BAŞKENT
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ, BURHAN MAHALLESİ, 160 ADA 97 PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN DEĞER TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2024

RAPOR NO: SPK-2024-128

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-2024-128
Talep Tarihi	24.06.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	25.06.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	BURHANOSB Mah. 16 Cd. No: 9, AKDENİZ / MERSİN
Çalışmanın Konusu	MERSİN İLİ AKDENİZ İLÇESİ BURHAN MAHALLESİ 160 ADA 97 PARSELDE KAYITLI "DÖRT KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	DÖRT KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	EK-1
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:1.00, Hmax:serbest, ön çekme mesafesi: 13.00 m., yan çekme mesafesi: 12-8 m., arka çekme mesafesi:10.00 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 158.000.000,00- TL**

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

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 İLİŞKİN AÇIKLAMA, ... 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 30.06.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.06.2024 tarihinde SPK-2024-128 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 15.01.2024 tarihi, SPK-2024-8 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

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, BURHANOSB Mah. 16 Cd. No: 9 / 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	:	BURHAN MAH.
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	160
Parsel No	:	97
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	DÖRT KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI
Alanı	:	9999.92 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	22
Sayfa No	:	2149
Yevmiye No	:	26598
Tapu Tarihi	:	06/10/2021

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlu olduğu ana gayrimenkul, BURHANOSB Mah. 16 Cd. No: 9 / AKDENİZ / MERSİN adresinde konumludur. Taşınmaza ulaşmak için, İlçe merkezi röper noktasında bulunan Turgut Özal Blv. Güny istikametinde yaklaşık olarak 850 mt ilerlenir sol koldan ayrılan Cumhuriyet Blv. (Adana Mersin Şehirler Arası Yol) girilir vedoğu istikametinde yaklaşık olarak 9 km ilerlenir sol koldan ayrılan Yaka Köy Burhan Osb yoluna girilir kuzey istikametinde yaklaşıl olarak 3 km ilerlenir Burhan Osb batı girişine gelinmiş olunur. Osb batı kapısından 1. Cadde istikametinde yaklaşık olarak 400 mt ilerlenir sağ koldan ayrılan 16. caddeye girilir cadde üzerinde 250 mt ilerlenir. Bu noktada ana taşınmaz sol kolda konumludur. Burhan Organize sanayi içinde bulunan taşınmaza ulaşım özel araçlar ve karayolu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

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

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

Mersin Tarsus OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında ''Sanayi Alanı "olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:1.00, Hmax: Serbest, Ön Çekme:13 m Yan Çekme Mesafesi: 12-8 mt Arka Çekme Mesafesi: 10 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

160 ada 97 parsel;

* Mersin Tarsus OSB Müdürlüğü arşivinde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait bila tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir.

- 09.03.2021 tarih, 09-21 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı, 28.06.2021 tarih, 027-21 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

**Mersin Tarsus OSB Müdürlüğünde değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Mersin Tarsus OSB Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 06.10.2021 tarih ve 26598 yevmiye numarası ile satış ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

22.07.2024 tarih, 13:52 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

ŞERHLER HANESİNDE;

-06.10.2021 tarih ve 26598 yevmiye numarası ile "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." Şerhi bulunmaktadır.

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

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun 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 herhangi 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 Mersin Tarsus OSB Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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, 2020 itibarıyla 1.868.757 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;

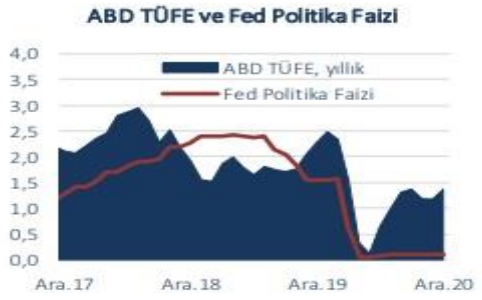
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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.

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	: Sanayi Alanı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 3
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika
kullanılan Fabrika	

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

160 ADA 97 PARSEL;

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Burhan Mahallesi, 160 ada 97 parsel no lu DÖRT KATLI BETONARME SANAYİ BİNASI VE ARSASI vasıflı taşınmaz, 9999,92 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 ARSA üzerine tamamlanmış A, B, C, D, bloklarından oluşan bakliyat üretim paketleme ve depolama fabrikası bulunmaktadır. Lokasyon ve inşa kalite anlamında eksiksiz haldedir. Kompleks dahilindeki binalara ilişkin resmi incelemeler ve saha çalışmasındaki ölçüm ve gözlemler aşağıda belirtilmiştir. Armada Foods Burhan Osb Bakliyat Üretim Paketleme ve Depolama fabrikası Tarsus Organize Sanayi Arşivinde incelenen onaylı projesinde A B C D blok larından oluşmaktadır.

A BLOK: Değerleme konusu 28.06.2021 tarih ve 027-21 numaralı yapı ruhsatına ve OSB müdürlüğünde incelenen bila onaylı projesi ile uyumlu olarak; Zemin ve 1. Normak kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiştir. A blok girişi projesinde ve yerinde doğu cepheden zemin kattan sağlanmaktadır. Zemin katında Bay soyunma odası, Bayan soyunma odası, Giriş holü, Koridor, Ofis, Giriş Ofis, Mutfak, 2. Hol, Yemekhane ve 1. Normal kat merdiveni hacimlerinden oluşmaktadır. Brüt 443 m2 kullanım alamına sahiptir.1 normal katında Laboratuvar, 5 adet Ofis, Çay Odası, Bay Wc, Bayan Wc ve koridor hacimlerinden oluşmaktadır. Brüt 443 m2 kullanım alanına sahiptir. Ofis ve yemek hane masa sandalyelerinin blok içerisinde yerleştirildiği tespit edilmiştir. Değerlemeye konu A blok Betonarme tarzdaki yapı fabrika idari binası olarak tasarlanmıştır.

B BLOK: Değerleme konusu 28.06.2021 tarih ve 027-21 numaralı yapı ruhsatına ve OSB müdürlüğünde incelenen bila onaylı projesi ile uyumlu olarak; B blok tek kütle olarak inşa edilmiş olup B blok duvar yüksekliği 19,13 mt olup çatı yüksekliği 21,80 dir. Mamül depolama alanı olarak tasarlanmış ve inşaa edilmiştir. B blok kuzey cephede 2 adet yükleme rampası bulunmaktadır. Bloklar arasında bulunan kapılarla geçiş sağlanmaktadır. B blok brüt 1.612 m2 kullanım alanına sahiptir. B blok içerisinde mamülerin istiflenmesi için 19 mt uzunluğunda, 1,2 mt genişliğinde mamül depolama terekleri bulnmakta olup montajı tamamlanmış kullanıma hazır olduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu B blok betonarme tarzdaki yapı fabrika Mamül depolama binası olarak tasarlanmıştır.

C BLOK: Değerleme konusu 28.06.2021 tarih ve 027-21 numaralı yapı ruhsatına ve OSB müdürlüğünde incelenen bila onaylı projesi ile uyumlu olarak; 1 normal kat, 2 normal kat 3. normal kat olmak üzere toplam 3 katlı olarak inşa edilmiştir.
1.normal katında A1, A2, A3 A4, B1 B2, B3, C1 üretim alanları hacimlerinden, 2.normal katında A5, A6, B4 B5, B3, C2, C3, C4, üretim alanları hacimlerinden, 3.normal katında, C5, C6 üretim alanları hacimlerinden oluşmaktadır. Değerlemeye konu C blok betonarme tarzdaki yapı fabrika bakliyat üretim fabrika binası olarak tasarlanmış, C blok içerisinde 1 adet yük asansörü bulunmaktadır. Bloklar arasında bulunan kapılarla geçiş sağlanmaktadır.
C Blok 1. Normal Katında: Projesinde yapılan incelemelerde tavan yüksekliği 8 mt. olup, A1. Üretim Alanı 144,80 m2 + A2 Üretim Alanı: 144,80 m2 + A3 Üretim. Alanı 144,80 m2 + A4 Üretim Alanı: 144,80 m2 + B1 Üretim Alanı 144,80 m2 + B2 Üretim Alanı: 144,80 m2 + B3 Üretim Alanı: 291,41 m2 + C1 Üretim Alanı: 559,51 m2 hacimlerinden oluşmakta olup C Blok 1. Normal Kat toplam: 1832,12 m2 hacmine sahiptir.
C Blok 2. Normal katında: Projesinde yapılan incelemelerde Tavan yüksekliği 8 mt olup A5. Üretim Alanı 291,41 m2 + A6 Üretim Alanı: 294,41 m2 + B4. Üretim Alanı 273,42 m2 + B5 Üretim Alanı: 266,07 m2 + C2 Üretim Alanı 244,65 m2 + C3 Üretim Alanı: 122,76 m2 + C4 Üretim Alanı: 148,80 m2 hacimlerinden oluşmakta olup C Blok 2. Normal katında toplam 1832,12 m2 hacmine sahiptir.
C Blok 3. Normal katında: Projesinde yapılan incelemelerde Tavan yüksekliği 8 mt olup C5. Üretim Alanı 246,03 m2 + C6 Üretim Alanı: 291,41 m2 hacimlerinden oluşmakta olup C Blok 3. Normal katında toplam 609,62 m2 hacmine sahiptir.

D BLOK: Değerleme konusu 28.06.2021 taih ve 027-21 numaralı yapı ruhsatına ve OSB müdürlüğünde incelenen bila onaylı projesi ile uyumlu olarak; D blok tek kütle olarak inşa edilmiş olup D blok duvar yüksekliği 19,80 mt. olup çatı yüksekliği 21,80 dir. Mamül depolama alanı olarak tasarlanmış ve inşaa edilmiştir. D blok doğu cephede 3 adet mamül giriş kapısı bulunmaktadır. Bloklar arasında bulunan kapılarla geçiş bulunduğu gibi parselin doğu cephesinde bulunan 3 adet girişle sağlanmaktadır. D Blok brüt 2.051,30 m2 kullanım alanına sahiptir. Değerlemeye konu D blok Betonarme tarzdaki yapı fabrika mamül depolama binası olarak tasarlanmış. Değerlemeye konu taşınmaz A,B,C,D bloklarından oluşmakta olup 3 B yapı sınıfı içerisinde bulunmaktadır. Saha betonu yaklaşık 4.061m2, istinat duvarı yaklaşık 500m2 olup, değer takdir edilirken dikkate alınmıştır.
* 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

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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

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

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

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

EMSAL-2

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

(185.000.000TL – (7.750TL/m²)*(10.000m²))/(17.000m²)

(6.323 TL/m2)

EMSAL-3

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

EMSAL-4

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

BEYAN

BEYAN-1

BÖLGE EMLAKÇISI- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede emlakçılık yapan bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, OSB içerisinde yer alan arsaların 4000-5500,-TL/m2 aralığında alıcı bulabileceği görüşü alınmıştır. (Metrekare Birim Fiyatı: 6000,-TL/m²)

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
		5.500,00 TL/m2	6.323,00 TL/m2	5.223,00 TL/m2	8.235,00 TL/m2
BÖLGE	TARSUS OSB	6%	5%	6%	5%
İMAR DURUMU	SANAYİ	0%	0%	0%	0%
ALAN	9999,92m²	-5%	-5%	-5%	-5%
ŞEREFİYE	SATIŞ KAPASİTESİ	0%	-5%	-5%	-5%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%	-10%
	TOPLAM DÜZELTME	-9%	-15%	-14%	-15%
	AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m²)	5.005,00 TL/m2	5.374,55 TL/m2	4.491,78 TL/m2	6.999,75 TL/m2
					5.467,77 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;

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

• Konu gayrimenkulün saha çalışmasında mahallinde yapılan gözlemler sonucunda, tebliğ ile yayımlanan 2023 Birim Maliyet Listesi' ne göre; parsel dahilindeki binalar, 3 A, saha betonu ve istinat duvarı 1 A yapı sınıflarına uygun bulunmuş ve maliyet hesapları bu rakam üzerinden yapılmıştır. İnşaat birim m2 fiyatları 2023 verilerine ait olması ve 2024 verileri açıklanmaması sebebiyle, m2 yapı birim maliyetlerinde şerefiye uygulanmıştır.

• İnşaat Maliyeti hesaplanırken, 3 A ve 1A yapı sınıfı, sınıfı baz alınmıştır. Yapılar yeni inşa edildiğinden yıpranma payı görülmemiş, bu nedenle hesaplamalarda bir amortisman uygulamasına gidilmemiştir.

• Arsa birim fiyatı olarak bölgedeki sanayi arsaları incelenmiş, gereken şerefiye uygulamaları yapılmıştır. Konu taşınmazın arsası bölgedeki emsallerine göre oldukça kıymetli bir lokasyona sahiptir. Saha çalışmalarındaki gözlem neticesinde, konu arsa için ~5**.467,77 TL/m2** fiyat takdir edilmiştir.

Konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu 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 Yönteminin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 53 (Elli Üç) 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)
160	97	ARSA	9.999,92	5.467,77	1,00	54.677.262,58	**54.675.000,00**
		FABRİKA (3 A)	8.826,00	12.250,00	0,90	97.306.650,00	**97.305.000,00**
		SAHA BETONU DEĞERİ (1 A)	4.059,00	1.450,00	0,90	5.296.995,00	**5.295.000,00**
		BETON DUVAR DEĞERİ (1 A)	500,00	1.450,00	0,90	652.500,00	**655.000,00**
		ŞEREFİYE				70.000,00	**70.000,00**
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							**158.000.000,00**
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							**$ 4.798.056,48**
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							**€ 4.410.943,61**
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 Kuruluşu

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: 22-7-2024-13:52

webtapu tapunun kısayolu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175224263093	20240722-1531-F15416	26309

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	160/97
Taşınmaz Kimlik No:	105281910	AT Yüzölçüm(m2):	9999.92
İl/İlçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akdeniz	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BURHAN Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	22/2149	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Dört Katlı Betonarme Sanayi Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
611822733	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9999.92	9999.92	Satış 06-10-2021 26598	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ VKN		Akdeniz - 06-10-2021 09:33 - 26598	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

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

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 - BURHAN Mah. - (Aktif) - 160 Ada - 97 Parsel	1/1	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	48000000.00 USD	Akdeniz - 01-09-2022 16:54 - 29557	-

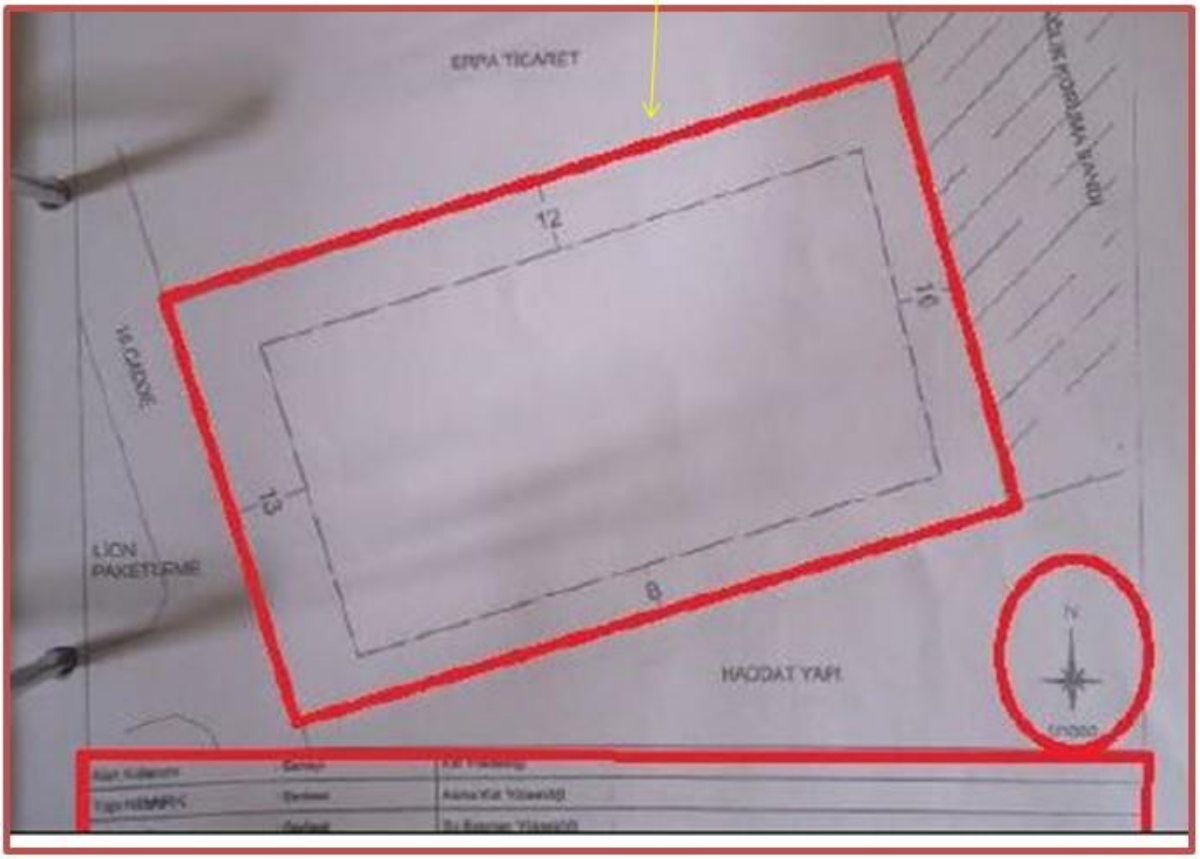
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **bPS_cVcc1yr** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

1-A BLOK
2-B BLOK
3-C BLOK
4-D BLOK
Nor Alüminyum A.Ş
Armada Organic
160/97
1 2 3 4
4
5

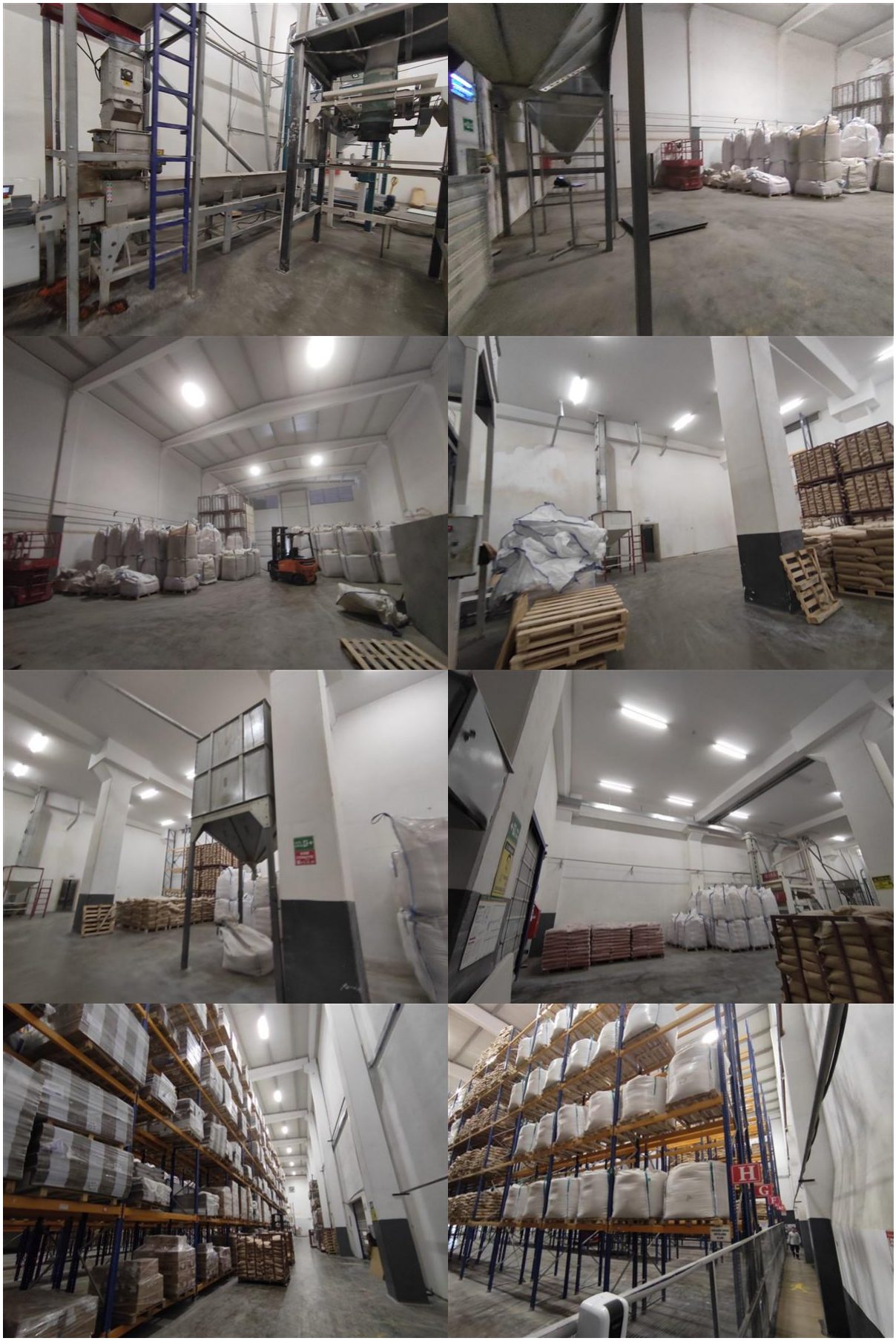

ERPA TİCARET
12
16
13
8
LİON PAKETLEME
HAODAT YAPI

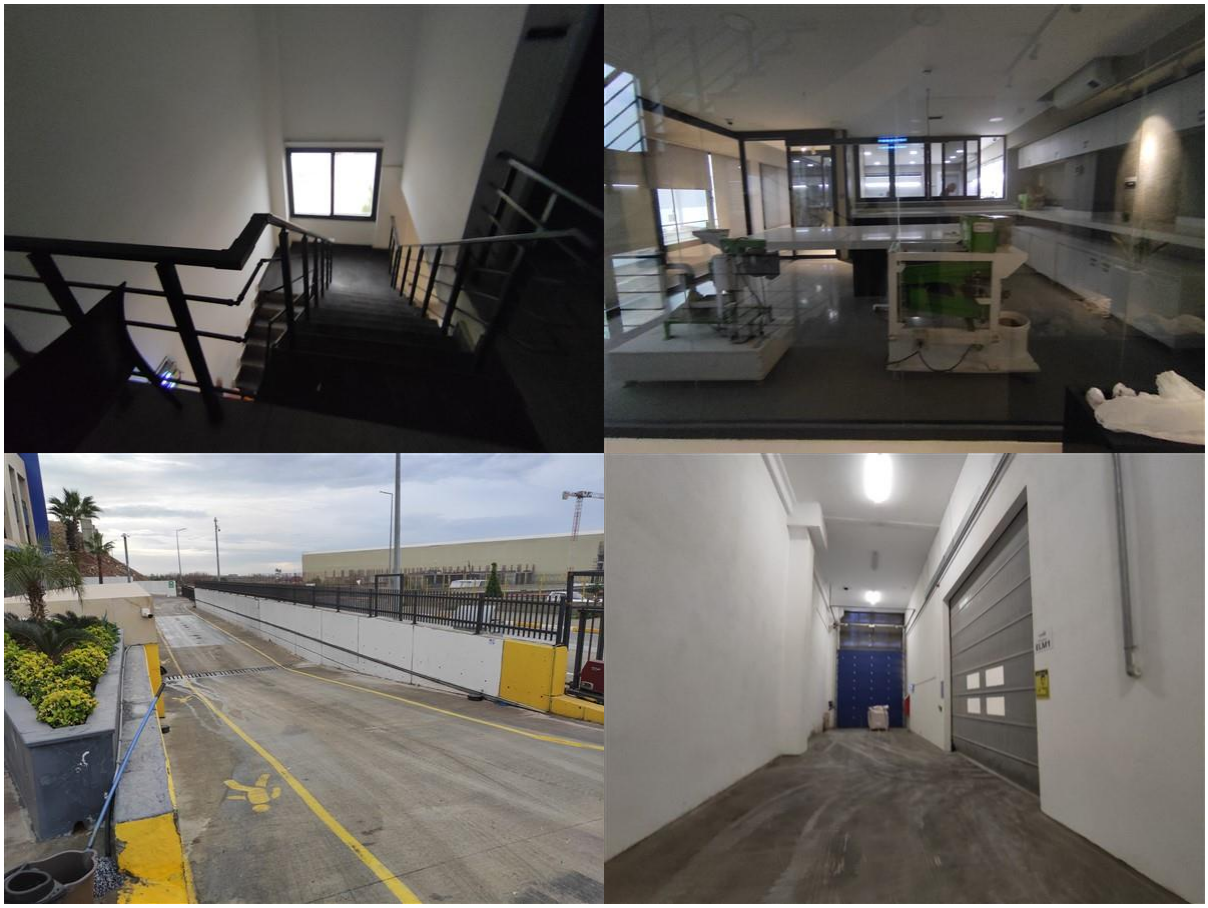
armada
FOODS
armada

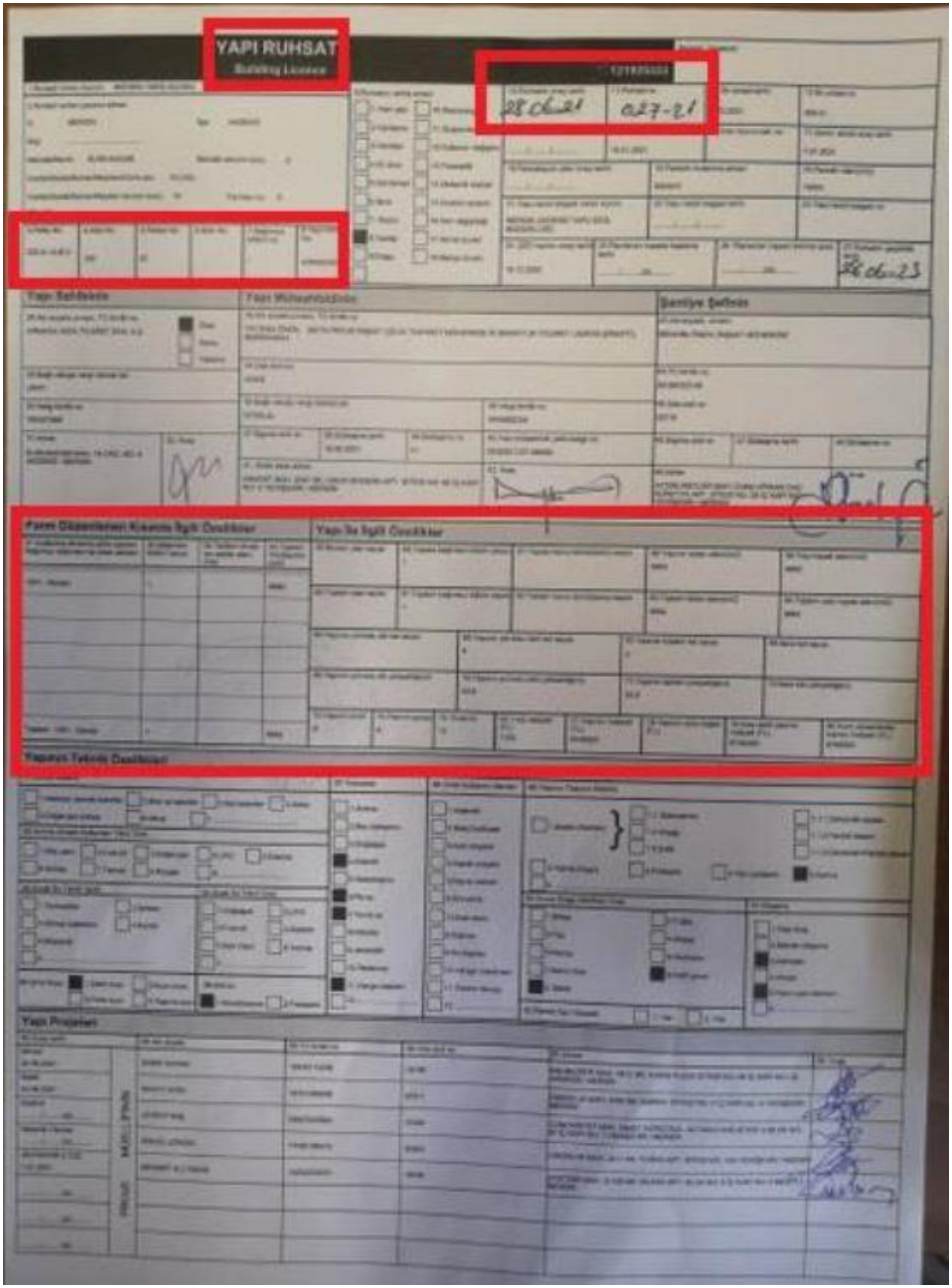
armada
FOODS

armada
FOODS

armada
FOODS



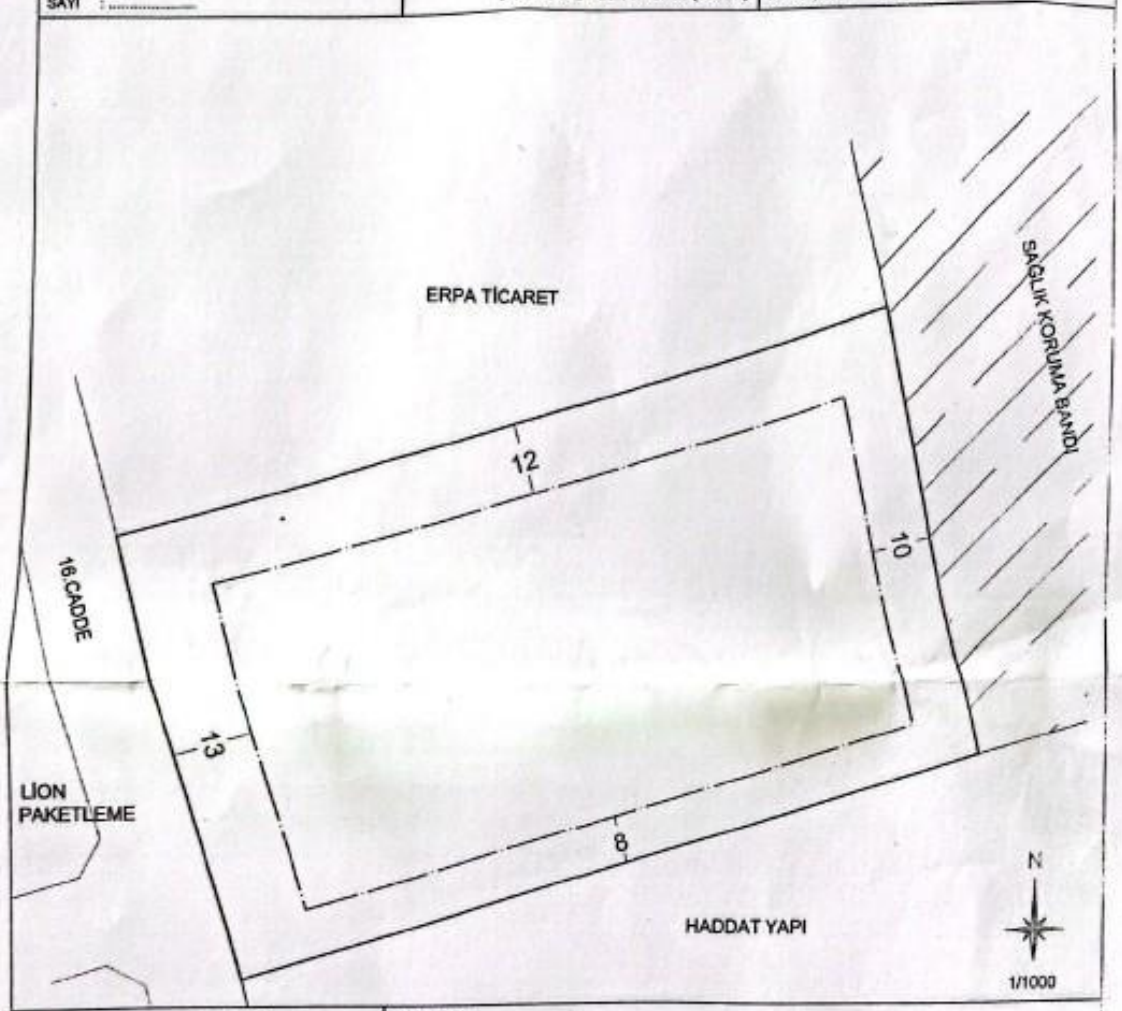



YAPI RUHSAT
Building Licence

28.06.21
027-21

Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Ünsiliklar
Yapı İle İlgili Ünsiliklar
Yapının Teknik Ünsiliklari
Yapı Projeleri

MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	İMAR DURUMU	
TARİH : ..../..../..... SAYI :	FİRMA ADI : PENTE TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. ADRES : MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ(3. OSB)	İLÇE : AKDENİZ KÖYÜ : BURHAN PAFTA NO : ADA NO : 160 PARSEL NO : 97 YÜZÖLÇÜMÜ : 9.999,92m²



Alan Kullanımı	: Sanayi	Kat Yüksekliği	:		
Yapı Nizamı	: Serbest	Asma Kat Yüksekliği	:		
Kat Adedi	: Serbest	Su Basman Yüksekliği	:		
Emsal	: 1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	: 13 m	Çevre Yeşili (Ön)	: 3 m
Toplam İnşaat Alanı	:	Çekme Mesafesi (Yan)	: 12 - 8 m	Çevre Yeşili (Yan)	: 3 m
Bina Yüksekliği	:	Çekme Mesafesi (Arka)	: 10 m	Çevre Yeşili (Arka)	: 3 m

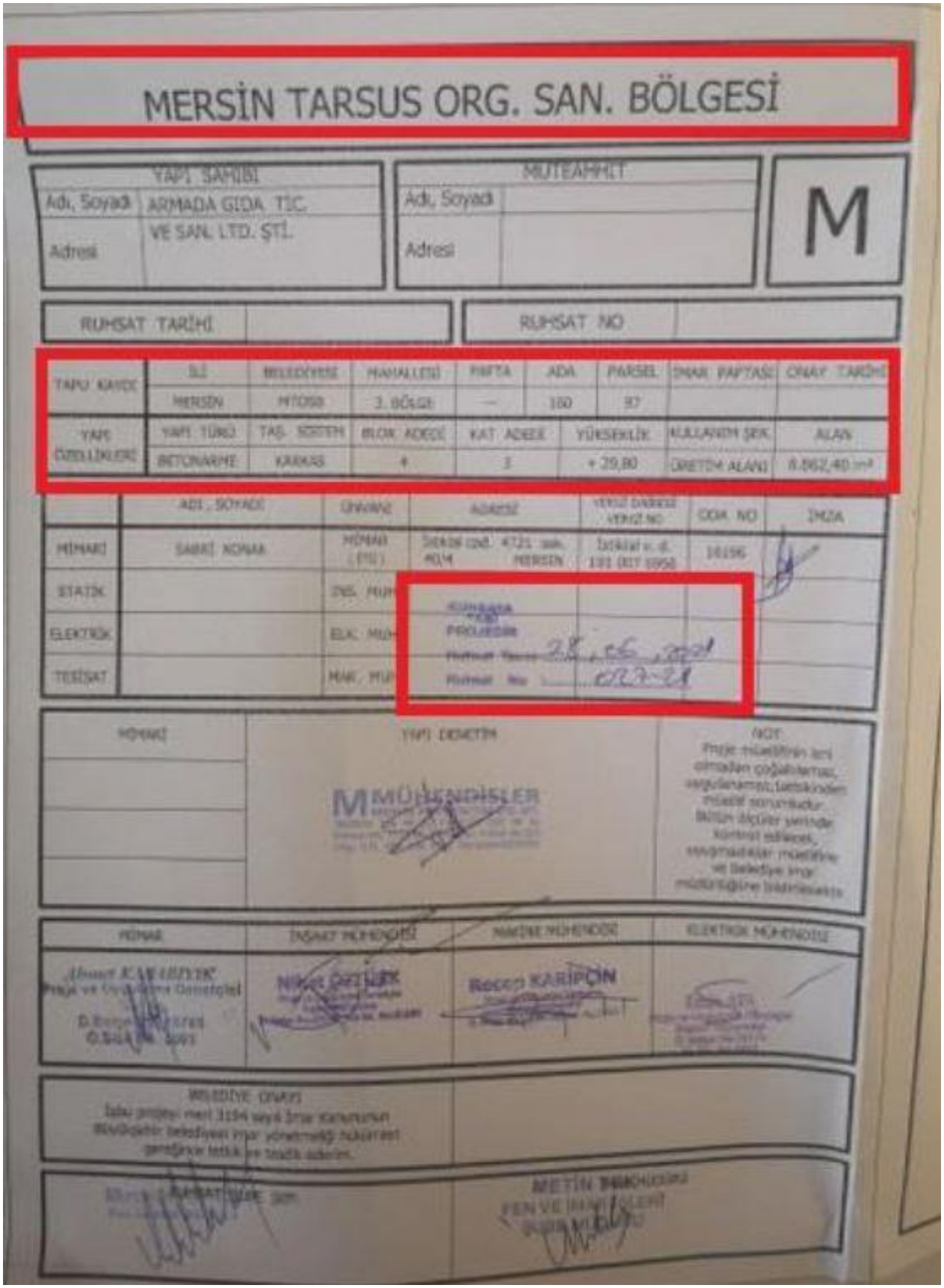
NOT : h = Yükseklik : Serbest

Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yaptırılamaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

Hasan ÇAY
Bölge Müdürü Yardımcısı
(Teknik)

Metin TEKİ
Fen ve İmar İşleri Şube Müdürü

İbrahim KARAOĞLU
Hatma ve Düşünü İşleri
Şube Şefi



MERSİN TARSUS ORG. SAN. BÖLGESİ

YAPI SAHİBİ		MÜTEAHHİT	
Adı, Soyadı	ARMADA GIDA TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.	Adı, Soyadı	
Adresi		Adresi	

M

RUHSAT TARİHİ		RUHSAT NO	

TAPU KAYDI	İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR PAFTASI	ONAY TARİHİ
	MERSİN	MİTOSB	3. BÖLGE	—	160	97		

YAPI ÖZELLİKLERİ	YAPI TÜRÜ	TAŞ. SİSTEMİ	BLOK ADEDİ	KAT ADEDİ	YÜKSEKLİK	KULLANIM ŞEKL	ALAN
	BETONARME	KARKAS	4	3	+ 29,80	ÜRETİM ALANI	8.862,40 m²

	ADI, SOYADI	UNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ VERGİ NO	ODA NO	İMZA
MİMARİ	SABRİ KONAK	MİMAR (ŞTİ)	İstiklal Cad. 4721 sok. 40/4 MERSİN	İstiklal v. d. 131 031 0958	16196	
STATİK		İNŞ. MÜH				
ELEKTRİK		ELK. MÜH				
TESİSAT		MAK. MÜH				

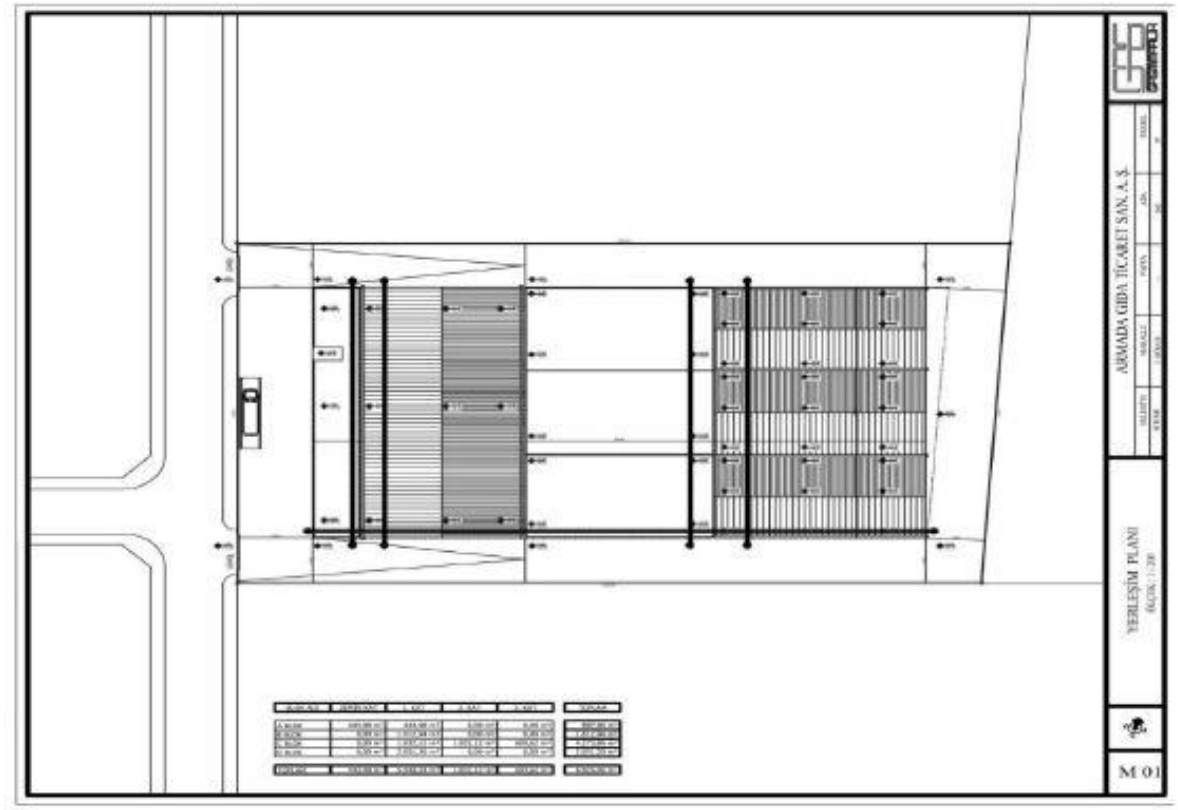
KUMBARA VE PROJESİDİR
Ruhsat Tarihi 28.06.2021
Ruhsat No 027-21

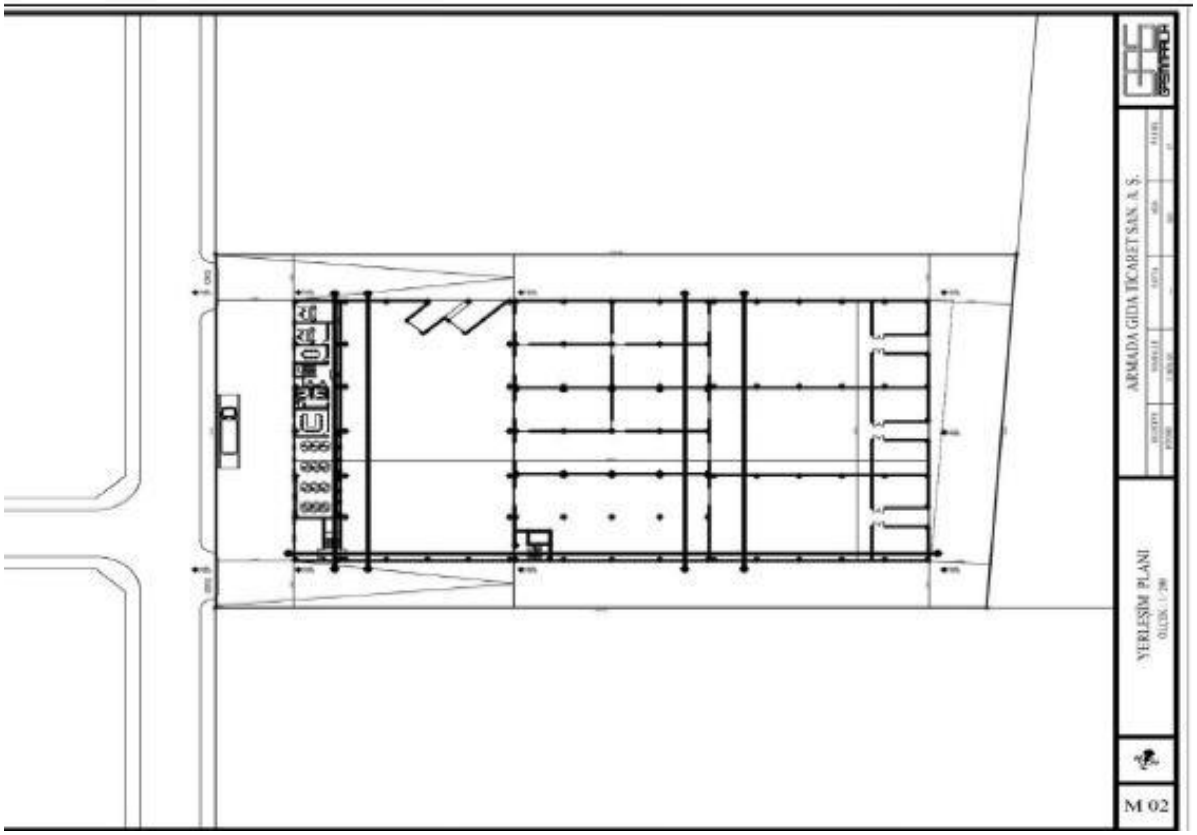
MİMARİ	YAPI DENETİM	NOT
	M MÜHENDİSLER	Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz, uygulanamaz, tatbikinden müellif sorumludur. Bütün ölçüler yerinde kontrol edilecek, farklılıklar müellife ve Belediye İmar Müdürlüğüne bildirilecektir.

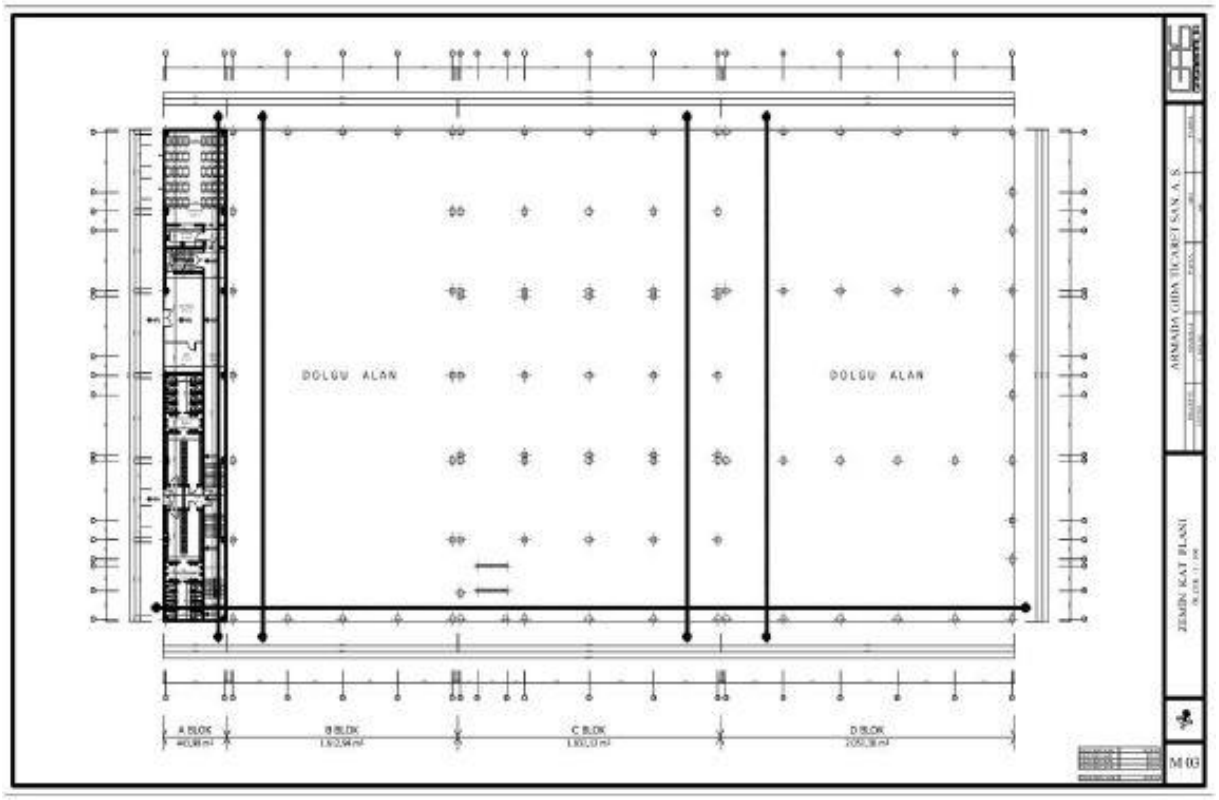
MİMAR	İNŞAAT MÜHENDİSİ	MAKİNE MÜHENDİSİ	ELEKTRİK MÜHENDİSİ
Ahmet KARLIDİK Proje ve Denetçi	NİHAT ÖZTÜRK	Recep KARİPÇİN	

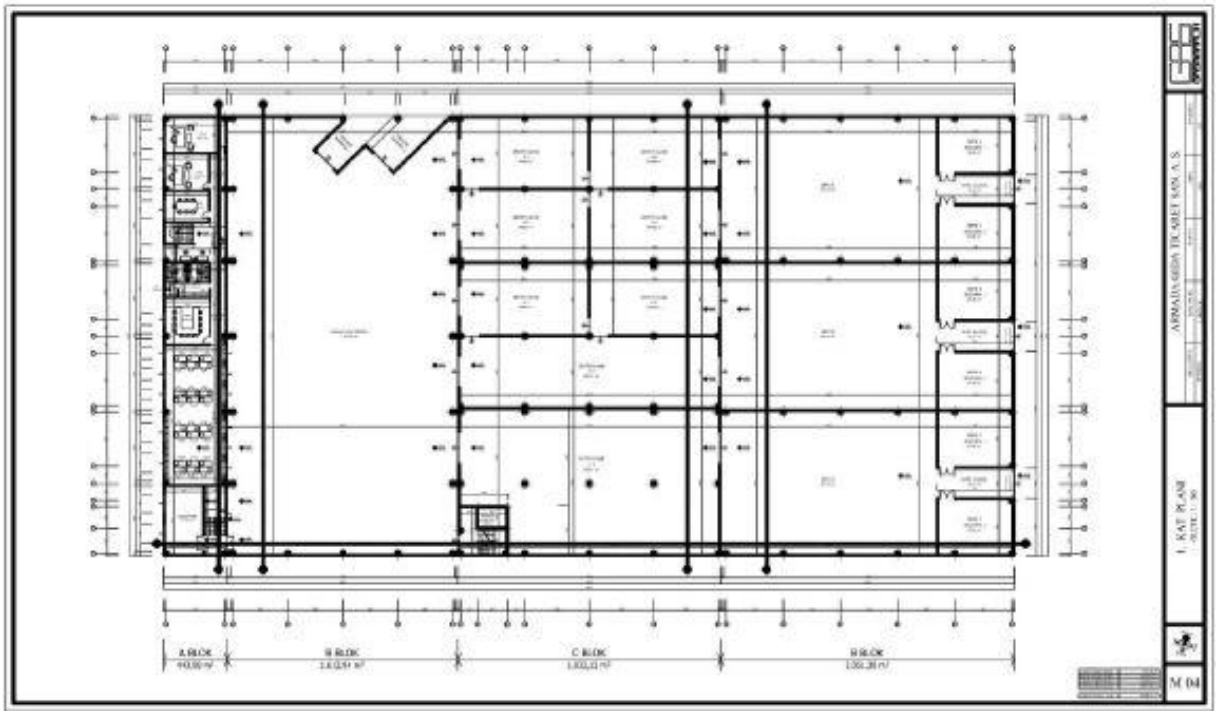
BELEDİYE ONAYI
İşbu projesi mevcut 3194 sayılı İmar Kanununun ilgililerin belediyenin imar yönetmeliği hükümleri çerçevesinde tetkik ve tasdik ederim.

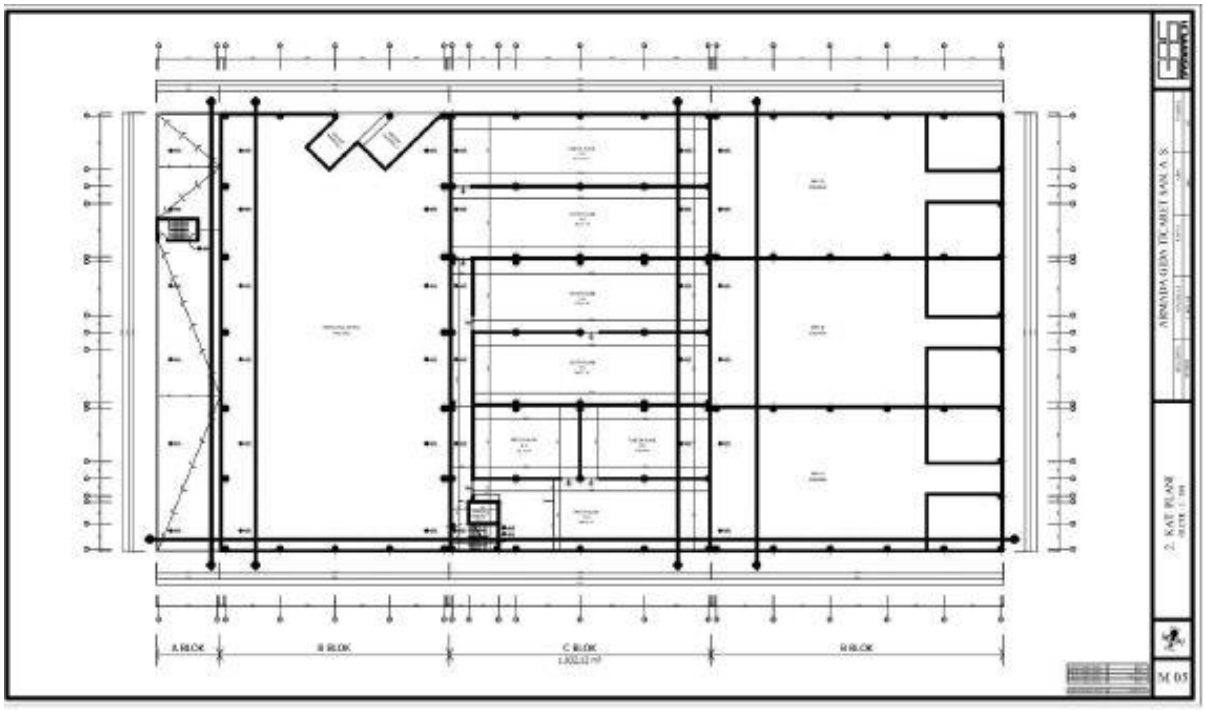
Murat BAHADIRLIOĞLU Şef	METİN BAKKOCAOĞLU FEN VE İMAR İŞLERİ MÜDÜRÜ

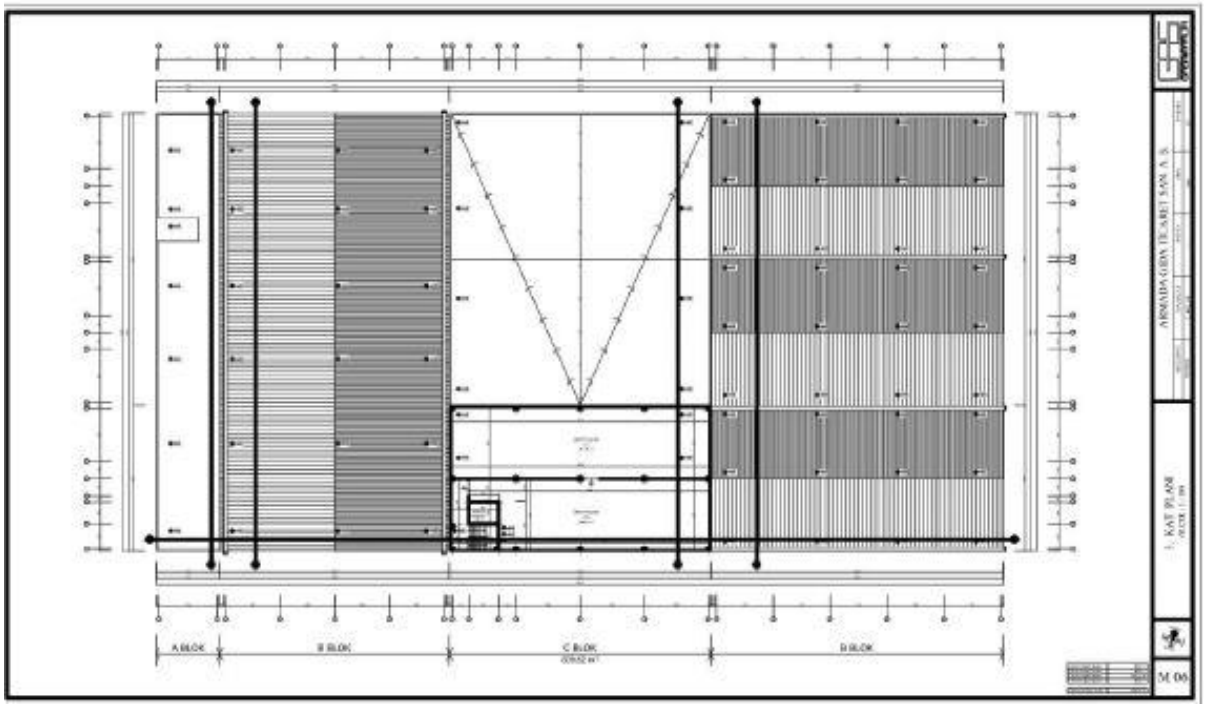

ARMADA GIDA TİCARET SAN. A. Ş.
YERLEŞİM PLANI
M 01

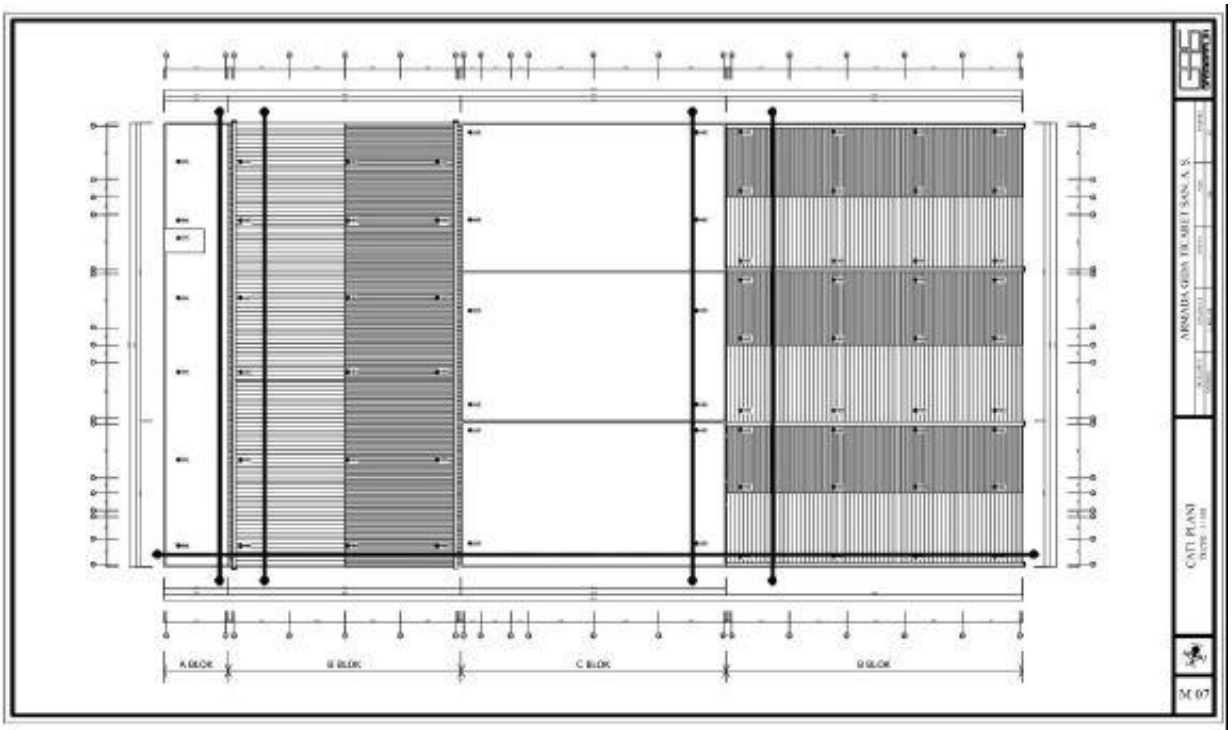

ARMADA GIDA TİCARET SAN. A. Ş.
YERLEŞİM PLANI
M 02

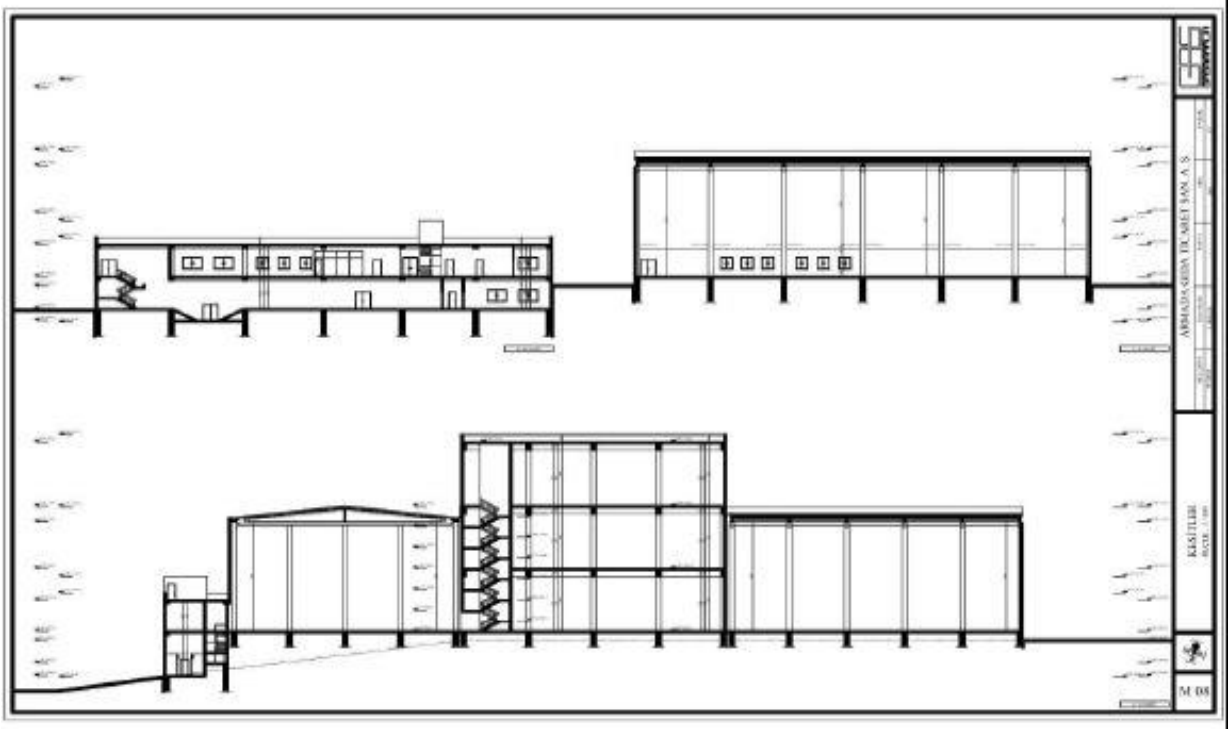

DOLGU ALAN
DOLGU ALAN
A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK
ZEMİN KAT PLANI
M 03

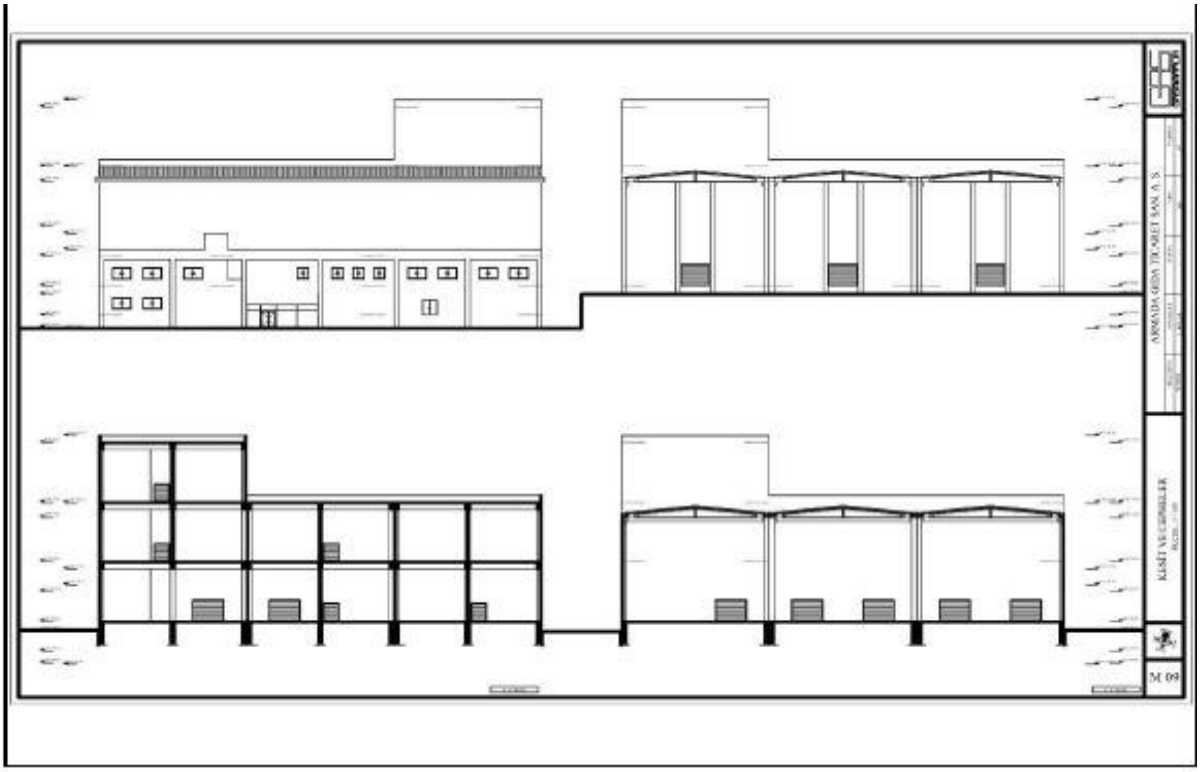

A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK
1. KAT PLANI
M 04

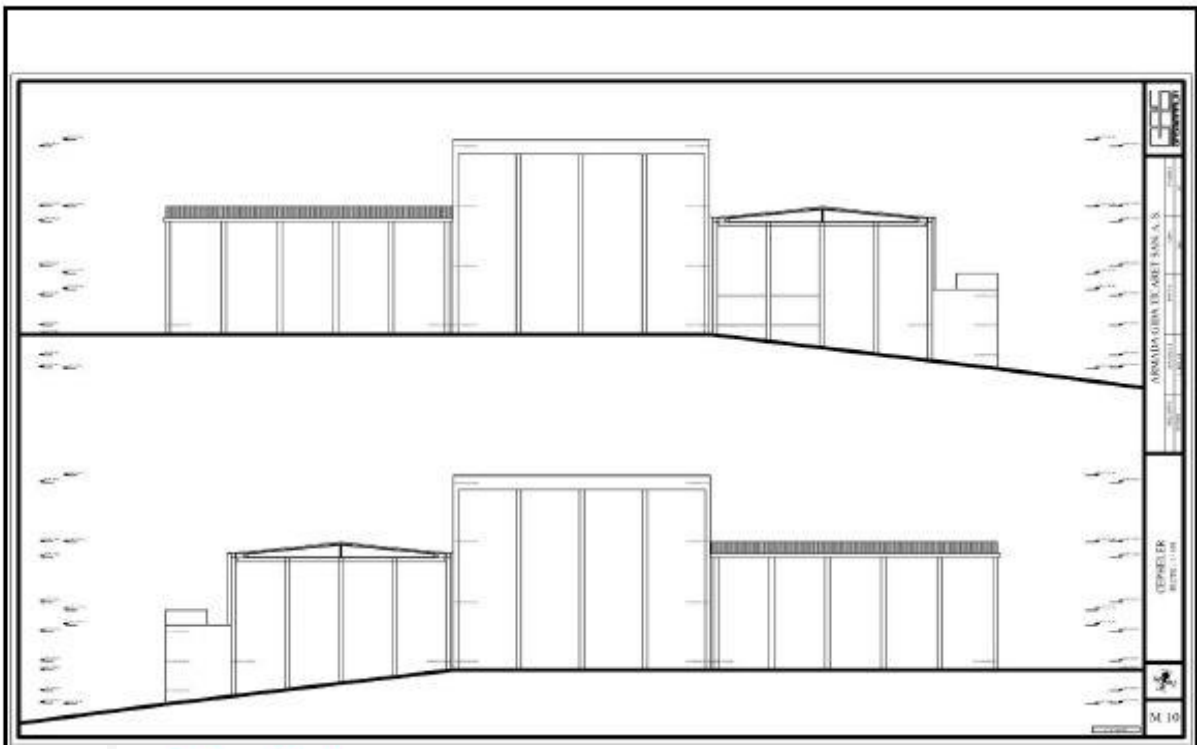

A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK
2. KAT PLANI
M 05


A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK
1. KAT PLANI
M 06


A BLOK
B BLOK
C BLOK
D BLOK
ARMADA GIDA TİCARET SAN. A.Ş.
ÇATI PLANI
M 07


ARMADA GIDA TİCARET SAN. A.Ş.
KESİTLER
M 08





Adres Kodunuz

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

Adres:
BURHANOSB Mah. 16 Cd. No: 9 / AKDENİZ / MERSİN

Bu adrese ait adres kodu:
5469618481