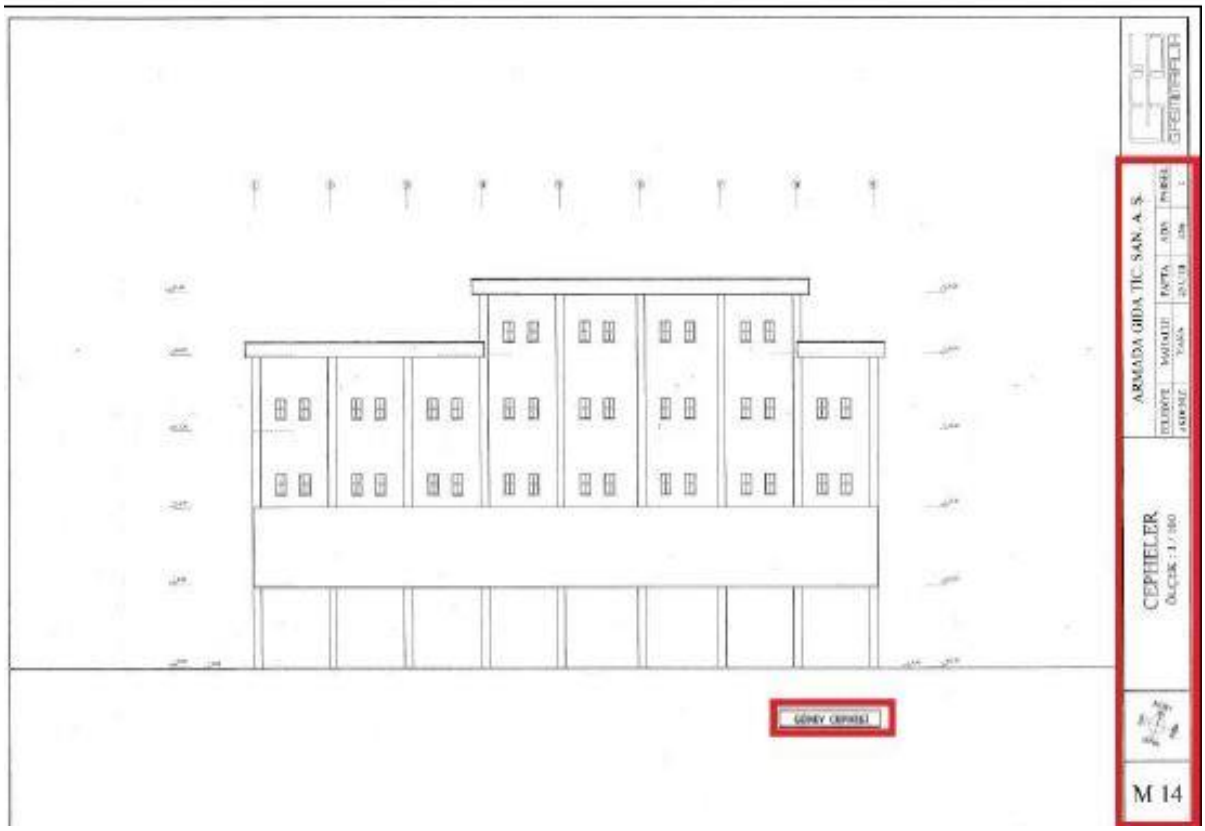

ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
KESİTLER
M 09

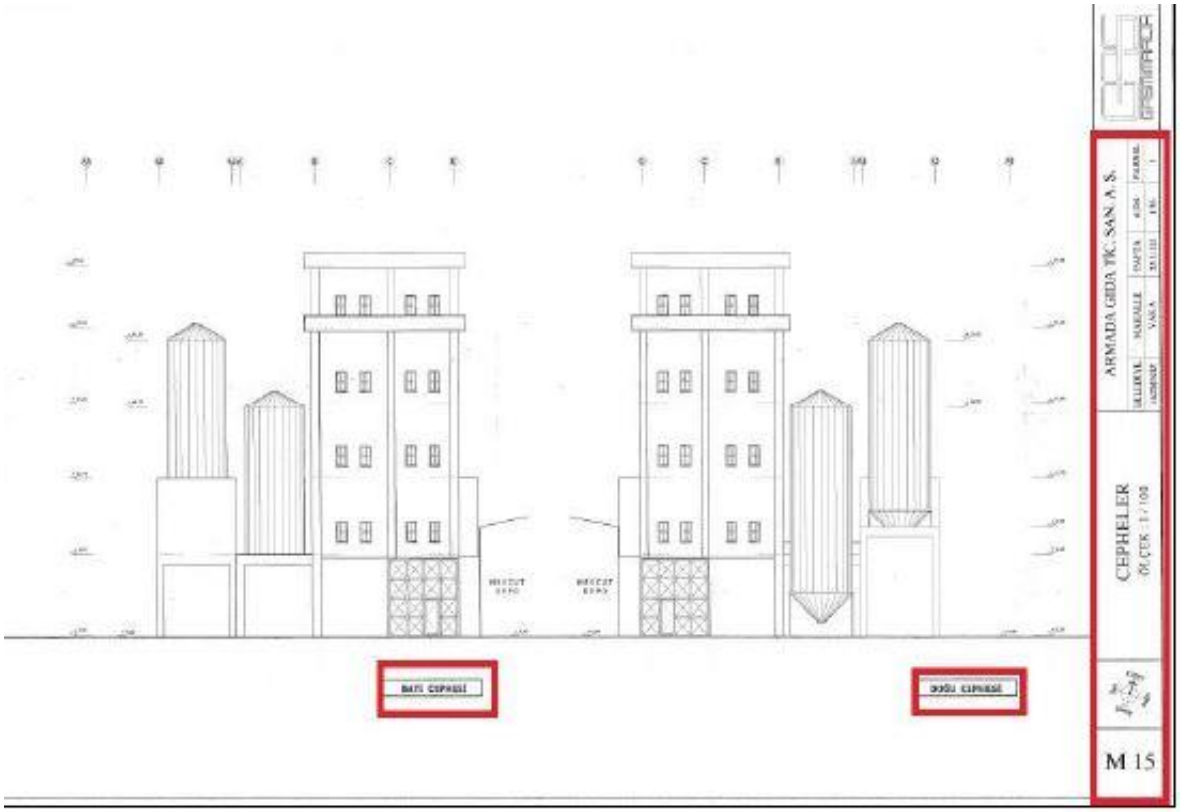

ARMADA GIDA TIC SAN. A. Ş
KESİTLER
M 10

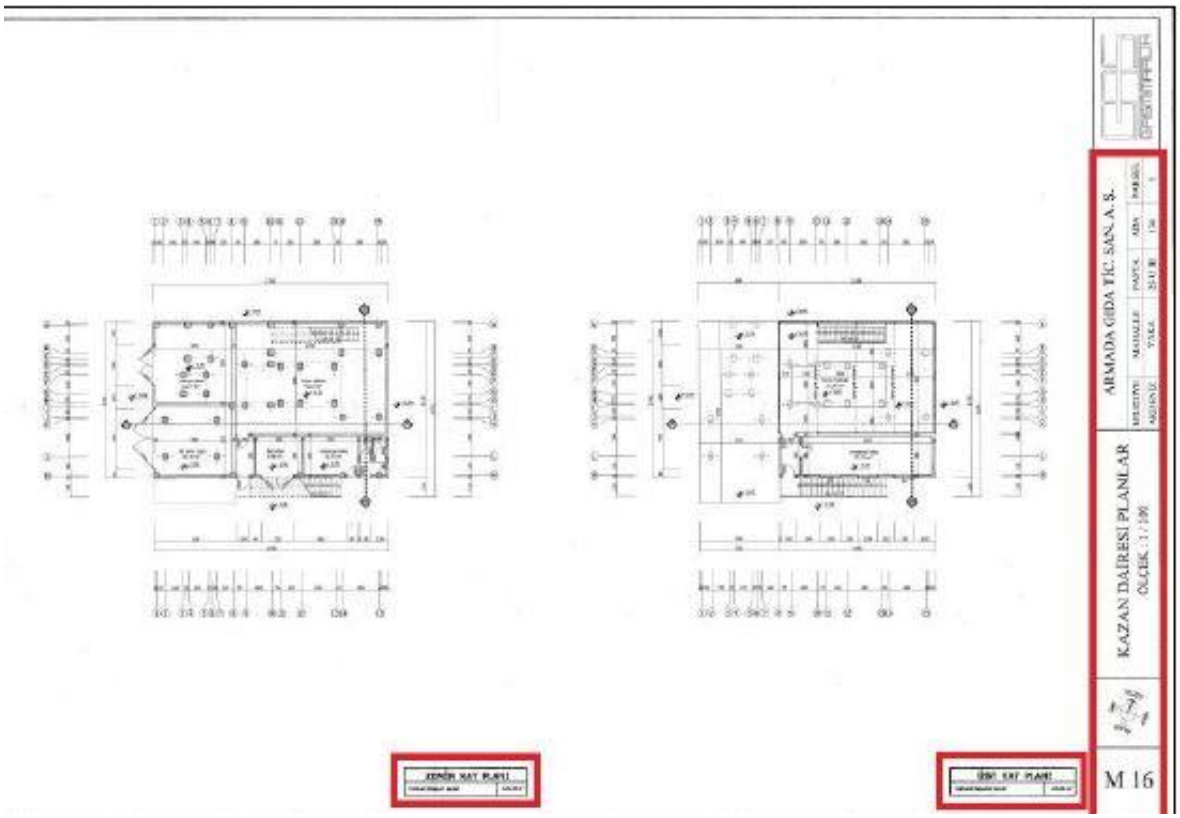

ARMADA GIDA TIC. SAN. A. Ş.
KESİTLER
M 11

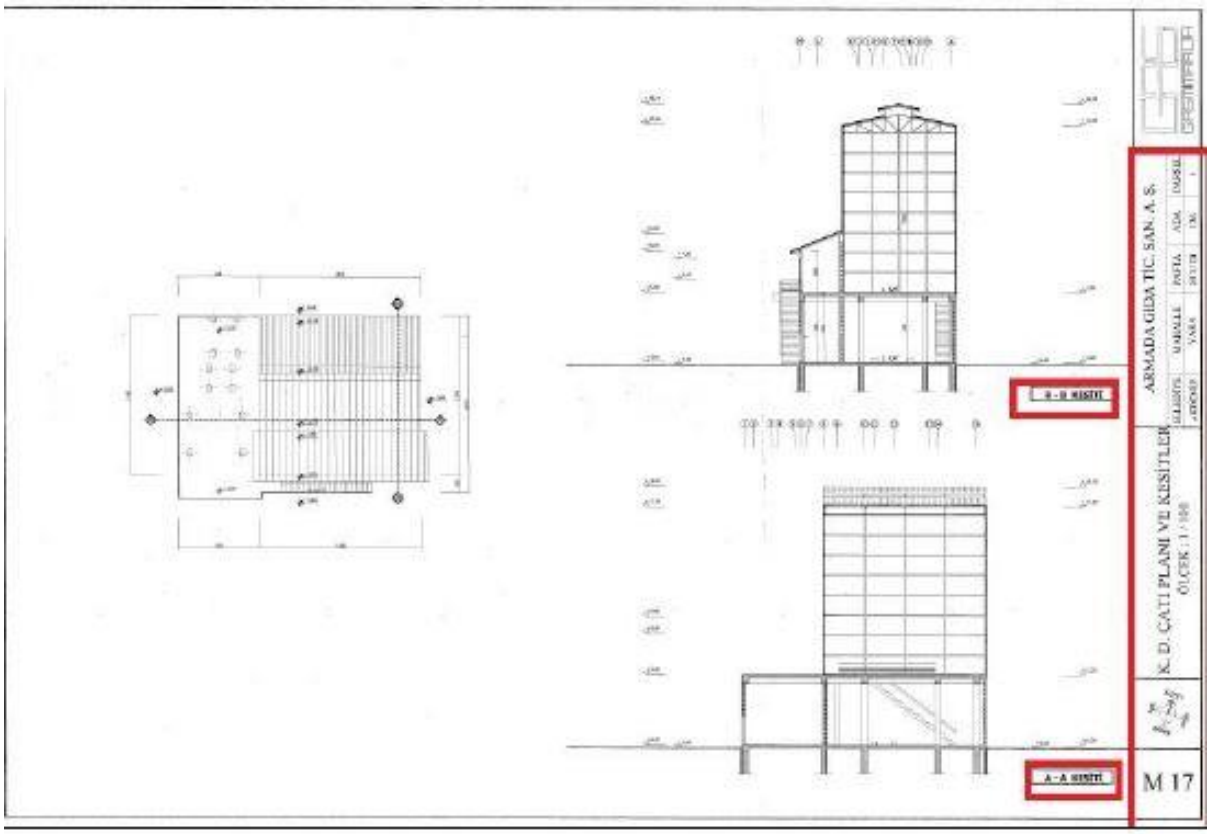

ARMADA GIDA TIC. SAN. A. Ş.
KESİTLER
M 12

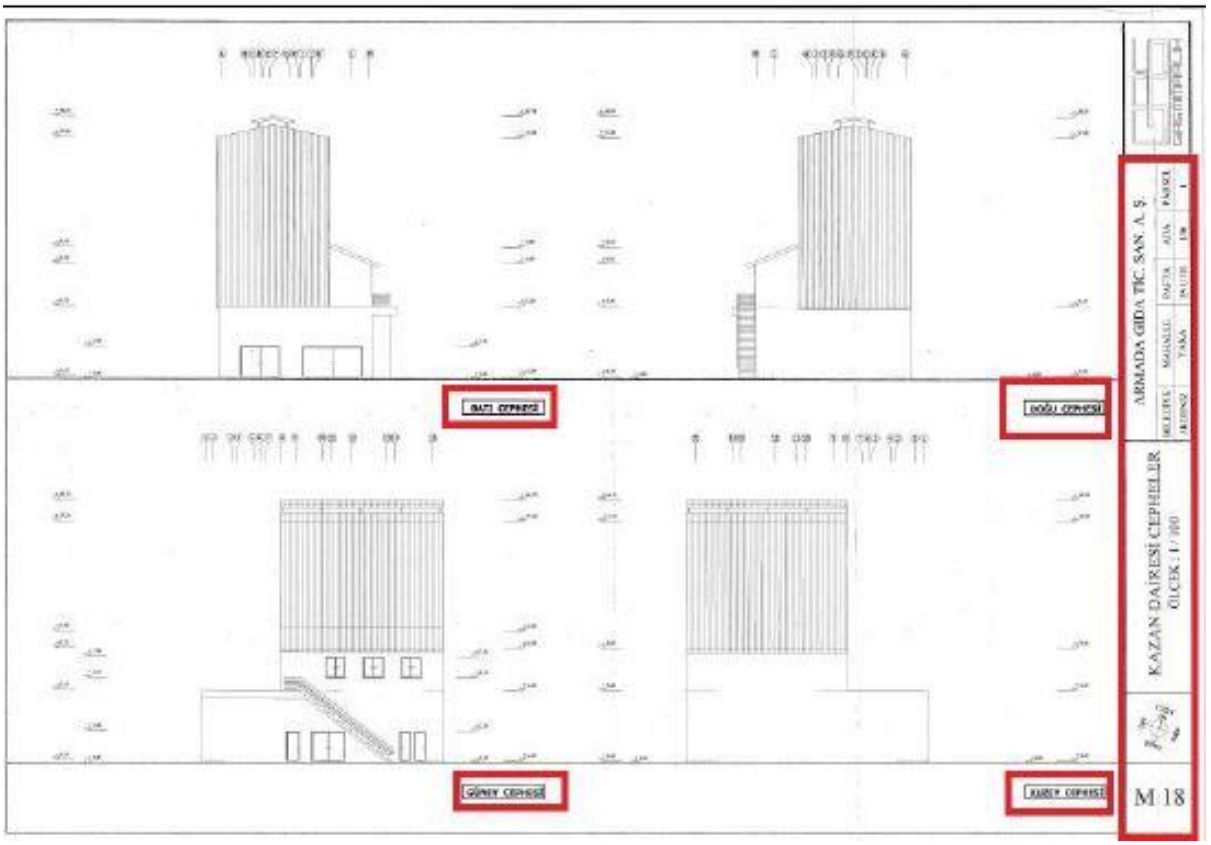

ARMADA GIDA TIC. SAN. A.Ş.
CEPHELER
M 13

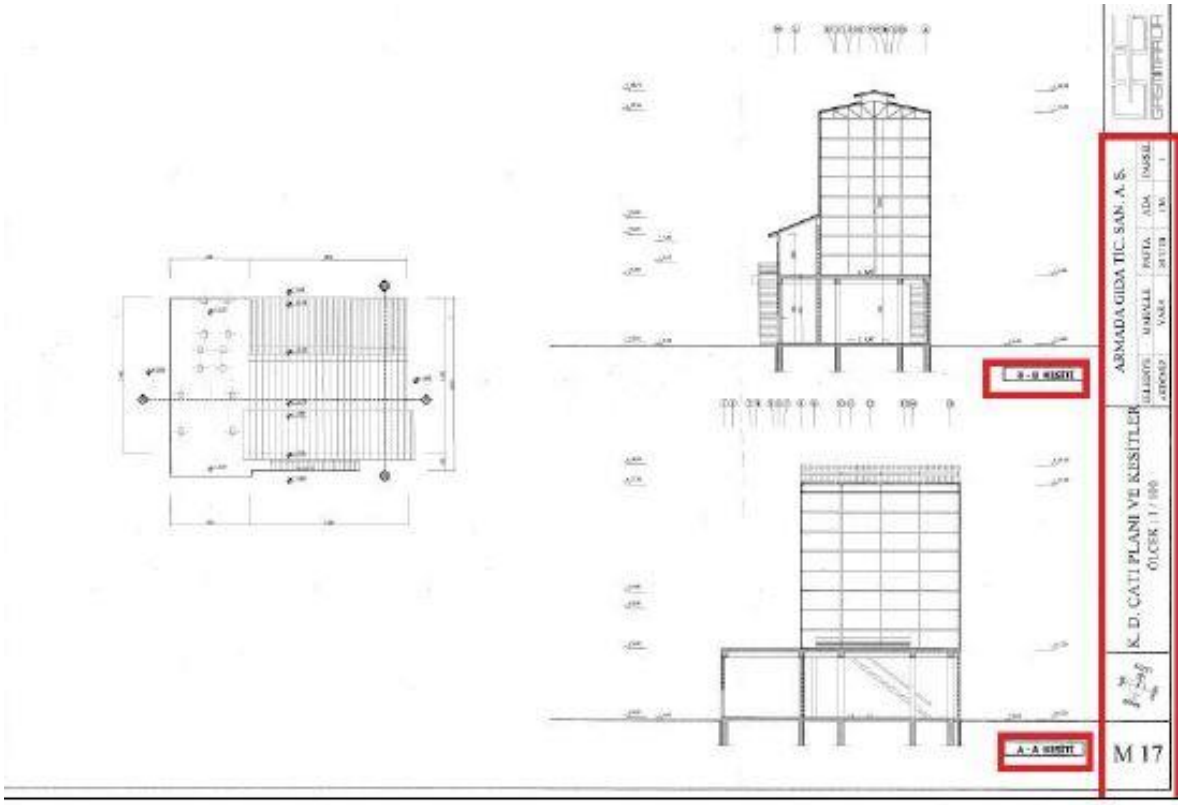

ARMADA GIDA TIC. SAN. A.Ş.
CEPHELER
GÜNEY CEPHESİ
M 14

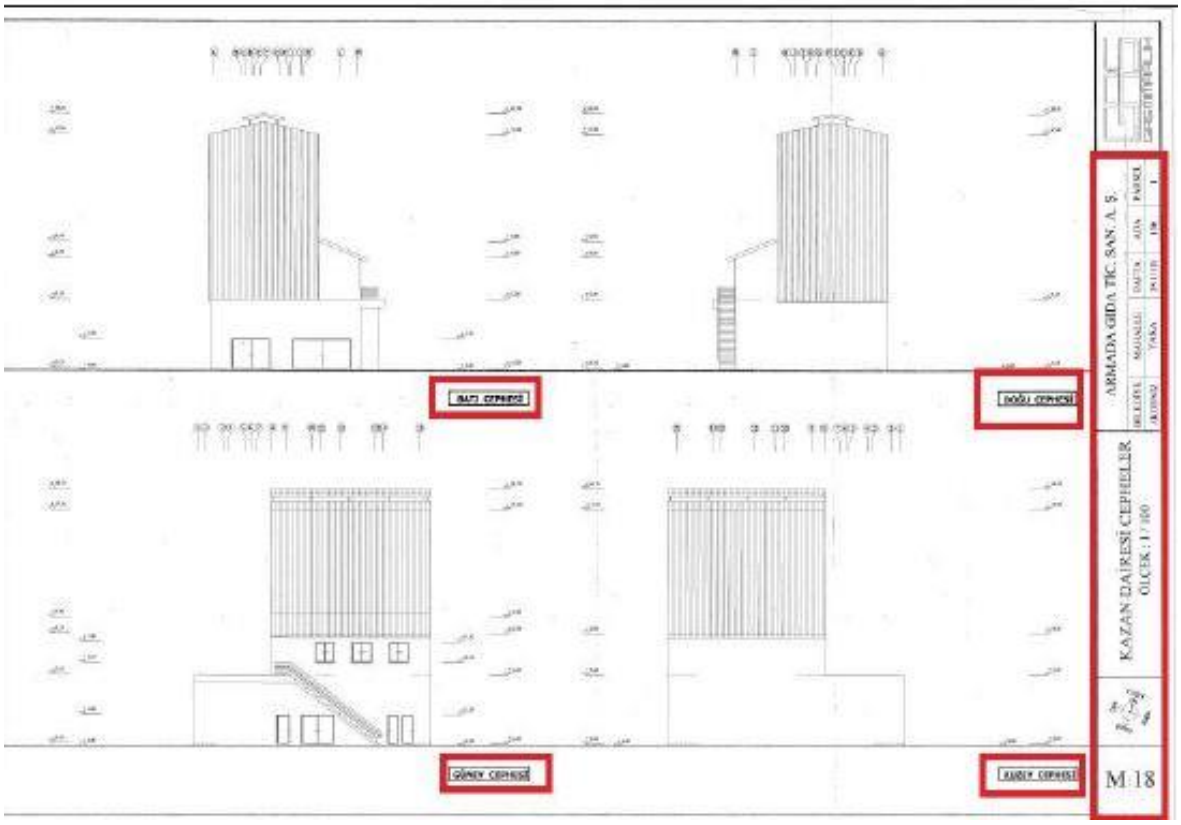

ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
CEPHELER
M 15

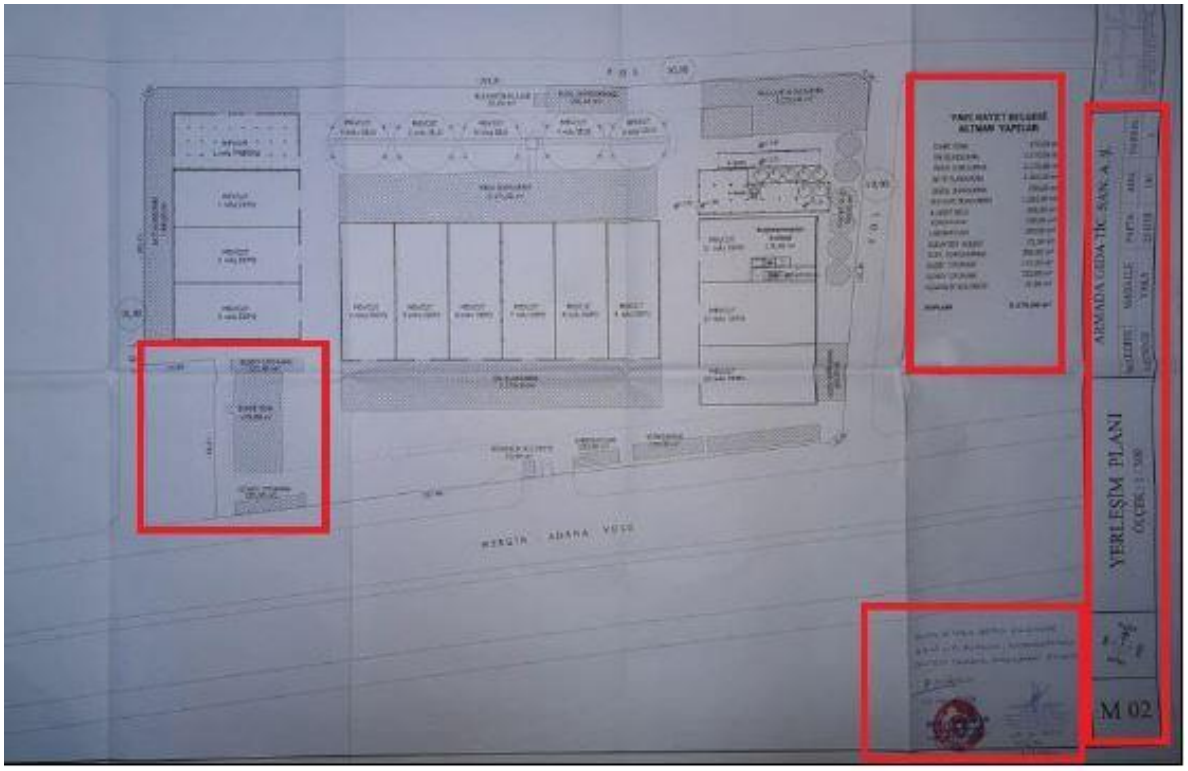

ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
KAZAN DAİRESİ PLANLAR
M 16

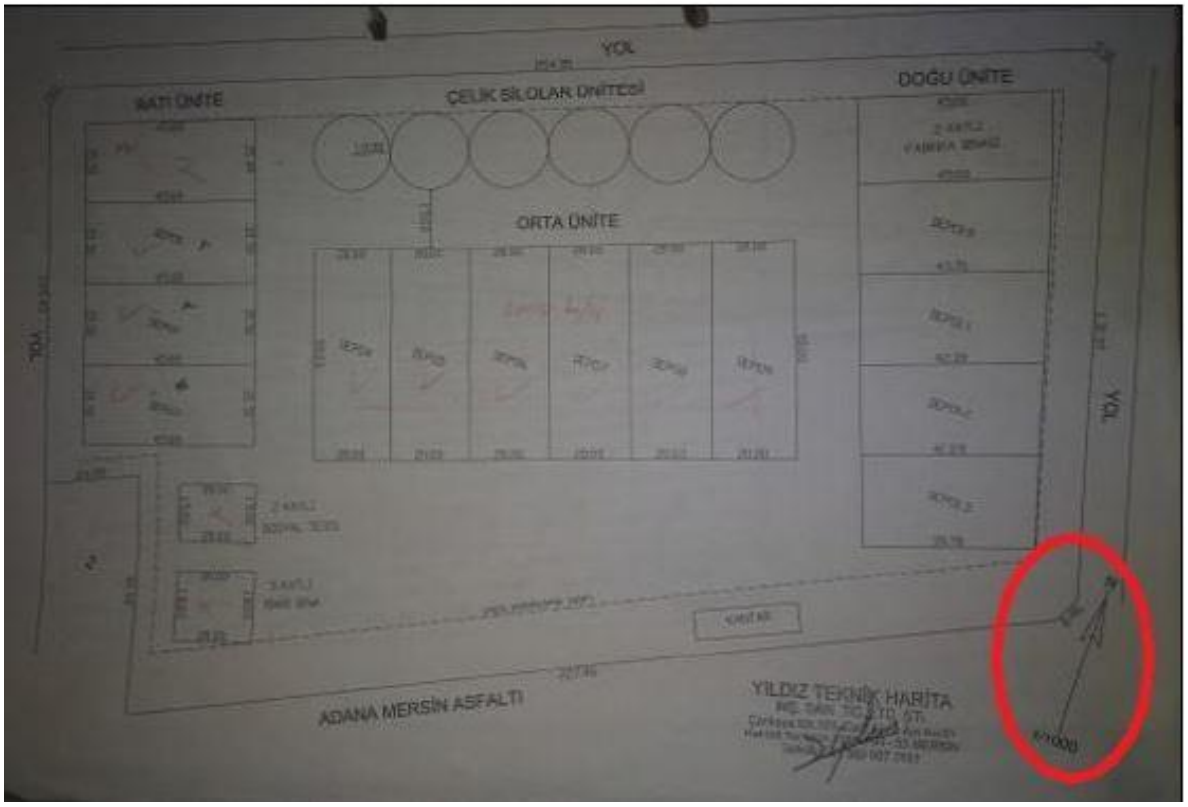

B - B KESİTİ
A - A KESİTİ
ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
K. D. ÇATI PLANI VE KESİTLER
ÖLÇEK : 1/100
M 17


BATI CEPHESİ
DOĞU CEPHESİ
GÜNEY CEPHESİ
KUZEY CEPHESİ
ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
KAZAN DAİRESİ CEPHELER
ÖLÇEK : 1/100
M 18


B - B KESİTİ
A - A KESİTİ
ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
K. D. ÇATI PLANI VE KESİTLER
ÖLÇEK : 1 / 100
M 17


BATI CEPHESİ
DOĞU CEPHESİ
GÜNEY CEPHESİ
KUZEY CEPHESİ
ARMADA GIDA TİC. SAN. A. Ş.
KAZAN DAİRESİ CEPHELER
ÖLÇEK : 1 / 100
M 18


YERLEŞİM PLANI
M 02
MERSİN ADANA YOLU


YOL
BATI ÜNİTE
ÇELİK SİLOLAR ÜNİTESİ
DOĞU ÜNİTE
ORTA ÜNİTE
ADANA MERSİN ASFALTI
YILDIZ TEKNİK HARİTA

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	ECDYTEEL
Başvuru Numarası	:	1930877
Düzenleme Tarihi	:	01.01.2019

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:MERSİN, İlçe:AKDENİZ, Mahalle:ANADOLU, Cadde\Sokak:ATATÜRK 8 BULVARI, Bina:17, Ada:136, Parsel:1
Toplam Yapı Alanı	:	9275,90 m²
Arsa Alanı	:	12484,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.*

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:
TOROSLAR Mah. ATATÜRK_12 Bulvarı No: 17 /1 / AKDENİZ / MERSİN

Bina Kodu:
17 /1

Bu adrese ait adres kodu:

5208833185 Kopyala

Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın