



SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km No:156
06530 ANKARA

20.08.2024

İşbu İzahname'nin bir parçası olan 30.06.2024 tarihli ve SPK-2024-126, SPK-2024-127, SPK-2024-128 ve SPK-2024-129 rapor numaralı gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı
Olca USTA

**BAŞKENT TAŞINMAZ
DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merkezi
No:4/19 Çankaya/ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent V.D.148042215

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr



SERMAYE PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na
Eskişehir Yolu 8. Km No:156
06530 ANKARA

18.12.2024

Armada Gıda Ticaret Sanayi Anonim Şirketi'nin Şirketimiz Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. uzmanları tarafından hazırlanan ve işbu izahnamenin bir parçası olan 11.11.2024 tarihli ve SPK-2024-173 sayılı değerlendirme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Saygılarımızla,
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.

Firma Ünvanı:
BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

İRFAN ÖZTÜRK
Yönetim Kurulu Başkanı

OLCAY USTA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

**BAŞKENT TAŞINMAZ
DEĞERLEME A.Ş.**
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent VD 1480422150

**BAŞKENT TAŞINMAZ
DEĞERLEME A.Ş.**
Cevizlidere Mah. 1243 Sok. Palmiye İş Merk.
No:4/19 Çankaya / ANKARA
Mersis No: 0148042215000001
Tic. Sic. No: 412467 Başkent VD 1480422150

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara
Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03
info@baskenttd.com.tr www.baskenttd.com.tr

BTd

BASKENT

5 TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**ŞANLIURFA İLİ, VİRANŞEHİR İLÇESİ, SÖZERİ KÖYÜ, 130 ADA 2-3-4-5
PARSEL, 131 ADA 17 PARSEL, 143 ADA 1 PARSEL NOLU
TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TE.SPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 11.11.2024

RAPOR NO: SPK-2024-173

Cevizlidere Mah Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 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 TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	11.11.2024
Rapor No	SPK-2024-173
Talep Tarihi	04.11.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	07.11.2024
Değerleme Konusu Mülklere Ait Bilgiler	Sözeri Köyü, 130 Ada 2-3-4 Parsel, 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parsel Viranşehir/Şanlıurfa
Çalışmanın Konusu	ŞANLIURFA İLİ, VİRANŞEHİR İLÇESİ, SÖZERİ KÖYÜ, 130 ADA 2-3-4 PARSELLER, 131 ADA 17 PARSEL, 143 ADA 1 PARSELLERDE KONUMLU "TARLA" VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ
Cinsi (Tapu Kaydı)	130 ADA 2 PARSEL: TARLA 130 ADA 3 PARSEL: TARLA 130 ADA 4 PARSEL: TARLA 130 ADA 5 PARSEL: TARLA 131 ADA 17 PARSEL: TARLA 143 ADA 1 PARSEL: TARLA
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Alanı	130 ADA 2 PARSEL: 48.582,12 m² 130 ADA 3 PARSEL: 48.582,12 m² 130 ADA 4 PARSEL: 48.582,12 m² 130 ADA 5 PARSEL: 48.582,12 m² 131 ADA 17 PARSEL: 13.467,35 m² 143 ADA 1 PARSEL: 36.656,45 m²
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İmar Durumu	130 ADA 2-3-4 PARSEL, 131 ADA 17 PARSEL, 143 ADA 1 PARSEL: TARLA, Taşınmazlar, 1/1000 lik imar planı dışında, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarım arazisi alanında yer almaktadır.
TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ TL	130 ADA 2 PARSEL: 10.930.000 TL 130 ADA 3 PARSEL: 10.930.000 TL 130 ADA 4 PARSEL: 10.930.000 TL 130 ADA 5 PARSEL: 10.930.000 TL 131 ADA 17 PARSEL: 3.030.000 TL 143 ADA 1 PARSEL: 8.250.000 TL
TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ USD	130 ADA 2 PARSEL: 317.917 USD 130 ADA 3 PARSEL: 317.917 USD 130 ADA 4 PARSEL: 317.917 USD 130 ADA 5 PARSEL: 317.917 USD 131 ADA 17 PARSEL: 88.132 USD 143 ADA 1 PARSEL: 239.965 USD
Taşınmazların Değerlemesinin yapıldığı gün itibari ile 11.11.2024 Tarihli TCMB Döviz Kuru: 1 USD=34,38 TL, olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Efe ÇINAR

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

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

Sayfa 1 / 69

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	4
1.1 RAPOR TARİHİ	4
1.2 RAPOR NUMARASI	4
1.3 RAPOR TÜRÜ	4
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	4
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	4
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	4
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	4
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	5
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	5
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	5
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER.....	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	8
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	9
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	10
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	13
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	13
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	14
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	14
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.....	15
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER GAZİANTEP İ.....	15

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	21
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	21
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	22
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	25
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	26
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	28
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	29
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 ARAZI VE PROJE DEĞERLERİ	31
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	32
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	34
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	34
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	34
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	34
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	35
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	45
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 11.11.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor, SPK-2024-173 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazın mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Efe ÇINAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı İrfan Öztürk tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 07.11.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞME TARİHİ : 04.11.2024

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 taşınmaz için şirketimiz tarafından geçmiş tarihte rapor hazırlanmamıştır.

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, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

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 değerlendirme 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 MAH. ATATÜRK_12 BUL. NO:91, İÇ KAPI NO: 1,
AKDENİZ/MERSİN

SERMAYESİ: 274.980.053 TL HALKA ARZ: -

İLETİŞİM: 0 324 238 07 29– armada@armadafoods.com

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Değerleme konusu taşınmazlar, Şanlıurfa ili, Viranşehir ilçesi, Sözeri Köyü, 130 Ada 2-3-4-5 Parseller, 131 Ada 17 Parsel, 143 Ada 1 Parselde kayıtlı Tarla vasıflı taşınmazlar rapor müşterisi tarafından kullanılan taşınmaz 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 kullanılabilmesi ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak alemler gözlemlenmeler 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 mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda

değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
14. 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.
15. 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.
16. Bu rapor **ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Efe ÇINAR



Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan Öztürk



4. BÖLÜM - GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	ŞANLIURFA	<i>Pafta</i>	N43-D-19-B
<i>İlçesi</i>	VİRANŞEHİR	<i>Ada</i>	130
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	2
<i>Mahallesi</i>	-	<i>Yüzölçümü</i>	48.582,12 m ²
<i>Köyü</i>	SÖZERİ	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	4/360	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	TARLA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	ŞANLIURFA	<i>Pafta</i>	N43-D-19-B
<i>İlçesi</i>	VİRANŞEHİR	<i>Ada</i>	130
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	3
<i>Mahallesi</i>	-	<i>Yüzölçümü</i>	48.582,12 m ²
<i>Köyü</i>	SÖZERİ	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	4/361	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	TARLA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	ŞANLIURFA	<i>Pafta</i>	N43-D-19-B
<i>İlçesi</i>	VİRANŞEHİR	<i>Ada</i>	130
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	4
<i>Mahallesi</i>	-	<i>Yüzölçümü</i>	48.582,12 m ²
<i>Köyü</i>	SÖZERİ	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	4/362	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	TARLA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	ŞANLIURFA	<i>Pafta</i>	N43-D-19-B
<i>İlçesi</i>	VİRANŞEHİR	<i>Ada</i>	130
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	5
<i>Mahallesi</i>	-	<i>Yüzölçümü</i>	48.582,12 m ²
<i>Köyü</i>	SÖZERİ	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	4/363	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	TARLA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	ŞANLIURFA	<i>Pafta</i>	N43-D-19-B
<i>İlçesi</i>	VİRANŞEHİR	<i>Ada</i>	131
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	17
<i>Mahallesi</i>	-	<i>Yüzölçümü</i>	13.467,35 m ²
<i>Köyü</i>	SÖZERİ	<i>Arsa Payı</i>	-
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	-
<i>Cilt-Sayfa</i>	4/382	<i>B.B.No</i>	-
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	<i>Niteliği</i>	-
<i>Vasfı</i>	TARLA	<i>Tapu Türü</i>	ANA TAŞINMAZ

TAPU BİLGİLERİ			
İli	ŞANLIURFA	Pafta	N43-D-19-B
İlçesi	VİRANŞEHİR	Ada	143
Bucağı	-	Parsel	1
Mahallesi	-	Yüzölçümü	36.656,45 m ²
Köyü	SÖZERİ	Arsa Payı	-
Mevkii	-	Blok / Kat	-
Cilt-Sayfa	5/447	B.B.No	-
Maliki/Hisse	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	Niteliği	-
Vasfı	TARLA	Tapu Türü	ANA TAŞINMAZ

4.2. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

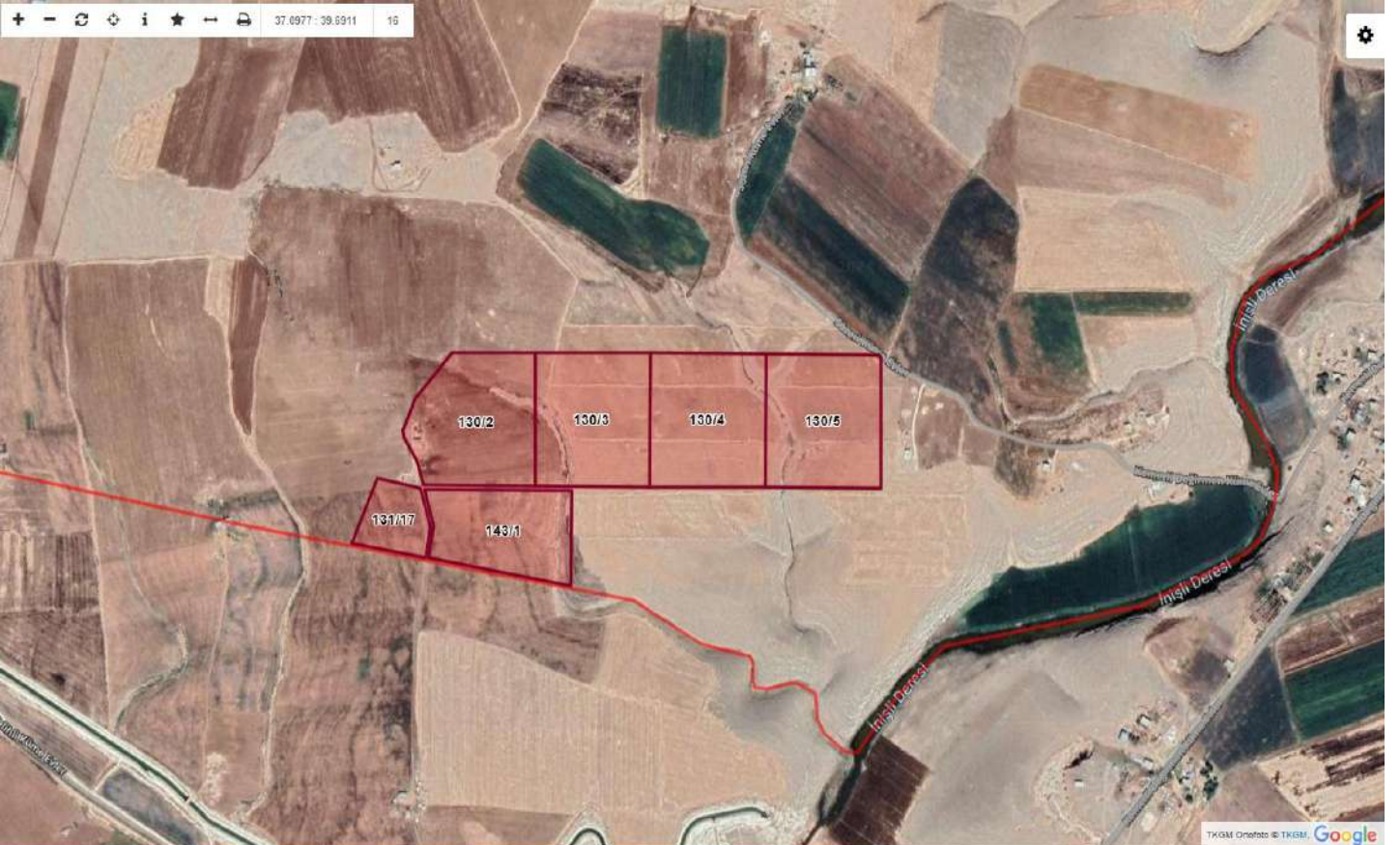
Değerleme konusu taşınmazlar 130 Ada 2-3-4-5 Parsel, 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parsel nolu taşınmazlar, Şanlıurfa ili, Viranşehir ilçesi, Sözeri köy sınırları içerisinde yer almaktadır. Mülkiyet sahibi olan ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı TARLA vasıflı taşınmazlardır.

Değerleme konusu taşınmazlar bitişik konumda olup, birbirlerinin devamı durumundadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için bölgenin önemli ulaşım arterlerinden; Şanlıurfa-Mardin yolundan doğu (Viranşehir İstikametine doğru) ilerlerken, sağa ayrılan Gönüllü Köy yoluna dönlür. Gönüllü köy yolundan yaklaşık 20 km düz devam edildiğinde taşınmazların yer aldığı Sözeri köy merkezine ulaşılır. Köy merkezinden yaklaşık 3300 m güneydoğusunda taşınmazların yer aldığı parsellere ulaşılır.

Taşınmazların yer aldığı bölge; Şanlıurfa ili, Viranşehir ilçesine bağlı farklı köy yerleşkelerinin olduğu bir bölge olup, yakın çevresinde taşınmaz özelliğinde boş tarlalar, köy yerleşim alanları, küçük ölçekli büyük ve küçükbaş hayvan çiftlikleri yer almaktadır. Yakın bölgede yerleşim alanları köy yerleşkeleri, ruhsatsız kaçak bağ evleri ve il merkezinden oluşmaktadır. Taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyü, Şanlıurfa il merkezine kuş uçuşu yaklaşık 90 km, Viranşehir İlçe Merkezine 15 km mesafede yer almaktadır. Toplu taşıma araçları ile ulaşım Sözeri köy merkezine kadar olup, daha sonra özel vasıta ile taşınmaza ulaşmak mümkündür.

Koordinatlar: (37.0930, 39.6942)



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Değerleme konusu taşınmaza ulaşmak için bölgenin önemli ulaşım arterlerinden; Şanlıurfa-Mardin yolundan doğu (Viranşehir İstikametine doğru) ilerlerken, sağa ayrılan Gönüllü Köy yoluna dönlür. Gönüllü köy yolundan yaklaşık 20 km düz devam edildiğinde taşınmazların yer aldığı Sözeri köy merkezine ulaşılır. Köy merkezinden yaklaşık 3300 m güneydoğusunda taşınmazların yer aldığı parsellere ulaşılır. Taşınmazların kadastro paftasında kadastro yoluna cepheleri bulunmakta olup, yerinde yapılan incelemede kadastro yollarının henüz açılmamış olması sebebiyle taşınmazlara ulaşımın tarlalar arasından yürüyerek ulaşım sağlanabileceği görülmüştür. Taşınmazlardan, 130 Ada 2,3,4-5 Parsellerin Batıda 265 m, 131 Ada 17 Parselin Güneyde 140 m, doğuda 120 m, 143 Ada 1 Parselin kuzeyde 274 m, Batıda 120 m kadastro yoluna cepheleri bulunmaktadır.

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

Şanlıurfa Belediyesi İmar Müdürlüğünde ve Şanlıurfa Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede, değerleme konusu taşınmazların Tarla vasıflı olup, plansız alanlar yönetmeliğine tabi olduğu 1/1000 ölçekli planının bulunmadığı üst ölçekli planlarda da tarım alan sınırları içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. Parselin kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu parsellerin ada parsel bazında konum tespiti TKGM ne bağlı coğrafi bilgi sistemlerinden ve kadastro paftasından teyit edilmiş olup taşınmazlar belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar için Şanlıurfa Belediyesi ve Şanlıurfa Tapu Sicil Müdürlüklerinde yapılan incelemede parseller için hazırlanmış herhangi bir ruhsat, mimari proje ve yapı kullanma izin belgesi çalışmasının bulunmadığı bilgileri 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 gayrimenkuller ile ilgili Şanlıurfa Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazların 130 Ada 2 ve 3 Parseller 15.08.2024 tarihinde 16759 yevmiye numarası, 130 Ada 4 ve 5 Parselin 01.07.2024 Tarihinde, 13751 yevmiye numarası, 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parselin 04.07.2024 Tarihinde, 14048 yevmiye numarası ile ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Adına satış yapıldığı tespit edilmiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

05.11.2024 tarihinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYANLAR HANESİNDE; (Tüm Tapularda Müşterek olarak)

- 3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. Tarih: 21.11.2022 - Yevmiye: 14709
- 130 Ada 2,3,4-5 Parseller ve 143 Ada 1 Parsel üzerinde; Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer) Tarih: 05.12.2016- Yevmiye: 7035
- 131 Ada 17 Parsel ve 143 Ada 1 Parseller üzerinde; Diğer (Konusu: Topulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.)Tarih:- Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih: 08.11.2022- Yevmiye: 14221
- 143 Ada 1 Parsel üzerinde; Diğer (Konusu: YÜZÖLÇÜM HATASI VE MİKTAR FAZLALIĞI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer) Tarih: 29.03.2012 Yevmiye: 1529

NOT: Taşınmazlara ait, TKGM sisteminden temin edilen takyidat-tapu-mülkiyet bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

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 Şanlıurfa Belediyesi ve Şanlıurfa Tapu sicil müdürlüğü Teknik Bölüm 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 Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca; 22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin

taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

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

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

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 Belediye, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

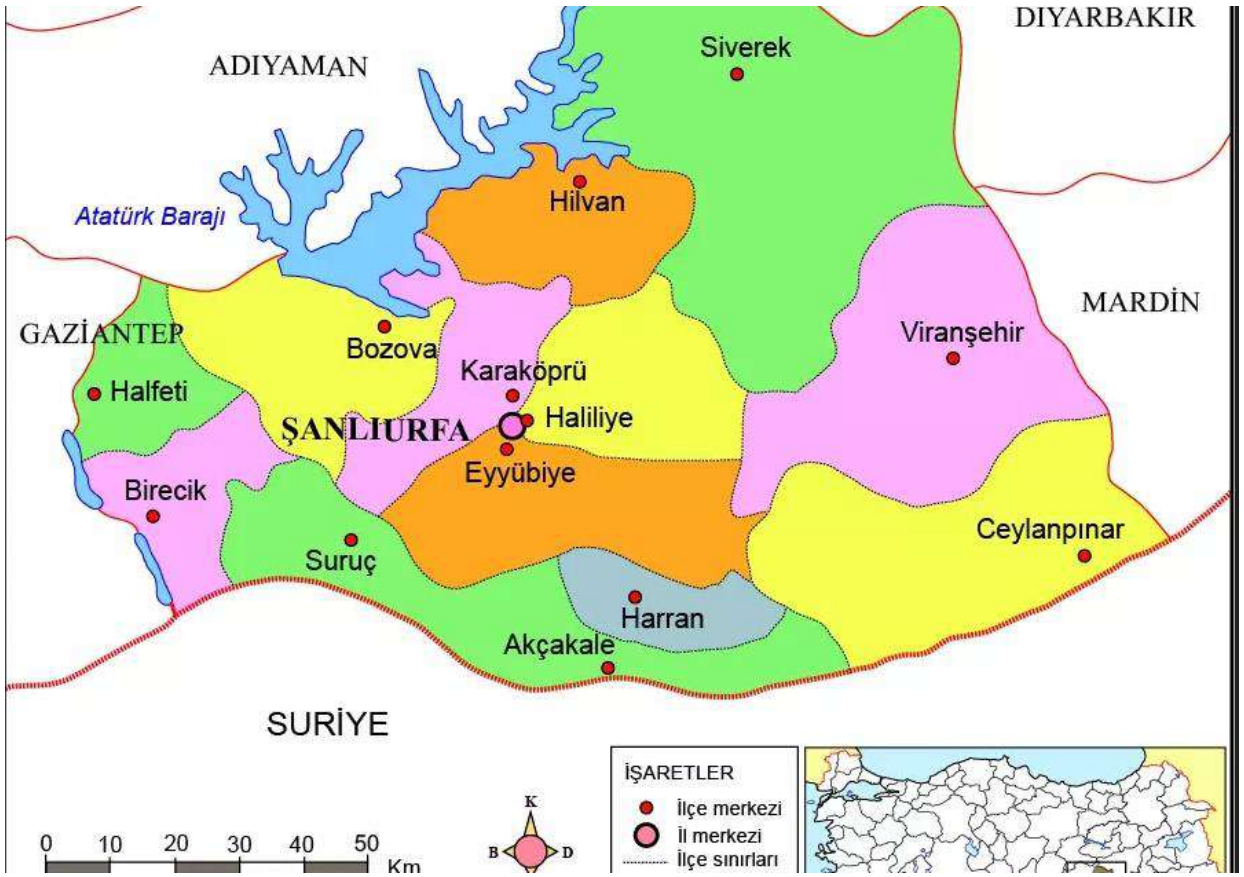
Yapılan araştırmada değerlendirme konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi tespit edilmemiştir.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ŞANLIURFA İLİ

- Yüzölçümü: 18.584 km²
- Nüfus: 2.213.964 (2023)
- İl Trafik No: 63



Şanlıurfa Tanıtım

Şanlıurfa, doğusunda Mardin, batısında Gaziantep, kuzeyinde Adıyaman, kuzeybatısında Diyarbakır illeri ile çevrilmiştir. Güneyinde ise 1921,1926,1929 yıllarında yapılan Ankara Antlaşması ve 1930 Halep protokolüyle çizilmiş bulunan Suriye sınırı ile çevrelenmiş bir sınır şehridir.

Şanlıurfa, coğrafi konumu nedeniyle üzerinde tarih boyunca birçok devlet ve beyliğin hüküm sürdüğü, değişik kültürlerin geçiş ve kaynaşma alanı olmuştur. İlk ve orta çağda eski uygarlık merkezlerinden olan Mezopotamya ve Arap ülkeleri ile Avrupa arasındaki bazı yollar Şanlıurfa üzerinden geçmekteydi. Şanlıurfa doğuyu batıya bağlayan birçok tarihi, ticari ve askeri yolların

üzerinde yer almış olması nedeniyle geçmişte ve günümüzde önemli bir il olmuştur.

Şanlıurfa, Dünya'nın ve Türkiye'nin en önemli bölgesel kalkınma projesi olan GAP'ın merkezi durumundadır.

Şanlıurfa, Güneydoğu Toroslar'ın orta kısmının güney etekleri üzerindedir. İlin kuzeyinde yer alan dağlar ve yüksek tepeler genellikle güneye doğru gittikçe alçalır. Büyük ovalar Şanlıurfa'nın güneyinde yer almaktadır. Sıra tepeler oldukça yaygın olup bunların arasında batıdan doğuya doğru sıralanan Suruç, Harran ve Viranşehir ovaları bulunmaktadır. Batıya doğru kenarları fazla uzanmış bir altıgene benzeyen Şanlıurfa'nın yüz ölçümü 18.584 km'dir. (DİE 1997 yılı) Bu, Türkiye yüz ölçümünün % 3 üne eş değerdir. Türkiye'nin en büyük 7. kentidir.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Şanlıurfa ilinde kara iklimi hüküm sürer. Yazlar uzun ve çok sıcak, kışlar çok soğuk geçer. Yaz ile kış, gece ile gündüz arasında ısı farkı fazladır. Nem oranı az olduğundan Türkiye'nin en sıcak ili olmasına rağmen, havalar boğucu değildir. Senelik yağış ortalaması 331 mm ile 473 mm arasında değişir. Senenin 25 günü sıcaklık 0°C'nin altındadır. En yüksek sıcaklık +46,5°C'dir. Senelik ısı farkı 40 derecedir. 2 Ağustos 1957'de Şanlıurfa'da sıcaklık +46,5°C'ye çıkarak, Türkiye'nin sıcaklık rekoru kırılmıştır.

Bitki örtüsü: Şanlıurfa topraklarının %60'ı ekili ve dikili alanlardan ve %38'i çayır ve mer'alardan ibârettir. Ormanlık ve fundalık sahası çok az olup, %0,6'dır. İl toprakları bozkır görünümündedir. Fakat arâzi lâle, menekşe, papatya, kuzukulağı, semizotu, ebegümeçi ve hardal gibi bitkilerle kaplıdır.

Şanlıurfa İlçeleri ve Nüfus

B Akçakale

Kaymakam : Onur ŞAN
Nüfus : 127.277
Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)

C Birecik

Kaymakam : Mustafa GÜRBÜZ
Nüfus : 93.866
Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)

D Bozova

Kaymakam : Halil İbrahim YEŞİLYURT
Nüfus : 55.553
Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)

E Ceylanpınar

Kaymakam : Emrah UZUN
Nüfus : 92.147
Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)

F Eyyübiye

Kaymakam : Muhammed Serkan ŞAHİN

Nüfus : 400.084

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**G Halfeti**

Kaymakam : Hakan BAŞOĞLU

Nüfus : 46.312

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**H Haliliye**

Kaymakam : Muhammed Serkan ŞAHİN

Nüfus : 392.600

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**I Harran**

Kaymakam : Harun Reşit HAN

Nüfus : 98.999

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**J Hilvan**

Kaymakam : Orhan Gazi KARAKAŞ

Nüfus : 43.448

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**K Karaköprü**

Kaymakam : Orhan ALTUN

Nüfus : 277.160

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**L Siverek**

Kaymakam : Musa AYDEMİR

Nüfus : 271.832

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**M Suruç**

Kaymakam : Halil İbrahim YEŞİLYURT

Nüfus : 103.621

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)**N Viranşehir**

Kaymakam : Emrah UZUN

Nüfus : 211.065

Kaymakamlık İnternet Sitesi [↗](#)

Şanlıurfa İli Ekonomik Yapısı

Ağırlıklı olarak tarıma dayalı olan Şanlıurfa ekonomisinde enerji, turizm ve hayvancılık da önemli yer tutmaktadır. Tekstil ve gıda sektörünün toplam imalat sanayii içerisindeki payı yüksektir. Şanlıurfa, Türkiye'deki toplam sulanabilen verimli alanların önemli bir kısmına tek başına sahiptir. Türkiye'nin en büyük, dünyanın ise sayılı büyük çiftliklerinden olan Ceylanpınar Tarım İşletmeleri de bu ilin sınırları içerisinde. Ülkemizdeki küçükbaş hayvanların önemli bir kısmı Şanlıurfa'da yetiştirilmektedir. İl ekonomisi açısından önemli olan bir diğer husus da Akçakale Sınır Kapısı'dır. Atatürk Barajı hidroelektrik santrallerinde üretilen elektrik ile ülkenin elektrik ihtiyacının önemli bir kısmı karşılanmaktadır. Şanlıurfa'da sanayi, ağırlıklı olarak tarıma dayalı bir şekilde gelişmiştir. Öte yandan Atatürk Barajı'nda yürütülen balıkçılık faaliyetlerinin Şanlıurfa ekonomisine katkısı azımsanmayacak miktarlara ulaşmıştır.

Tarihsel Değerler

Ebla, Akad, Sümer, Babil, Hitit, Asur, Pers, Makedonya, Roma ve Doğu Roma [Bizans] gibi pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmış olan Şanlıurfa, bu medeniyetlerden miras kalan tarihi ve kültürel dokusu, 2451 tescilli kültür varlığı ile Güneydoğu'nun turizm potansiyeli en yüksek illerinden biridir. Tarihi, günümüzden 11500 yıl öncesine dayanan bu kadim şehir, herkesçe bilinen Balıklıgöl ve Harran Kümbet Evlerinin yanı sıra, çok tanrılı dönemin ilk inanç merkezi konumundaki Göbeklitepe ve dünyaca ünlü Halepli bahçe Mozaikleri ile her kesimden yerli ve yabancı turistlerin ilgi odağıdır.

Mutfak

Çiğ köftesinin namı sınırları aşmış Şanlıurfa'nın, enfes mutfağına konuksunuz. Urfa kebabı, boranı, yumurtalı köfte ve daha nice leziz Urfa yemeği ile tanışmak için hazırsanız listemize başlıyoruz.

Şanlıurfa'nın meşhur yemeklerinin olduğu bu listede sebze, bulgur ve kırmızı etin bir arada kullanıldığı harika tarifler göreceksiniz. Her ne kadar çiğ köfte ve Urfa kebabı ilk sıraları olsa da patlıcanla yapılan nefis kebaplar, semsek, ağzı açık gibi hamur işlerine ve tatlılarına da hayran kalacağınızı şimdiden söylemek gerek! Özellikle Urfa'nın Birecik ilçesinde yetişen patlıcanların lezzeti ile hazırlanan kebablara hayran kalmamak zaten elde değil. Ciğer şiş ve sadece Urfa'da yiyebileceğiniz frenk tavayı da unutmamak gerek.

Yolunuz Şanlıurfa'ya düşerse de o lezzetleri mutfağınıza getirecek Şanlıurfa yemekleri listesini defterlerinize kaydetmeyi unutmayın.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

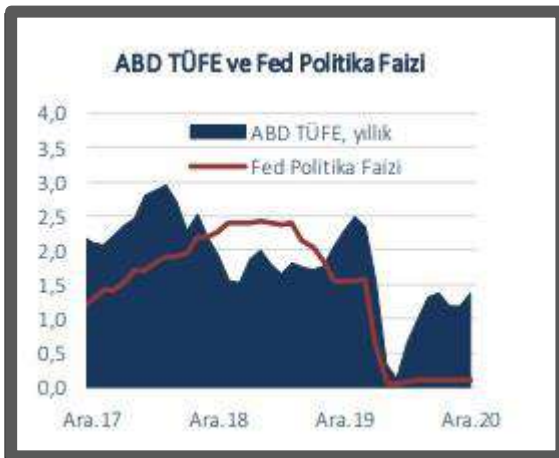
Şanlıurfa Organize Sanayi Bölgesi şehir merkezinden 17 km mesafede kurulmuş, 1. kısım ile yine aynı mesafede kurulan 2. Kısım ve 3. Kısımdan oluşmaktadır. 1. Kısım Müteşebbis Heyeti; ülkemiz sanayisinin güçlenmesi ve kalkınması noktasında, gerek ilimize gerekse bölgemize katkıda bulunmak amacıyla 05.12.1989 tarihinde kurulmuş ve 05.01.1991 tarihinde çalışmalarına başlayarak bölgemizin temellerini atmıştır.

1991 yılın 460 hektar olan sanayi alanımız bugün itibariyle 1.713 hektara ulaşmıştır. Toplamda 537 tahsis edilebilecek parselle sahip olan OSB’de 414 parsel tahsis edilmiş olup 250 civarında firma 1. ve 2. Kısım OSB’de üretim yapmakta ve yaklaşık 13000 kişi istihdam edilmektedir. Halihazırda Ülkemiz genelinde faaliyet gösteren OSB’ler içerisinde 5 yıllık zaman zarfında en hızlı gelişen OSB olarak adından söz ettirmiştir ve sanayi alanı büyüklüğü bakımından ilk 10 OSB içerisinde girmiş bulunmaktadır. Yatırımcıların ihtiyaçları doğrultusunda yer, elektrik, su, arıtma vb altyapı hizmetlerini sunmakta olan Şanlıurfa OSB bu alan büyüklüğü ile Şanlıurfa’nın istihdamına, üretimine ve ihracatına büyük katkılar sunmaktadır.

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 olduğu 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.



	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 dengesi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

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

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

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

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin 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 sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma 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 yansımaları parasal aktarım mekanizmasının

etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilir 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 hedefdir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

Öncü veriler Nisan’da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan’da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs’ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir. Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan’daki sert daralışların ardından Mayıs’ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan’da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişimde 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 TÜFE 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 indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Bölgenin GES projeleri için uygun yapıda olması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Taşınmazların bakımlı olması
- Taşınmazın tek tapulu olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Taşınmazlara ait kadastro yollarının açılmamış olması.
- İl merkezine uzak mesafede yer alması.
- Bölgede yaşanan deprem felaketi.

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: KIRSAL
Merkezi Dışı	
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	:Plansız
Alanlar	
İnşaat Tarzı	:-
İnşaat Nizamı	: -
nizam	

Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 3
Derece Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -
Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: -
Su	: -
Kanalizasyon	: -
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	: Tarla
Kullanım Şekli	: Tarla

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri Köyü, 130 Ada 2,3,4,5 Parseller, 131 Ada 17 Parsel, 143 Ada 1 Parselde Kayıtlı Tarla vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlardan 130 Ada 2,3,4,5 Parseller 48.582,12 m² yüz ölçümüne, 131 Ada 17 Parsel 13.467,35 m², 143 Ada 1 Parsel 36.656,45 m² alana sahiptir. Taşınmazın tapu kaydında Tarla vasıflı olup, mahallinde Tarla olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür. Konu taşınmazlar, fiziki olarak hafif eğimli, geometrik olarak kare arazi şekline sahiptir. Parsel içerisinde dikili ağaç bulunmamakta olup, dönemsel tarım yetiştiriciliği yapılmakta olduğu görülmüştür. Toprak yapısı killi-taşlı toprak yapıda, Dönemsel Tarım yetiştiriciliğine (Arpa, buğday, mısır ... vb) uygun yapıda olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın resmi yola cephesi bulunmakta olup, yerinde ulaşım yolları açık olmadığı için ulaşım tarlalar arasından yürüyerek sağlanmaktadır. Devlet tarafından sağlanan bir sulama şebekesi yoktur. Taşınmaz içerisinde su kuyusu bulunmamakta olup, tarla doğal yollarla sulanmaktadır. Taşınmazların yakınında elektrik direkleri

Cevizlidere Mah. Palmiye İş Merkezi No:4/19 Çankaya/Ankara

Tel: 0(312) 999 53 48 Fax : 0(312) 999 68 03

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

bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar bitişik konumda olup beraber kullanılmaktadır. Taşınmazlardan 130 Ada 2 Parsel içerisinde tek katlı harabe şekilde bina bulunmakta olup, irtibat kişinin bilgisi dahilinde içeri girilmemiş, değerlendirme dışardan yapılmıştır. Yapıya dair izin olmaması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazlar bağlı oldukları Sözeri köyünün 3300 m güneydoğusunda yer almaktadır. Yakın çevresinde yer alan parseller taşınmaz özelliğinde boş tarlalar şeklindedir.

5.4.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmazlar **Tarla** vasıflı olup, Bağımsız Bölüm özelliği bulunmamaktadır.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

-Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.

-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazların 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.

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi Yöntemleri uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazların bitişik konumda olması.
- Taşınmazların Ges projesine uygun yapıda olması
- Taşınmazların tek tapulu olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazlara ait ulaşım yollarının açılmamış olması.
- Taşınmazların ilçe merkezine uzak konumda olması.
- Piyasada yaşanan dalgalanmalar.

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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.

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmazlar, boş arsa niteliğinde olmadığından- kat mülkiyet tapulu bağımsız bölümler olması sebebiyle değerlendirme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

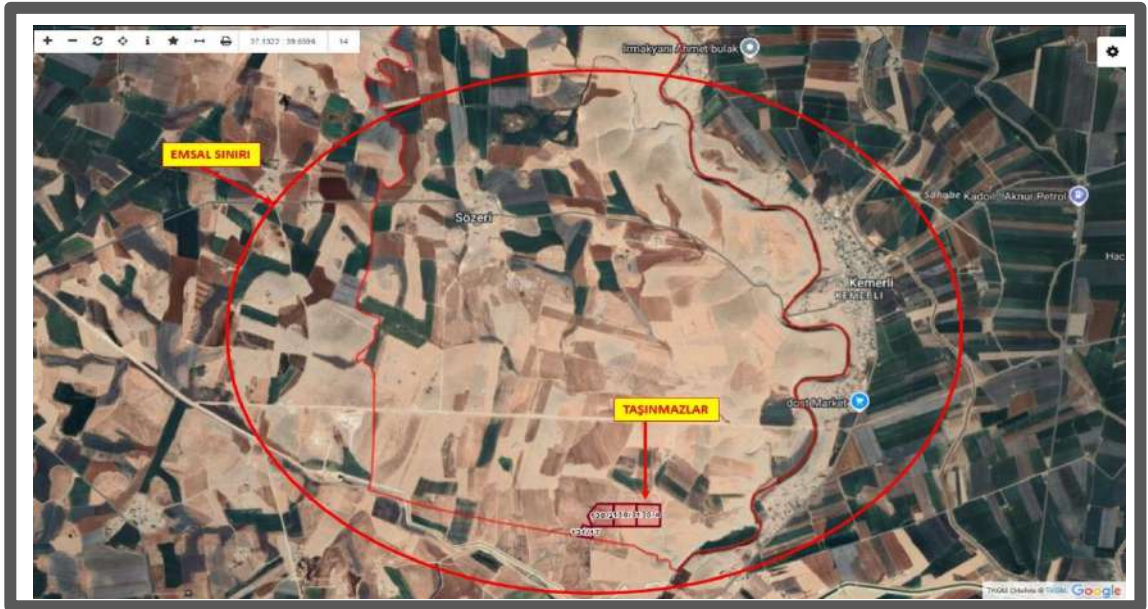
Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte bağ, zeytinlik, fıstıklık ve tarım arazileri kullanımın yaygın olduğu ve yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, kullanım fonksiyonu ve büyüklük kriterleri değerlendirilmesinde esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazların 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;



EMSALLER

EMSAL 1: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Büyükmütlu Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 100-220 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Büyükmütlu Köy Muhtarı: 0544 608 81 01

EMSAL 2: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Küçükmutlu Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 150-250 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Küçükmutlu Köy Muhtarı: 0542 488 48 00

EMSAL 3: Konu taşınmazlar ile aynı bölgede başka köy içerisinde, kadastro yol üzerinde konumlu, dönemsel tarım yetiştiriciliği yapılmak üzere boş durumda kullanılan 27.226 m² alana sahip emsal 2.858.000 TL bedel ile satılıktır.

Realty Word Şanlıurfa Emlak 0414 347 33 13

EMSAL 4: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Göktepe Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 150-250 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Göktepe Köy Muhtarı 0542 418 58 68

EMSAL 5: Konu taşınmazların yer aldığı Sözeri Köyüne Sınır Ayaklı Köy muhtarı ile yapılan görüşmede, taşınmazların olduğu bölgede parsellerin konumuna göre 120-250 TL/m², aralığında alıcı bulabileceğini beyan etmişlerdir.

Ayaklı Köy Muhtarı 0542 394 55 71

ARSA EMSAL ANALİZ TABLOSU

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		160,00 TL/m ²	200,00 TL/m ²	105,00 TL/m ²	200,00 TL/m ²	200,00 TL/m ²
Konum	İYİ	0%	0%	40%	0%	0%
Manzara	YOK	0%	0%	0%	0%	0%
Ağaç Yaşı	YOK	0%	0%	0%	0%	0%
GES PROJESİNE UYGUNLUĞU	BÜYÜK	25%	0%	50%	0%	0%
Pazarlık Payı %		0%	0%	5%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		25%	0%	95%	0%	0%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		200,00 TL/m ²	200,00 TL/m ²	204,75 TL/m ²	200,00 TL/m ²	200,00 TL/m ²
EMSALLERİN ORTALAMA M2 DEĞERİ					200,95 TL/m ²	
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ						

5.13. 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.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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 kullanımudur. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde konu taşınmazların mevcut kullanımının en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

5.16. 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 parsellerin, konum, asfalt yola uzaklığı, parselin büyüklüğü, parsel üzerinde ağaç bulunup bulunmadığı ve ağaçların verimliliği vb. hususlar dikkate alındığında satış değerlerinin m² birim fiyatlarının, **150–250,-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu olmakla birlikte tebliğin 22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” hükmü gereği şerhlerin terki önerilmektedir.

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 değerlendirme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Güneş Enerji Santrali (GES) kurulumu için uygun bir bölge olup değerlemeye konu taşınmazlar üzerine GES kurulumu için bölgenin enerji dağıtım firması ile ön anlaşma yapıldığı ve taşınmazların marjinal tarım alanında kaldığıyla ilgili belgeler rapor ekinde yer almaktadır. Bu durum değer takdirinde değeri artırıcı unsur olarak dikkate alınmıştır.

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

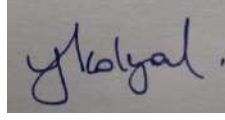
7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ					
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)	BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
130	2	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
130	3	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
130	4	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
130	5	TARLA	48.582,12	225	10.930.000,00
131	17	TARLA	13.467,35	225	3.030.000,00
143	1	TARLA	36.656,45	225	8.250.000,00
TOPLAM DEĞER					55.000.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Efe ÇINAR



Denetmen
Yılmaz KÖKSAL



Sorumlu Değerleme Uzmanı
İrfan ÖZTÜRK



Ekler:

- Lisans belgesi
- Tapu Kayıtları
- Tapu Sureti
- Fotoğraflar
- Ekler

LİSANS BELGESİ



Tarih : 27.12.2018

No : 411275

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

Efe ÇINAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih: 12.07.2017

No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 05.02.2013

No : 402209

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Yılmaz KÖKSAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:54



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	130/2
Taşınmaz Kimlik No:	125486680	AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Viranşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/360	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı:		Viranşehir -	

1 / 2

	05/12/2016(Şablon: Diğer)		05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
833676475	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48582.12	48582.12	Satış 15-08-2024 16759	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RqjP-mc3Ty6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:54



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	130/3
Taşınmaz Kimlik No:	125486577	AT Yüzölçümü(m2):	48582.12
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Viranşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/361	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı:		Viranşehir -	

1 / 2

	05/12/2016(Şablon: Diğer)		05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
833676524	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	48582.12	48582.12	Satış 15-08-2024 16759	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NLwU6-b3PG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:55



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	130/4
Taşınmaz Kimlik No:	125486427	AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Viranşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/362	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanununun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı:		Viranşehir -	

1 / 3

	05/12/2016(Şablon: Diğer)		05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825905458	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	111358/48 58213	1113.58	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-
825905459	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1030296/4 858213	10302.96	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-
825905460	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3716559/4 858213	37165.58	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YUjPE2bRe kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2024-11:14



Kaydı Oluşturan: İRFAN ÖZTÜRK (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724257443	20241112-1531-F02004	25744

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	130/5
Taşınmaz Kimlik No:	125485183	AT Yüzölçüm(m2):	48582.12
İl/ilçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Viranşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/363	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı:		Viranşehir -	

1 / 3

	05/12/2016(Şablon: Diğer)		05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
825905467	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	3262407/4 858211	32624.08	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-
825905490	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1595804/4 858211	15958.04	48582.12	Satış 01-07-2024 13751	-

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -T8PQmoW1J kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-11-2024-09:55

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724249178	20241105-1531-F01408	24917

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	131/17
Taşınmaz Kimlik No:	125484231	AT Yüzölçüm(m2):	13467.35
İl/ilçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Viranşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/382	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Toplu taşıma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın	(SN:5961742)	Viranşehir -	

1 / 3

	41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Toplu taşıma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Toplu taşıma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Toplu taşıma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Diğer (Konusu: Toplu taşıma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır.(Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nın 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529	

2 / 3

Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. (Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nin 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529
Beyan	Kadastro Kanununun 41. Maddesine göre düzeltme vardır. (Şablon: Teknik Hataların Düzeltilmesine Dair Belirtme (3402 S.Y. nin 41. Maddesi))		Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529
Beyan	Diğer (Konusu: YÜZÖLÇÜM HATASI VE MİKTAR FAZLALIĞI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8145240) KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:7420297029	Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
826748100	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13467.35	13467.35	Satış 04-07-2024 14048	-

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2024-11:14



Kaydı Oluşturan: İRFAN ÖZTÜRK (BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
099724257443	20241112-1531-F02004	25744

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	143/1
Tasınmaz Kimlik No:	125483789	AT Yüzölçüm(m2):	36656.45
İl/İlçe:	ŞANLIURFA/VİRANŞEHİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Viranşehir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÖZERİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/447	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3083 Sayılı Yasanın 6. Maddesine gereğince kısıtlıdır. (Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 6. Maddesine Göre Belirtme)		Viranşehir - 21-11-2022 15:18 - 14709	
Beyan	Diğer (Konusu: Toplu taşıma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın	(SN:5961742)	Viranşehir -	

1 / 3

	41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	08-11-2022 15:55 - 14221
Beyan	Diğer (Konusu: Toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221
Beyan	Diğer (Konusu: Toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221
Beyan	Diğer (Konusu: Toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221
Beyan	Diğer (Konusu: Toplulaştırma çalışmaları yapılırken 3402 sayılı yasanın 41.maddesine göre yapılan teknik düzeltme çalışmaları sonucunda elde edilen sınır ve yüzölçümleri esas alınmıştır.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:5961742) ŞANLIURFA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Viranşehir - 08-11-2022 15:55 - 14221
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: Hisse hatası vardır.) Tarih: 05/12/2016 Sayı: 05/12/2016(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 05-12-2016 16:04 - 7035
Beyan	Diğer (Konusu: YÜZÖLÇÜM HATASI VE MİKTAR FAZLALIĞI VARDIR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8145240) KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Viranşehir - 29-03-2012 14:27 - 1529

2 / 3

		VKN:7420297029	
Beyan	TAPU MALİKLERİNDE MEHMET OĞLU BERHO SAYIM ÖLÜDÜR(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 04-08-1975 00:00 - 88
Beyan	TAPU MALİKLERİNDE MEHMET OĞLU BERHO SAYIM ÖLÜDÜR(Şablon: Diğer)		Viranşehir - 04-08-1975 00:00 - 88

MÜLKİYET BİLGİLERİ

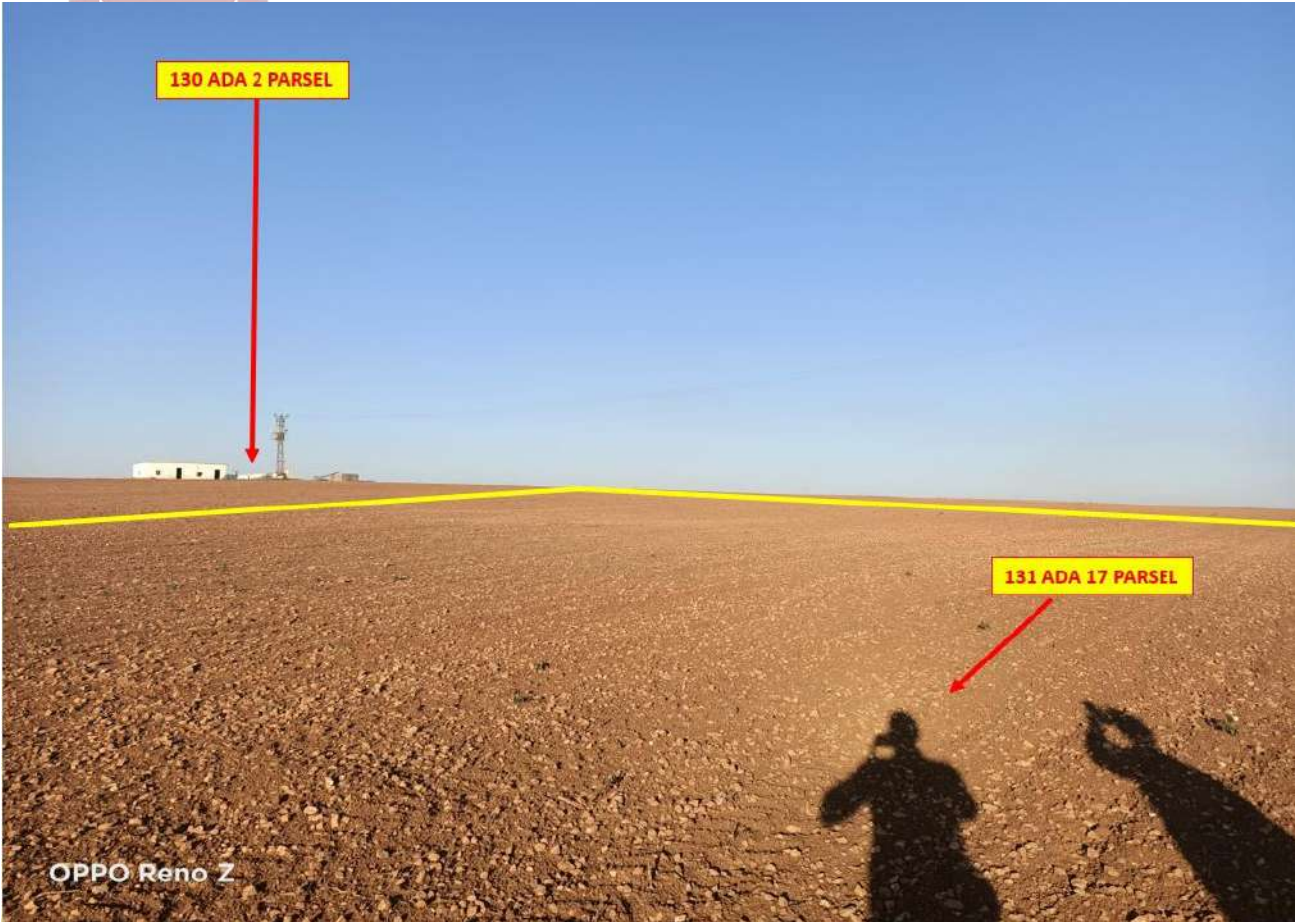
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
826748101	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	36656.45	36656.45	Satış 04-07-2024 14048	-

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

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

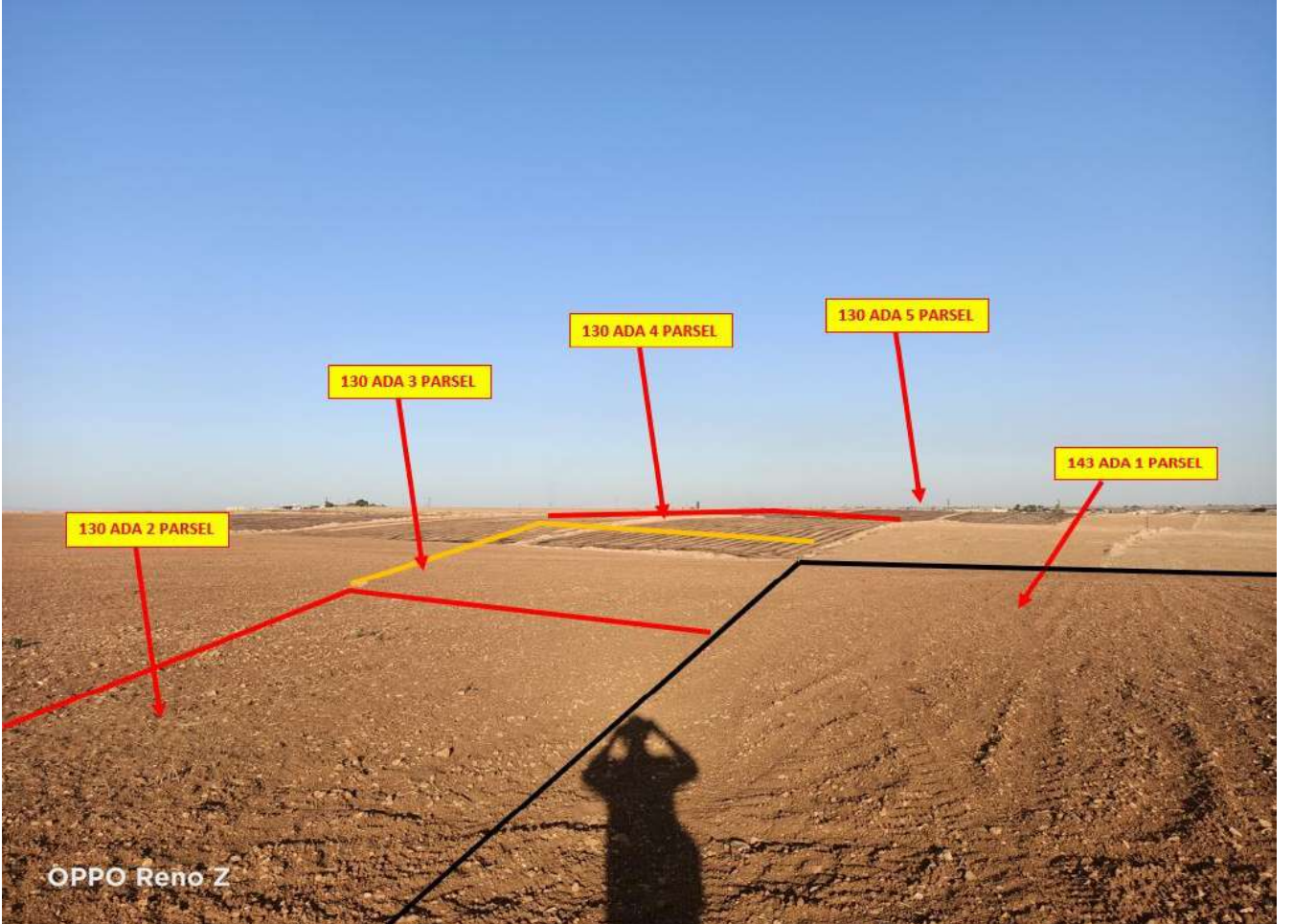


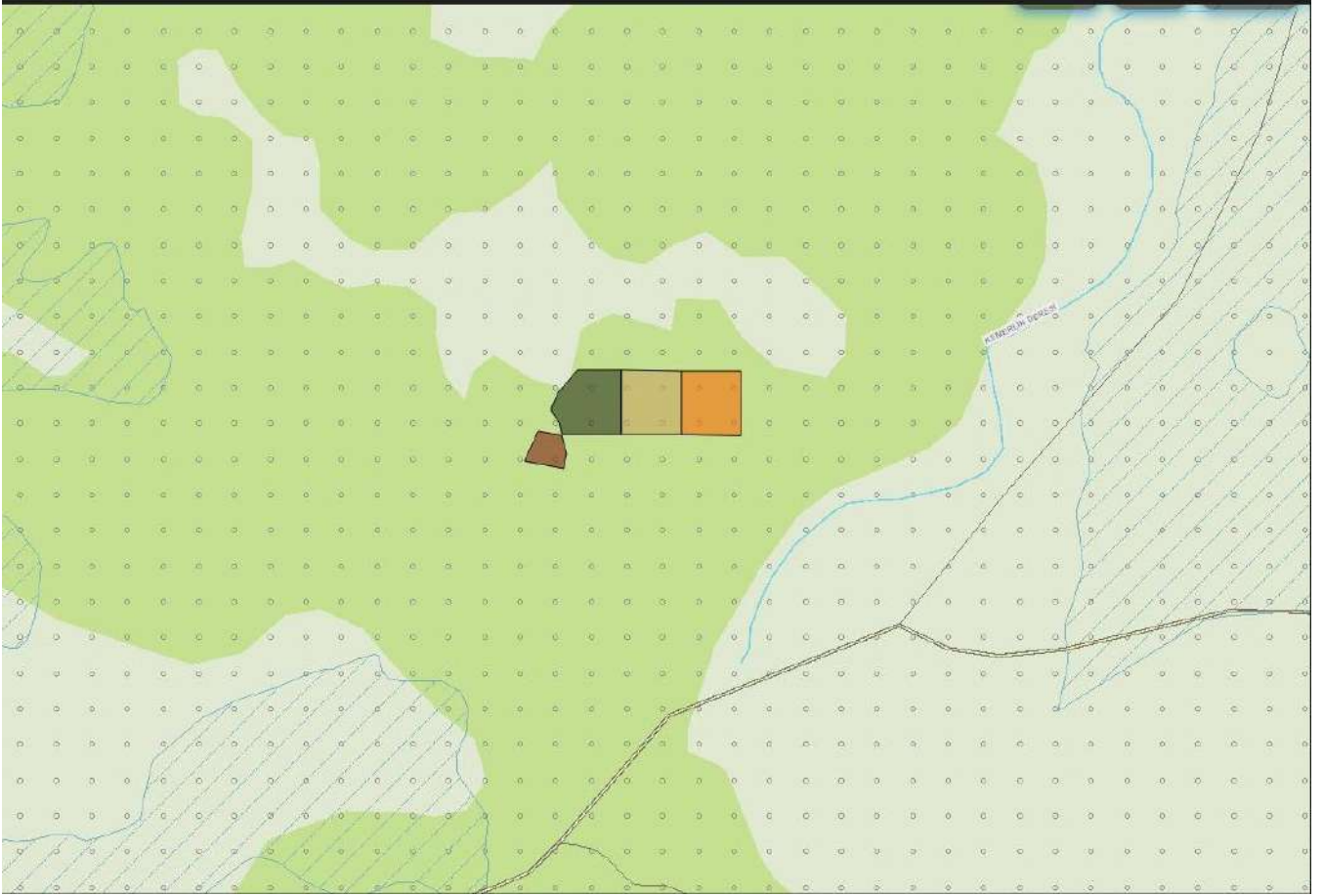
3 / 3











DİCLE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 514

Oluşturulma Tarihi : 03/07/2024

Konu: Lisanssız Elektrik Üretimi Çağrı Mektubu Hk.

ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ
Diyarbakır Kayapınar TALAYTEPE Cadde / Sokak:4007,
Sok. Kapı Numarası:17C/17

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının h (Arazi) bendi hükmü kapsamında 4008971980 ve E00494 tesisat numaralı Şanlıurfa İli Viranşehir İlçesi Sözeri Mahallesi 130/2, 130/3 ve 130/4 Ada/Parsel adreslerine yönelik kurulması planlanan 8250 kWe /8618,4 kWp kurulu gücündeki arazi uygulamalı GES başvurunuz değerlendirilmiş olup, aşağıdaki bağlantı şartlarının sağlanması koşulu ile Lisanssız Elektrik Üretimi Komisyonu tarafından oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Bağlantı noktası için; Yazgüneşi TM çıkışlı 3x(1x240+25) xlpe kablo karakteristikli F4 Gürpınar 2H07 fiderinin devamındaki CBS'ye kayıtlı 0239369 ile 0239365 nolu 3x477 Hawk iletkenli direkler arasında uygun yere beton köşk binası tesis edilmesi, beton köşkten önceki ve sonraki direğin durdurucu tip direk yapılarak XLPE kablo ile beton köşke giriş-çıkış yapılması, beton köşkün içine iki adet kesicili giriş hücresi, iki adet kesicili çıkış hücresi/hücreleri (Mevcut ENH için, sahada ki ihtiyaç durumu sayısına göre), bir adet çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi, bir adet kesicili çıkış hücresi(GES santrali çıkışı), bir adet gerilim ölçü-iç ihtiyaç hücresi montaj edilmesi, demontaj edilecek malzemelerin İl Müdürlüğü ambarına teslim edilmesi,

Yeni tesis edilecek beton köşk binasındaki kesicili çıkış hücresinden (Üretim Santralinin çıkışı) branşman alınarak GES santrallerinin kurulacağı noktaya kadar uygun iletken karakteristikli havaii veya muadili yer altı ENH tesis edilerek hat sonunda (GES Santrali kurulacak mevkiide) beton köşk binası tesis edilmesi, tesis edilecek beton köşkün içerisine bir adet kesicili giriş (Otoproduktörlü), çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi (1 adet mahsuplaşmaya esas çift yönlü sayaçlı, 1 adet yedek çift yönlü sayaçlı - sayaçlar ayrı sekonderlerden beslenecek) ve trafo koruma hücresi montaj edilmesi,

Kullanılacak trafoların TEDAŞ-MLZ/95-012.F No'lu Genleşme Depolu Tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri veya TEDAŞ-MLZ/99-032.E No'lu hermetik tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri teknik şartnamesine uygun olması, çıkış hücresinde arıza yeri gösterge cihazı bulunması ve DC Kumanda sistemi için bakımsız akü redresör grubu kullanılması gerekmektedir.

Yapılacak işlemler için kesinti izinlerinin ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, ilgili işlemlerin İl Müdürlüğü koordinatörlüğünde yapılması, ayrıca aşağıda belirtilen şartların sağlanması gerekmektedir.

1. Bağlanacağımız trafoda ölçümün yapılabilmesi için, mevcut sayacımızın 1 adet ölçüye esas çift yönlü sayaç ile değiştirilmesi, 1 adet yedek çift yönlü sayaç montaj edilmesi, montaj edilen sayacın mühürlü rahat okuma yapılabilecek dışarıda bir noktaya montaj edilmesi gerekmektedir.
2. Bağlanacağımız fiderde yaşanabilecek arızalardan kaynaklı santralimizin devre dışı olması durumunda yaşanabilecek her türlü kayıplardan Şirketimiz sorumlu olmayıp, Şirketimizden maddi manevi hiçbir hak talebinde bulunmayacağımızı kabul etmiş sayılırsınız.
3. Tesisin sistemimize bağlantısı (irtibatı), gerekli malzemeler tarafınızca temin edilerek, ilgili İl Müdürlüğümüzün nezaretinde tarafınızca yapılacaktır.
4. Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren bir yıl süre verilir. Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu sahiplerinin, söz konusu süre içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hatn projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilerin onayına sunar. Yukarıda belirlenen süreler içinde başvuruda bulunmayan gerçek veya tüzel kişilerin bağlantı başvuruları geçersiz sayılarak sunmuş oldukları belgeler kendilerine iade edilir.
5. Kabul işlemleri Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kuruluş tarafından yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınıza ait olacaktır.
6. Tesisin işletme ve bakım sorumluluğu, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 60.maddesi doğrultusunda, Elektrik Mühendisi sorumluluğunda yürütülecektir.
7. Bu yazımız tebliğ tarihinden itibaren 360 gün içerisinde projenizin; Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişi tarafından onaylanması halinde Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yürürlükteki yönetmeliklere göre geçerli olacaktır. Aksi takdirde şartlarımız hükümsüz olacaktır. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17. Maddesinin 1 ve 2.Fıkrası gereğince üç yüz atmış gün içerisinde tüm belgelerin eksiksiz olarak sunulması halinde otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalanır.
8. Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 58/a maddesi gereğince, kablolar dönecekleri yerlerin özelliklerine uygun tipte seçilmelidir. İnsanların yoğun bulunduğu, paninin yaşanabileceği tüm yapılar, yüksek katlı binalar, hastaneler, tüneller, tiyatrolar, okullar, alışveriş merkezleri gibi yapı ve yerlerde yangın anında az duman çıkaran, halojensiz özellikli kablolar kullanılmalıdır.
9. Üretim tesisinin işletme ve bakımı tarafınıza aittir.
10. Sözleşme esnasında, tüketim abonemize ait tüm borçların ödenmiş olması gerekmektedir.
11. Üretim ve tüketim tesislerinin aynı yerde bulunması veya farklı yerde bulunması halinde Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 21. inci Maddesi kapsamındaki hükümler geçerlidir.
12. Üretim tesisinin üretimini ölçmek amacıyla ayrı bir sayaç bulundurulması zorunludur. Faturalamaya esas sayaçlar ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olması gerekmekte olup Şirketimizce uzaktan okuması yapılacak şekilde sisteme entegre gerekmektedir.
13. Bu yazıda belirtilmeyen hususlar, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.
14. Üretim tesisi; sistemde enerji yokken dağıtım sistemine enerji vermediğinin, üretici teknik dokümanları ile (onaylı proje vb.) kanıtlanması gerekmektedir. Üretim tesisinin, Dağıtım şebekesi enerjisiz iken şebekeden izole olduğunu AG dağıtım panosuna tesis edilen loss of main rölesi ile ispatlamalıdır, bu korumanın sadece inverterler tarafından yapılması kabul edilmeyecektir.

15. Elektrik Şebeke Yönetmeliği 29 uncu Maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında " Elektrik dağıtım şirketleri ve dağıtım lisansı sahibi organize sanayi bölgeleri tarafından, sorumluluk alanında dağıtım seviyesinden bağlı tüm üretim tesislerinin toplam MW ve MVAr değerleri, toplam tüketim değerleri, bağlantı noktalarına ilişkin bilgiler ile TEİAŞ tarafından talep edilecek diğer bilgileri, kendi SCADA kontrol merkezi ile TEİAŞ SCADA sistemi arasında tesis edilecek iletişim linki üzerinden, TEİAŞ sisteminde kullanılan iletişim protokolleri vasıtasıyla TEİAŞ SCADA sistemine aktarılır. TEİAŞ SCADA kontrol merkezleri tarafından bu amaçla iletişim linki dışında ihtiyaç duyulacak diğer teçhizata dair yapılacak çalışmalar TEİAŞ'ın sorumluluğundadır." denilmekte olduğundan verilerin temini için Elektrik Dağıtım ve Perakende Satışına İlişkin Hizmet Kalitesi Yönetmeliği'nde belirtildiği üzere; EN 50160:2011, EN61000-4-30, EN 61000-4-15 ve IEEE STD.519-1992 standartlarında ölçüm ve kayıt yapan Class A tipi Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) ve haberleşme teçhizatının tarafınıza tesis edilmesi gerekmektedir olup, tesis edilecek Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) marka ve modeli Şirketimiz tarafından belirlenen marka ve modelde başvuru sahibi tarafından tesis edilmesi gerekmektedir. Elektrik Şebeke Yönetmeliği kapsamında belirlenen diğer zorunluluklar başvuru sahibi tarafından kabul edilmiş ve gereklilerinin yapılması hususunda taahhüt etmiş olacaktır.

16. Üretim tesisi sahibi, ilgili teknik mevzuatın ve ilgili standartların gerektirdiği koşulları sağlamakla yükümlüdür.

17. Tesis edilecek elektrik üretim tesisi ve bağlantı ekipmanında kullanılan malzemeler, ilgili standartlara göre imal edilmiş, garanti kapsamında ve son beş yıl içerisinde üretilmiş olmalıdır.

18. Eviriciye entegre edilen korumaların yeterli olmadığı, yedek (back-up) koruma olmadan santralin şebekeye bağlantısının uygun olmayacağı değerlendirilmesi durumunda söz konusu üreticiden ilave koruma tedbiri alınması istenebilir.

19. Üretim tesisinizin bağlı bulunduğu elektrik dağıtım şebekesinde Şirketimizce; test, kontrol, şebekede tadilat, bakım-onarım veya genişletme işlerinin yapılması, can ve mal emniyetinin sağlanması, kaza, sistem arzı, sistem güvenliği, işletme koşulları bakımından aciliyet arz eden durumlar ile teknik sorunlar dolayısıyla sistemin devreye girmemesi (gerilim düşümü, gerilim dalgalanması vb.) ya da buna benzer mücbir sebeplerden dolayı şebekeden ayrılması durumunda müspet ve menfi zararların tazmini de dâhil olmak üzere, mali hak talebinde bulunulamaz.

20. Elektrik Piyasası Müşteri Hizmetleri Yönetmeliğinin 17. maddesinde 'Sayaç ve ilgili ölçü aletlerinin yeri, ilgili mevzuat çerçevesinde dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiler tarafından belirlenir. Sayaç ilgili kişinin kolayca okuyabileceği şekilde tesis edilir.' denilmektedir.

21. AG Şebekeden beslenen abonelerin ana kolan hatları havai hat ile irtibatlı ise ölçü panosuna kadar göz ile muayene edilebilecek şekilde monte edilmeli, box panodan besleniyor ise binanın dış kısmına ulaştığı andan itibaren göz ile muayene edilebilecek şekilde siva üstü monte edilmesi gerekmektedir.

22. İlgili kullanılacak tüm malzemelerin TEDAŞ ve ilgili diğer şartnamelere uygun olacak, TSE, ISO ve test raporları olacaktır.

23. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 37 inci maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında;

'(9) 5 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında olan rüzgar veya güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri için başvuru tarihinden, başvuruya konu üretim tesislerinin tamamının kabulü yapılmaya kadar, veraset dışında pay devri yapılamaz. Bu hüküm;

a) Halka açık olan payları ile sınırlı olmak üzere, halka açık tüzel kişilere ve halka açık tüzel kişi ortağı bulunan tüzel kişilerin, söz konusu ortağının halka açık olan paylarından kaynaklanan ortaklık yapısı değişikliklerine,

b) Pay sahiplerinin rüçhan haklarının kullanımına bağlı olarak ilgili tüzel kişinin mevcut ortakları arasında oluşan pay değişiklikleri sebebiyle, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

c) İlgili tüzel kişinin ortaklık yapısında, yurt dışında kurulmuş olan ortakların ortaklık yapılarında oluşan değişiklikler sebebiyle gerçekleşen dolaylı pay sahipliği değişikliklerine,

ç) İlgili tüzel kişi ile bu tüzel kişinin doğrudan veya dolaylı tüzel kişi ortaklarının paylarının halka arz edilmesi kapsamında, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında oluşacak doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

d) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip mevcut ortakları arasında ilgili lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında kontrol değişikliği oluşturmayacak şekilde yapılan doğrudan veya dolaylı pay değişikliklerine,

e) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip olan ve eşler ile aralarında birinci derece kan hısımlığı bulunan gerçek kişiler arasında yapılan pay devirleri sonucunda söz konusu lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine, uygulanmaz. İlgili şebeke işletmecileri, bağlantı anlaşması imzalanması ve kabule hazır tutanağının hazırlanması aşamasında pay devri yapıp yapılmadığına ilişkin gerekli kontrolleri yapmakla yükümlüdür. Pay devri yapılması halinde ilgili tüzel kişiye ait ilgisine göre bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ve bağlantı anlaşması iptal edilir." hükmü yer almaktadır.

24. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17 nci maddesinin 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 ncı fıkralarında;

(1) Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren bir yıl süre verilir. Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu sahiplerinin, söz konusu süre içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilere onaylatması zorunludur.

(2) İlgili gerçek veya tüzel kişilerin aşağıdaki belgeleri ilgili şebeke işletmecisine birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde eksiksiz ve usulüne uygun olarak sunmaları halinde, ilgili şebeke işletmecisi kendileriyle otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalamakla yükümlüdür:

a) Üretim tesisinin inşaatına başlanabilmesi için ilgili teknik mevzuat çerçevesinde alınması gereken proje onayı.

b) Hidrolik kaynaklara dayalı başvurularda su kullanım hakkı anlaşması.

c) (Ek:RG-11/8/2022-31920) (Mülga:RG-14/5/2024-32546)

(3) (Değişik:RG-11/8/2022-31920) (Mülga:RG-14/5/2024-32546)

(4) Birinci fıkrada tanımlanan süre içerisinde söz konusu belgeleri ilgili şebeke işletmecisine sunamamaları halinde ilgili gerçek veya tüzel kişiler, bağlantı anlaşması imzalama hakkını kaybeder ve mevcut belgeleri kendilerine iade edilir.

(5) Bağlantıya ilişkin mülkiyet ve işletme sınırları, bağlantı anlaşmasında belirlenir.

(6) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yapılacak başvurular neticesinde bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan ve bağlantı anlaşması imzalanan üretim tesislerinde kurulu güç artış talebinde bulunulması halinde, ilgili talep söz konusu talebin yapıldığı ayda yapılan diğer tüm başvurular ile birlikte değerlendirilir. Bu kapsamda;

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DICLE

a) Söz konusu talebe komisyon tarafından olumsuz görüş verilmesi halinde, başvuru sahibine ait mevcut bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ile bağlantı anlaşmasının geçerliliği devam eder.

b) Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu verilen üretim tesisleri için kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerini tamamlaması için birinci fıkrada yer alan sürelere doksan gün ilave süre verilir. Süresi içerisinde bağlantı anlaşması imzalanması için ilgili şebeke işletmecisine başvuruda bulunulmaması halinde bağlantı anlaşması imzalama hakkı kaybedilir ve ilgili tüm belgeler güç artış talebinde bulunan kişiye iade edilir.

c) Bağlantı anlaşması imzalayan veya kabulü tamamlanan üretim tesislerinde kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubuna ilişkin ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerinin ve üretim tesisinin kabul işlemlerinin tamamlanması için ilave bir yıl süre verilir.

(7) 12/5/2019 tarihinden önce bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan üretim tesisleri için talep edilen mekanik kurulu güç artışı, elektriksel kurulu gücün yüzde yirmisinden fazla olamaz. 12/5/2019 tarihinden sonra bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan üretim tesisleri için talep edilen mekanik kurulu güç, elektriksel kurulu gücün iki katını aşamaz.

hükümleri yer almaktadır.

ÖZEL ŞARTLAR:

Şirketimiz SCADA (Uzaktan izleme ve kontrol) sistemine, planlanan DM/KÖK binalarının dahil edilebilmesi amacıyla kurulacak merkezlerde aşağıdaki şartların sağlanması gerekmektedir.

1. DM/KÖK binasına bir adet RTU (Uzak Uç Birim) panosu yapılacak, panoda RTU, Router'lar, Modem'ler yer almalıdır. Yapılacak DM/KÖK binasında RTU panosu, bakımsız akü-redresör seti vs. tesis etmek için hücrelerden ayrı bölmede yeteri kadar yer olmalıdır.
2. RTU röleler ile fiber optik port üzerinden haberleşmeli, röleler arası haberleşme ring yapıda IEC61850 protokolü üzerinden olmalıdır.
3. Sistemin DC ihtiyacını karşılayacak akü redresör grubu en az 8 saat devre elemanlarını besleyebilmeli, hücrede en az 10 açma kapanmaya yetecek güçte olmalıdır. Bu akü redresör, aydınlatma, pe gibi sistemleri çalıştırabilecek iç ihtiyaç trafosu tesis edilmelidir. Tesis edilecek akü-redresör grubunun TEDAŞ-MLZ/2018-065.A AKÜ-REDRESÖR GRUBU TEKNİK ŞARTNAMESİ'nde yer alan özelliklerde tesis edilmelidir.
4. İstasyonu SCADA Ana Kumanda Merkezi ile haberleştiirmek için GSHDSL veya 3G/4G modem kullanılmalı, GSHDSL hat çalışırken 3G hat sıcak yedek olarak beklemelidir.
5. RTU ile Ana Kumanda Merkezi arasındaki IEC-104 haberleşme protokolü kullanılmalı, haberleşme hatları üzerinden RTU'ya buradan da rölelere erişim mümkün olmalıdır.
6. Sahadaki tüm bilgiler RTU'ya taşınmalı, RTU üzerinden de Ana Kumanda Merkezi'ne gönderilebilmelidir. (Kesici pozisyonları, ayırıcı pozisyonları, fider akım ve gerilim bilgileri, röle açma sebepleri, röle arıza bilgileri, aktif ve reaktif güç bilgileri gibi). Ana Kumanda Merkezi'nden de kesici uzaktan kapatılıp açılabilmesi ve röle resetlenebilmesidir.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432.

Hizmete Özel Doküman / Restricted Document

DİCLE

7. Kesici, ayırıcı, toprak ayırıcı gibi kritik bilgiler çift kontak üzerinden RTU'ya bağlanmalıdır.
8. Dağıtım Merkezinde yangın dedektörü olmalı ve bu RTU'ya bağlanmalıdır.
9. Kesicili hücreler topraklı iken kesici açma ve kapama yapabilecek özellikte olmalı ve mekanik kilitleme ile anahtarlama engellemelidir. Kesici açık ve kapalı konumları hücre üzerinde bulunan ışıklı uyarı lambaları ile görülebilecektir.
10. Her hücrede kullanılan DC otomatlar kontaklı tip olmalıdır. Otomat kapalı iken kapalı kontaklar her hücrede belirtilen klemenslere taşınacaktır. Her hücrede motor besleme ve kumanda besleme şeklinde otomatlar ayrı ayrı olacak ve bu otomatların yardımcı kontaktları yukarıda belirtildiği şekilde bütün hücrelerde seri bağlantı yapılacaktır.
11. Her hücrenin kumanda panosu üzerinde kesiciyi kapatabilmek için lokal ve SCADA konumları olacak şekilde seçili anahtar olacaktır. Bu anahtar yakından (pano üzerinden) kesiciyi kapatmak için lokal, uzaktan (SCADA tarafından röle yardımıyla) kesiciyi kapatmayı seçebilmek için SCADA (remote) konumları olacaktır.
12. Anahtarın seçili olduğu konum haricinde kesici kapatmaya müsaade etmemelidir. Ayrıca bu anahtardan SCADA tarafından konumunu izleyebilmek için birer kontak çıkarılacaktır ve çıkarılan bu kontaklar her hücrede rölenin ileride belirtilecek girişine irtibatlandırılacaktır. Bu anahtar sadece kesici kapama için kullanılacak olup kesici açma her iki konumda da kilitlenmeyecektir.
13. Bütün hücrelerde ait olduğu baranın gerilimi olacak ve her hücrede sigorta yardımıyla koruma ve ayırma mümkün olacaktır. Her bir hücrede kapasitif gerilim bölücüler montaj edilecek, kapasitif gerilim bölücü göstergesinde kontak çıkışı olacaktır. Herhangi bir fazda enerji gitmesi durumunda kontak çıkışları değişerek RTU'ya enerji kesildi bilgisi verecektir.
14. Hücrelerin koruma kumanda şemasının üretici firma tarafından hazırlanarak hücre kumanda bölümünde görünecek şekilde sabitlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

Ek: YEPDİS Kayıt Belgesi

Kenan Çimen
YEK Yöneticisi

514 Sayılı belge
03-07-2024 tarihinde
KENAN ÇİMEN
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Ümit Erkiz
Proje Müdürü

514 Sayılı belge
03-07-2024 tarihinde
ÜMİT ERKİZ
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

Telefon: (412) 251 21 35 (10 Hat) Gökalp V.D.: 295 036 84 42 Ş.Urfa yolu 3.Km DİYARBAKIR Posta Kodu:21000, P.K. 432,

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	DICLE-GES-1783	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (545) 254-4321	
TESİS ADI	ARMADA FOODS GES 2.	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	30.04.2024	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İL	Şanlıurfa
	İLÇESİ	Viranşehir
	KÖY/MAHALLE	Siseri
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler;Tek eksenle güneş takip eden fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Şekli	Arazi / (5-1-h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler;Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kWp) / DC (kWp)	8250 / 8518,4	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezinin ve bağlantı noktası adı	Yazgüneşi TM	
1/25000 ölçekli pafta adı	N43D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 39 (ITRF - 3')	
Santral saha alanının yüzölçümü (m2)	90030.23	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	562215.36	4107085.01
K2	562216.16	4106945.06
K3	561593.06	4106943.68
K4	561580.54	4106986.19
K5	561565.56	4107025.21
K6	561564.27	4107033.37
K7	561577.18	4107083.59

Düzenlenme Tarihi
3.07.2024
4027

UYGUNDUR

Erdiç AKGÜN
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1

DİCLE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 111

27/05/2024

Konu: Lisanssız Elektrik Üretimi Çağrı Mektubu Hk.**ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ**
Diyarbakır Kayapınar TALAYTEPE Cadde / Sokak:4007.
Kapı Numarası:C17/17

Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin 1 inci fıkrasının h (Arazi) bendi hükmü kapsamında 4008971980 ve E00494 tesisat numaralı Şanlıurfa İli Viranşehir İlçesi Sözeri Mahallesi 130/2, 130/3 ve 130/4 Ada/Parsel adreslerine yönelik kurulması planlanan 3750 kWe /3784,94 kWp kurulu gücündeki arazi uygulamalı GES başvurunuz değerlendirilmiş olup, aşağıdaki bağlantı şartlarının sağlanması koşulu ile Lisanssız Elektrik Üretimi Komisyonu tarafından oy birliği ile uygun bulunmuştur.

Bağlantı noktası için; Yazgüneşi TM çıkışı 3x(1x240+25) xlpe kablo karakteristikli F4 Gürpınar 2H07 fiderinin devamındaki CBS'ye kayıtlı 0239367-0239368 nolu 3x477 Hawk iletkenli direkler arasında uygun yere beton köşk binası tesis edilmesi, beton köşkten önceki ve sonraki direğin durdurucu tip direk yapılarak XLPE kablo ile beton köşke giriş-çıkış yapılması, beton köşkün içine iki adet kesicili giriş hücresi (Her fider bağlantısı bağımsız bara şeklinde olacak), iki adet kesicili çıkış hücresi/hücreleri (Mevcut ENH için, sahada ki ihtiyaç durumu sayısına göre), bir adet çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi, bir adet kesicili çıkış hücresi(GES santrali çıkışı), bir adet gerilim ölçü-iç ihtiyaç hücresi montaj edilmesi, demontaj edilecek malzemelerin İİ Müdürlüğü ambarına teslim edilmesi,

Yeni tesis edilecek beton köşk binasındaki kesicili çıkış hücresinden (Üretim Santralinin çıkışı) branşman alınarak GES santrallerinin kurulacağı noktaya kadar uygun iletken karakteristikli havaii veya muadili yer altı ENH tesis edilerek hat sonunda (GES Santrali kurulacak mevkiide) beton köşk binası tesis edilmesi, tesis edilecek beton köşkün içerisine bir adet kesicili giriş (Otoproduktörlü), çift yönlü sayaçlı ölçü hücresi (1 adet mahsuplaşmaya esas çift yönlü sayaçlı, 1 adet yedek çift yönlü sayaçlı - sayaçlar ayrı sekonderlerden beslenecek) ve trafo koruma hücresi montaj edilmesi,

Kullanılacak trafoların TEDAŞ-MLZ/95-012.F No'lu Genleşme Depolu Tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri veya TEDAŞ-MLZ/99-032.E No'lu hermetik tip OG/AG dağıtım güç transformatörleri teknik şartnamesine uygun olması, çıkış hücrelerinde arıza yeri gösterge cihazı bulunması ve DC Kumanda sistemi için bakımsız akü redresör grubu kullanılması gerekmektedir.

Yapılacak işlemler için kesinti izinlerinin ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, ilgili işlemlerin İl Müdürlüğü koordinatörlüğünde yapılması, ayrıca aşağıda belirtilen şartların sağlanması gerekmektedir.

1- Bağlanacağımız fiderde yaşanabilecek arızalardan kaynaklı santralinizin devre dışı olması durumunda yaşanabilecek her türlü kayıplardan Şirketimiz sorumlu olmayıp, Şirketimizden maddi manevi hiçbir hak talebinde bulunmayacağımızı kabul etmiş sayılırsınız.

2- Tesisin sistemimize bağlantısı (irtibatı), gerekli malzemeler tarafınızca temin edilerek, ilgili İl Müdürlüğümüzün nezaretinde tarafınızca yapılacaktır.

3- Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren yüz seksen gün süre verilir. **Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu sahipleri söz konusu sürenin ilk otuz günü içerisinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamındaki belgenin alınması için ilgili idareye başvuru yapar ve ilk doksan günü içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilerin onayına sunar.** Yukarıda belirlenen süreler içinde başvuruda bulunmayan gerçek veya tüzel kişilerin bağlantı başvuruları geçersiz sayılarak sunmuş oldukları belgeler kendilerine iade edilir.

4- Kabul işlemleri Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kuruluş tarafından yapılacaktır. Üçüncü şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşlarıyla çıkacak her türlü problemin çözümü tarafınıza ait olacaktır.

5- Tesisin işletme ve bakım sorumluluğu, Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 60.maddesi doğrultusunda, Elektrik Mühendisi sorumluluğunda yürütülecektir.

6- Bu yazımız tebliğ tarihinden itibaren 180 gün içerisinde projenizin; Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişi tarafından onaylanması halinde Bağlantı Anlaşmasına Çağrı Mektubu yürürlükteki yönetmeliklere göre geçerli kalacaktır. Aksi takdirde şartlarımız hükümsüz olacaktır. Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17. Maddesinin 1 ve 2. Fıkrası gereğince yüz seksen gün içerisinde tüm belgelerin eksiksiz olarak sunulması halinde otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalanır.

7- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 58/a maddesi gereğince, Kablolara döşenecekleri yerlerin özelliklerine uygun tipte seçilmelidir. İnsanların yoğun bulunduğu, paniğin yaşanabileceği tüm yapılar, yüksek katlı binalar, hastaneler, tüneller, tiyatrolar, okullar, alışveriş merkezleri gibi yapı ve yerlerde yangın anında az duman çıkaran, halojeniz özelliği kablolar kullanılmalıdır.

- 8- Üretim tesisinin işletme ve bakımı tarafımıza aittir.
- 9- Sözleşme esnasında, tüketim abonemize ait tüm borçların ödenmiş olması gerekmektedir.
- 10- Üretim ve tüketim tesislerinin aynı yerde bulunması veya farklı yerde bulunması halinde Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 21 inci Maddesi kapsamındaki hükümler geçerlidir.
- 11- Üretim tesisinin üretimini ölçmek amacıyla ayrı bir sayaç bulundurulması zorunludur. Faturalamaya esas sayaçlar ilgili mevzuata göre tesis edilecek otomatik sayaç okuma sistemine uyumlu olması gerekmekte olup Şirketimizce uzaktan okuması yapılacak şekilde sisteme entegre gerekmektedir.
- 12- Bu yazıda belirtilmeyen hususlar, Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.
- 13- Üretim tesisi; sistemde enerji yokken dağıtım sistemine enerji vermediğinin, üretici teknik dokümanları ile (onaylı proje vb.) kanıtlanması gerekmektedir. Üretim tesisinin, Dağıtım şebekesi enerjisiz iken şebekeden izole olduğunu AG dağıtım panosuna tesis edilen loss of main rölesi ile ispatlamalıdır, bu korumanın sadece inverterler tarafından yapılması kabul edilmeyecektir.
- 14- Elektrik Şebeke Yönetmeliği 29 uncu Maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında “ Elektrik dağıtım şirketleri ve dağıtım lisansı sahibi organize sanayi bölgeleri tarafından, sorumluluk alanında dağıtım seviyesinden bağlı tüm üretim tesislerinin toplam MW ve MVAr değerleri, toplam tüketim değerleri, bağlantı noktalarına ilişkin bilgiler ile TEİAŞ tarafından talep edilecek diğer bilgileri, kendi SCADA kontrol merkezi ile TEİAŞ SCADA sistemi arasında tesis edilecekleri iletişim linki üzerinden, TEİAŞ sisteminde kullanılan iletişim protokolleri vasıtasıyla TEİAŞ SCADA sistemine aktarılır. TEİAŞ SCADA kontrol merkezleri tarafında bu amaçla iletişim linki dışında ihtiyaç duyulacak diğer teçhizatı daire yapılacak çalışmalar TEİAŞ’ın sorumluluğundadır.” denilmekte olduğundan verilerin temini için Elektrik Dağıtım ve Perakende Satışına İlişkin Hizmet Kalitesi Yönetmeliği’nde belirtildiği üzere; EN 50160:2011, EN61000-4-30, EN 61000-4-15 ve IEEE STD.519-1992 standartlarında ölçüm ve kayıt yapan Class A tipi Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) ve haberleşme teçhizatının tarafımızca tesis edilmesi gerekmekte olup, tesis edilecek Güç Kalite Cihazının (Enerji Kalite Kaydedici) marka ve modeli Şirketimiz tarafından belirlenen marka ve modelde başvuru sahibi tarafından tesis edilmesi gerekmektedir. Elektrik Şebeke Yönetmeliği kapsamında belirtilen diğer zorunluluklar başvuru sahibi tarafından kabul edilmiş ve gereklerinin yapılması hususunda taahhüt etmiş olacaktır.
- 15- Üretim tesisi sahibi, ilgili teknik mevzuatın ve ilgili standartların gerektirdiği koşulları sağlamakla yükümlüdür.
- 16- Tesis edilecek elektrik üretim tesisi ve bağlantı ekipmanında kullanılan malzemeler; ilgili standartlara göre imal edilmiş, garanti kapsamında ve son beş yıl içerisinde üretilmiş olmalıdır.
- 17- Eviriciye entegre edilen korumaların yeterli olmadığı, yedek (back-up) koruma olmadan santralin şebekeye bağlantısını uygun olmayacağı değerlendirilmesi durumunda söz konusu üreticiden ilave koruma tedbiri alınması istenebilir.

18- Üretim tesisinizin bağlı bulunduğu elektrik dağıtım şebekesinde Şirketimizce; test, kontrol, şebekede tadilat, bakım-onarım veya genişletme işlerinin yapılması, can ve mal emniyetinin sağlanması, kaza, sistem arızası, sistem güvenliği, işletme koşulları bakımından aciliyet arz eden durumlar ile teknik sorunlar dolayısıyla sistemin devreye girmemesi (gerilim düşümü, gerilim dalgalanması vb.) ya da buna benzer mücbir sebeplerden dolayı şebekeden ayrılması durumunda müspet ve menfi zararların tazmini de dâhil olmak üzere, mali hak talebinde bulunulamaz.

19- Elektrik Piyasası Müşteri Hizmetleri Yönetmeliğinin 17. maddesinde 'Sayaç ve ilgili ölçü aletlerinin yeri, ilgili mevzuat çerçevesinde dağıtım lisansı sahibi tüzel kişiler tarafından belirlenir. Sayaç ilgili kişinin kolayca okuyabileceği şekilde tesis edilir.' denilmektedir.

20- AG Şebekeden beslenen abonelerin ana kolan hatları havai hat ile irtibatlı ise ölçü panosuna kadar göz ile muayene edilebilecek şekilde monte edilmeli, box panodan besleniyor ise binanın dış kısmına ulaştığı andan itibaren göz ile muayene edilebilecek şekilde siva üstü monte edilmesi gerekmektedir.

21- İlgili kullanılacak tüm malzemelerin TEDAŞ ve ilgili diğer şartnamelere uygun olacak, TSE, ISO ve test raporları olacaktır.

22- Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 37 inci maddesinin 9 uncu fıkrası kapsamında;

“(9) 5 inci maddenin birinci fıkrasının (c) bendi kapsamında olan rüzgar veya güneş enerjisine dayalı enerji üretim tesisleri için başvuru tarihinden, başvuruya konu üretim tesislerinin tamamının kabulü yapılanaya kadar, veraset dışında pay devri yapılamaz. Bu hüküm;

a) Halka açık olan payları ile sınırlı olmak üzere, halka açık tüzel kişilere ve halka açık tüzel kişi ortağı bulunan tüzel kişinin, söz konusu ortağının halka açık olan paylarından kaynaklanan ortaklık yapısı değişikliklerine,

b) Pay sahiplerinin rüçhan haklarının kullanımına bağlı olarak ilgili tüzel kişinin mevcut ortakları arasında oluşan pay değişiklikleri sebebiyle, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

c) İlgili tüzel kişinin ortaklık yapısında, yurt dışında kurulmuş olan ortakların ortaklık yapılarında oluşan değişiklikler sebebiyle gerçekleşen dolaylı pay sahipliği değişikliklerine,

ç) İlgili tüzel kişi ile bu tüzel kişinin doğrudan veya dolaylı tüzel kişi ortaklarının paylarının halka arz edilmesi kapsamında, söz konusu tüzel kişinin ortaklık yapısında oluşacak doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine,

d) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip mevcut ortakları arasında ilgili lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında kontrol değişikliği oluşturmayacak şekilde yapılan doğrudan veya dolaylı pay değişikliklerine,

e) Lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında doğrudan veya dolaylı paya sahip olan ve eşler ile aralarında birinci derece kan hısımlığı bulunan gerçek kişiler arasında yapılan pay devirleri sonucunda söz konusu lisanssız üretim tesisi sahibi tüzel kişinin ortaklık yapısında gerçekleşen doğrudan veya dolaylı ortaklık yapısı değişikliklerine, uygulanmaz. İlgili şebeke işletmecileri, bağlantı anlaşması imzalanması ve kabule hazır tutanağının hazırlanması aşamasında pay devri yapıp yapılmadığına ilişkin gerekli kontrolleri yapmakla yükümlüdür. Pay devri yapılması halinde ilgili tüzel kişiye ait ilgisine göre bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ve bağlantı anlaşması iptal edilir.” hükmü yer almaktadır.

23- Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretim Yönetmeliğinin 17 inci maddesinin 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 ncı fıkralarında;

" (1) Kendisine bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu tebliğ edilenlere, bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun tebliğ tarihinden itibaren yüz seksen gün süre verilir. Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu

sahipleri söz konusu sürenin ilk otuz günü içerisinde Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamındaki belgenin alınması için ilgili idareye başvuru yapar ve ilk doksan günü içerisinde üretim tesisi ve varsa bağlantı hattı projesini Bakanlık veya Bakanlığın yetki verdiği kurum ve/veya tüzel kişilerin onayına sunar. Yukarıda belirlenen süreler içinde başvuruda bulunmayan gerçek veya tüzel kişilerin bağlantı başvuruları geçersiz sayılarak sunmuş oldukları belgeler kendilerine iade edilir.

(2) İlgili gerçek veya tüzel kişilerin aşağıdaki belgeleri ilgili şebeke işletmecisine birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde eksiksiz ve usulüne uygun olarak sunmaları halinde, ilgili şebeke işletmecisi kendileriyle otuz gün içerisinde bağlantı anlaşması imzalamakla yükümlüdür:

a) Üretim tesisinin inşaatına başlanabilmesi için ilgili teknik mevzuat çerçevesinde alınması gereken proje onayı.

b) Hidrolik kaynaklara dayalı başvurularda su kullanım hakkı anlaşması.

c) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında ilgili idarece düzenlenen belge.

(3) İkinci fıkrada belirlenen belgeleri zamanında edinemeyen başvuru sahiplerine, birinci fıkrada belirlenen süreler içerisinde yazılı olarak ilgili şebeke işletmecisine başvurması ve bu başvuruda birinci fıkrada tanımlanan süre içerisinde ilgili başvurularda bulunduğu belgelerle tevsik etmesi şartıyla, ilgili şebeke işletmecisi tarafından yüz seksen gün ilave süre verilir.

(4) Birinci fıkrada tanımlanan süreler içerisinde veya kendisine üçüncü fıkrada kapsamında ek süre verilen başvuru sahiplerinin, verilen ek süre sonuna kadar söz konusu belgeleri ilgili şebeke işletmecisine sunamaları halinde ilgili gerçek veya tüzel kişiler, bağlantı anlaşması imzalama hakkını kaybeder ve mevcut belgeleri kendilerine iade edilir.

(5) Bağlantıya ilişkin mülkiyet ve işletme sınırları, bağlantı anlaşmasında belirlenir.

(6) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yapılacak başvurular neticesinde bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu almaya hak kazanan ve bağlantı anlaşması imzalanan üretim tesislerinde kurulu güç artışı talebinde bulunulması halinde, ilgili talep söz konusu talebin yapıldığı ayda yapılan diğer tüm başvurular ile birlikte değerlendirilir. Bu kapsamda;

a) Söz konusu talebe komisyon tarafından olumsuz görüş verilmesi halinde, başvuru sahibine ait mevcut bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu ile bağlantı anlaşmasının geçerliliği devam eder.

b) Bağlantı anlaşmasına çağrı mektubu verilen üretim tesisleri için kurulu güç artışı talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren ikinci fıkrada kapsamındaki yükümlülüklerini tamamlaması için birinci fıkrada yer alan süreler doksan gün ilave süre verilir. Süresi içerisinde bağlantı anlaşması imzalanması için ilgili şebeke işletmecisine başvuruda bulunulmaması halinde bağlantı anlaşması imzalama hakkı kaybedilir ve ilgili tüm belgeler güç artışı talebinde bulunan kişiye iade edilir.

c) Bağlantı anlaşması imzalayan veya kabulü tamamlanan üretim tesislerinde kurulu güç artış talebinde bulunulması ve söz konusu talebe komisyon tarafından olumlu görüş verilmesi halinde, güç artışı kapsamındaki revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubunun başvuru sahibine tebliğ edildiği tarihten itibaren revize bağlantı anlaşmasına çağrı mektubuna ilişkin ikinci fıkra kapsamındaki yükümlülüklerinin ve üretim tesisinin kabul işlemlerinin tamamlanması için ilave bir yıl süre verilir." hükümleri yer almaktadır.

ÖZEL ŞARTLAR:

Şirketimiz SCADA (Uzaktan izleme ve kontrol) sistemine, planlanan DM/KÖK binalarının dahil edilebilmesi amacıyla kurulacak merkezlerde aşağıdaki şartların sağlanması gerekmektedir.

1. DM/KÖK binasına bir adet RTU (Uzak Uç Birim) panosu yapılacak, panoda RTU, Router'lar, Modem'ler yer almalıdır. Yapılacak DM/KÖK binasında RTU panosu, bakımsız akü-redresör seti vs. tesis etmek için hücrelerden ayrı bölmede yeteri kadar yer olmalıdır.
2. RTU röleler ile fiber optik port üzerinden haberleşmeli, röleler arası haberleşme ring yapıda IEC61850 protokolü üzerinden olmalıdır.
3. Sistemin DC ihtiyacını karşılayacak akü redresör grubu en az 8 saat devre elemanlarını besleyebilmeli, hücrede en az 10 açma kapamaya yetecek güçte olmalıdır. Bu akü redresör, aydınlatma, pc gibi sistemleri çalıştırabilecek iç ihtiyaç trafosu tesis edilmelidir. Tesis edilecek akü-redresör grubunun TEDAŞ-MLZ/2018-065.A AKÜ-REDRESÖR GRUBU TEKNİK ŞARTNAMESİ'nde yer alan özelliklerde tesis edilmelidir.
4. İstasyonu SCADA Ana Kumanda Merkezi ile haberleştirmek için GSHDSL veya 3G/4G modem kullanılmalı, GSHDSL hat çalışırken 3G hat sıcak yedek olarak beklemelidir.
5. RTU ile Ana Kumanda Merkezi arasındaki IEC-104 haberleşme protokolü kullanılmalı, haberleşme hatları üzerinden RTU'ya buradan da rölelere erişim mümkün olmalıdır.
6. Sahadaki tüm bilgiler RTU'ya taşınmalı, RTU üzerinden de Ana Kumanda Merkezi'ne gönderilebilmelidir. (Kesici pozisyonları, ayırıcı pozisyonları, fider akım ve gerilim bilgileri, röle açma sebepleri, röle arıza bilgileri, aktif ve reaktif güç bilgileri gibi). Ana Kumanda Merkezi'nden de kesici uzaktan kapatılıp açılabilmesi ve röle resetlenebilmelidir.
7. Kesici, ayırıcı, toprak ayırıcı gibi kritik bilgiler çift kontak üzerinden RTU'ya bağlanmalıdır.
8. Dağıtım Merkezinde yangın dedektörü olmalı ve bu RTU'ya bağlanmalıdır.
9. Kesicili hücreler topraklı iken kesici açma ve kapama yapabilecek özellikte olmamalı ve mekanik kilitleme ile anahtarlamayı engellemelidir. Kesici açık ve kapalı konumları hücre üzerinde bulunan ışıklı uyarı lambaları ile görülebilecektir.

10. Her hücrede kullanılan DC otomatlar kontaklı tip olmalıdır. Otomat kapalı iken kapalı kontaklar her hücrede belirtilen klemenslere taşınacaktır. Her hücrede motor besleme ve kumanda besleme şeklinde otomatlar ayrı ayrı olacak ve bu otomatların yardımcı kontakları yukarıda belirtildiği şekilde bütün hücrelerde seri bağlantı yapılacaktır.

11. Her hücrenin kumanda panosu üzerinde kesiciyi kapatabilmek için lokal ve SCADA konumları olacak şekilde seçici anahtar olacaktır. Bu anahtar yakından (pano üzerinden) kesiciyi kapatmak için lokal, uzaktan (SCADA tarafından röle yardımıyla) kesiciyi kapatmayı seçebilmek için SCADA (remote) konumları olacaktır.

12. Anahtarın seçili olduğu konum haricinde kesici kapatmaya müsaade etmemelidir. Ayrıca bu anahtardan SCADA tarafından konumunu izleyebilmek için birer kontak çıkarılacaktır ve çıkarılan bu kontaklar her hücrede rölenin ileride belirtilecek girişine irtibatlandırılacaktır. Bu anahtar sadece kesici kapama için kullanılacak olup kesici açma her iki konumda da kilitlenmeyecektir.

13. Bütün hücrelerde ait olduğu baranın gerilimi olacak ve her hücrede sigorta yardımıyla koruma ve ayırma mümkün olacaktır. Her bir hücrede kapasitif gerilim bölücüler montaj edilecek, kapasitif gerilim bölücü göstergesinde kontak çıkışı olacaktır. Herhangi bir fazda enerji gitmesi durumunda kontak çıkışları değişerek RTU'ya enerji kesildi bilgisi verecektir.

14. Hücrelerin koruma kumanda şemasının üretici firma tarafından hazırlanarak hücre kumanda bölümünde görünecek şekilde sabitlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

Ek: YEPDİS Kayıt Belgesi

Kenan Çimen
YEK Yöneticisi

Ümit Erkiz
Proje Müdürü

111 Sayılı belge
27-05-2024 tarihinde
KENAN ÇİMEN
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

111 Sayılı belge
27-05-2024 tarihinde
ÜMİT ERKİZ
tarafından elektronik olarak
imzalanmıştır.

GÜNEŞ ENERJİSİNE DAYALI ÜRETİM TESİSİNE İLİŞKİN TEKNİK DEĞERLENDİRME RAPORU		
BAŞVURU NUMARASI	DICLE-GES-1723	
BAŞVURU SAHİBİNİN ADI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (545) 264-4321	
TESİS ADI	ARMADA FOODS GES 1	
DAĞITIM ŞİRKETİNE BAŞVURU TARİHİ	31.10.2023	
ÜRETİM TESİSİNİN YERİ	İLİ	Şanlıurfa
	İLÇESİ	Viranşehir
	KÖY/MAHALLE	Sözler
TEKNOLOJİ TÜRÜ	Fotovoltaik Sistemler; Tek eksenli güneşi takip eden fotovoltaik sistemler Diğer Sistemler;	
UYGULAMA YERİ / LUY Başvuru Çekili	Arazi / (4-1-h) Maddesi	
FOTOVOLTAİK SİSTEMLERDE KULLANILACAK HÜCRE TÜRÜ	Fotovoltaik Hücreler; Tek kristalli yapı	
Bağlantısı uygun bulunan tesisin toplam kurulu gücü AC (kW _e) / DC (kW _p)	3750 / 3784,84	
Bağlantısı uygun bulunan trafo merkezlinin ve bağlantı noktası adı	Yazgüneşi TM	
1/25000 ölçekli pafta adı	N43D3	
Projeksiyon Sistemi	GK Central Meridian 39 (TRF - 3°)	
Santral sahası alanının yüzölçümü (m ²)	42455,92	
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NOKTALARI		
TESİSİN KURULACAĞI ARAZİNİN KÖŞE NUMARASI	Doğu (sağa değer)	Kuzey (yukarı değer)
K1	562214,91	4107166,01
K2	562215,31	4107095,01
K3	561586,84	4107093,62
K4	561946,81	4107184,75

Düzenleme Tarihi
10.05.2024
1027

UYGUNDUR
Erdem AKGÖR
Teknik Değerlendirme Dairesi Başkanı
Enerji İşleri Genel Müdürlüğü

Sayfa 1



T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11574174
Konu : Arazi Sınıf Tespiti.

10.10.2023

Sayın : Zekiye KESKİN
YENİŞEHİR MAH. 1600 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 3 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 131 ada 17 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 1.3467 ha (13.467,35 m²) yüzölçümüne sahip 131 ada 17 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞİTİL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7C2016DA-80D2-4913-9EF5-29B4B590FB08 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
İmam Bakır Mah. Veteriner Cad. No: 19 Haliliye Bilgi için: Hasan MÜDÜROĞLU Mühendis
Tel: (0414) 314 22 17 Faks: tarimveormanbakanligi@ts01.kep.tr
E-Posta: sanliurfa@tarimveorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@ts01.kep.tr
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@ts01.kep.tr





T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583176
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

11.10.2023

Sayın : Asya SAYIM
YENİŞEHİR MAH. 1650 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 5 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m²) yüzölçümüne sahip 130 ada 5 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir." denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞİTİL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7AA1497D-AA94-42EC-A0A6-08E45CD9708A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>
İmam Bakır Mah. Veteriner Cad.No:19 Haliliye Bilgi için:Hasan MÜDÜROĞLU Mühendis
Tel: (0414) 314 22 17 Faks: 
E-Posta: sanliurfa@tarimorman.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr
KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr



T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583175
Konu : Arazi Sınıf Tespiti

11.10.2023

Sayın : Asya SAYIM
YENİŞEHİR MAH. 1650 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda, belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 4 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m²) yüzölçümüne sahip 130 ada 4 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ıncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞİTİL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 06BEABC5-D287-4241-9121-B6B434D9239E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ehys>

İmam Bakır Mah.Veteriner Cad.No:19 Haliliye

Tel: (0414) 314 22 17 Faks:

E-Posta: [sanliurfa@tarimorman.gov.tr](mailto:sanlıurfa@tarimorman.gov.tr) Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Hasan
MÜDÜROĞLU

Mühendis





T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583129
Konu : Arazi Sınıf Tespiti.

11.10.2023

Sayın : Meryem SAYIN
YENİŞEHİR MAH. 1650 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 7 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 3 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesi içinde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m²) yüzölçümüne sahip 130 ada 3 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞİTİL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 252C3119-2E35-4A24-B29B-DAE3007B9549

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ehys>

İmam Bakır Mah. Veteriner Cad.No:19 Haliliye

Tel: (0414) 314 22 17 Faks:

E-Posta: [sanliurfa@tarimorman.gov.tr](mailto:sanlıurfa@tarimorman.gov.tr) Kep: tarimveormanbakanligi@tsd1.kep.tr

KEP Adresi : tarimveormanbakanligi@tsd1.kep.tr

Bilgi için:Hasan
MÜDÜROĞLU
Mühendis





T.C.
ŞANLIURFA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-29072188-230.04.02[230.04.02]-11583174
Konu : Arazi Sınıf Tespiti

11.10.2023

Sayın : İbrahim SAYIM
SÖZERİ MAH. SÖZERİ KÜME EVLERİ NO: 74 VİRANŞEHİR / ŞANLIURFA

İlgi : 10.10.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi yazınızda; belirtmiş olduğunuz Şanlıurfa İli, Viranşehir İlçesi, Sözeri mahallesi sınırları dahilinde bulunan 130 ada 2 parselin marjinal olup olmadığı ile ilgili İl Müdürlüğümüz görüşleri talep edilmiştir.

Söz konusu Viranşehir İlçesi, Sözeri Mahallesi'nde bulunan toplam 4.8582 ha (48.582,12 m²) yüzölçümüne sahip 130 ada 2 nolu parselde yapılan incelemede söz konusu alanın İl Müdürlüğümüz teknik personellerince "Kuru Marjinal Tarım Arazisi" özelliğinde olduğu tespit edilmiştir.

Arazilerinin Korunması Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatının Güneş Enerji Santrali (GES) müracaatlarının değerlendirilmesi başlıklı 16 ncı maddesinde; "Bu müracaatların cevaplanması sırasında yapılan işlemin bir sınıf tespiti olduğu, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermediği, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerektiği müracaat sahibine bildirilecektir. Ayrıca, mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyeceği de görüş yazısında ifade edilecektir," denilmektedir. Dolayısıyla bu yazı sadece sınıf tespiti amaçlı olup, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında alınması gereken izinleri içermemekte, bu alanda GES kurulması halinde, Bakanlığımız mevzuatları kapsamında izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve sulu tarım arazilerinde güneş enerji santrali kurulum izni verilmeyecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Halil ŞİTİL
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2ACA7488-1B78-4E77-A8FA-8629A0F97E93

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ehys>

İmam Bakır Mah. Veteriner Cad.No:19 Haliliye

Tel: (0414) 314 22 17 Faks:

E-Posta: [sanliurfa@tarimorman.gov.tr](mailto:sanlıurfa@tarimorman.gov.tr) Kep: tarimveormanbakanligi@ts01.kep.tr

KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@ts01.kep.tr

Bilgi için:Hasan
MÜDÜROĞLU
Mühendis



BTd **BAŞKENT** TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MERSİN İLİ, AKDENİZ İLÇESİ, NUSRATIYE MAHALLESİ
4307 ADA 1 PARSEL, A BLOK 5-6 BB NUMARALI
“BÜRO” VASIFLI TAŞINMAZLARIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 30.06.2024

RAPOR NO: SPK-2024-126

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-2024-126
Talep Tarihi	24.06.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	25.06.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Yeni Mahallesi İsmet İnönü Bulvarı Klas Plaza A Blok No: 70 K:4/5-6 Akdeniz/MERSİN
Çalışmanın Konusu	4307 Ada 1 Parsel 5 ve 6 Bağımsız Bölüm Numaralı "BÜRO" nitelikli taşınmazın değerinin tespiti
Cinsi(Tapu Kaydı)	BÜRO
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	5 NOLU BB : 137 m2 6 NOLU BB : 137 m2
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazına yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının askıya alındığı (planda revizyona gidilmek için) 1/5000 ölçekli, 09.04.2018 Tarih 275 Özel Proje Alanı Nazım İmar Planı kapsamında; Turizm+ Ticaret Alanı içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. İmar birimi yetkilisi bölge genelinde yeni yapı yapımı için plan çalışması tamamlanıncaya kadar resmi imar durumu verilemeyeceğini belirtmiştir. Eski imar Sartlarına göre 1/1000 lik uygulama imar planına göre konut alanı, E: 3.00 yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5 nolu BB : 9.750.000,00 TL 6 nolu BB : 9.750.000,00TL TOPLAM : 19.500.000,00 TL.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	5 nolu BB : 296.485 USD 6 nolu BB : 296.485 USD TOPLAM : 592.970 USD

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Denetmen

: Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Havva AKARSLAN

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 ÖZELLİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	12
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	12
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 PROJESİNE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ.....	14

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	20
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	21
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	23
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	23
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	23
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	24
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	24
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	24
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	26
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	26
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	28
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	30
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	30
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	30
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	30
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	30
6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	31
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	31
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	31
7. BÖLÜM SONUÇ	31
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

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-2024-126 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 25.06.2024

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 26.05.2023 tarihinde OZL-2023-80 rapor numarası, 25.10.2023 tarihinde SPK-2023-132 rapor numarası ve 04.01.2024 tarihinde SPK-2024-4 rapor numarası ile rapor tanzim edilmiştir.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 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 değerlendirme 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 m2 alanda, toplam 3 tesisi ile Konvansiyonel Bakliyat, Bulgur, Pirinç, Bakliyat Unu ve Yağlı Tohumların ithalat, ihracat ve transit ticaret faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Firma toplamda 45 ülke ile ithalat; 86 ülke ile ihracat yapmaktadır.

Brc, Sedex, Fda, ISO 9001, ISO 14001, ISO 22000, ISO 27001, ISO 45001, ISO 50001, Halal, Kosher, Biosuisse Organik, Krav, TC Organik Tarım, Nop Organik and EU Organik belgelerine sahip olan Armada Gıda, uluslararası standartları ön planda tutarak, üstün üretim ilkelerini benimser ve uygular; müşterilerine, çalışanlarına ve çevreye duyarlıdır. Sektörün En Modern Tesisi Türkiye'nin en modern bakliyat ve hububat tesisi olma özelliğini taşıyan 60.000 m² üzerine kurulu tesisimizde, 26.000 m² yatay depolama alanı ve 33.000 ton kapasiteli 5 adet dikey silo bulunmaktadır. Bu depolama alanları dışında 340 ton/gün kapasiteli bulgur fabrikası , 600 ton/gün kapasiteli mercimek kırma ve temizleme tesisi, 400.000 adet/gün kapasiteli paketleme tesisi ile 1.000 ton/gün kapasiteli bakliyat eleme ve paketleme tesisi mevcuttur.

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Yeni Mah. İsmet İnönü Bulvarı, Klas Plaza A Blok No:70/5-6 AKDENİZ/MERSİN adresinde yer alan gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

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

beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

DEĞERLEME UZMANI

Havva AKARSLAN
SPK Lisans No: 410570



DENETMEN

Orhan ÖNAL
SPK Lisans No: 406548



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Olca USTA
SPK Lisans No: 407179



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ****• 5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM**

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	ADANA	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	AKDENİZ	<i>Ada</i>	4307
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	1
<i>Mahallesi</i>	NUSRATIYE	<i>Yüzölçümü</i>	3743,00 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	128/8992
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	A/DÖRDÜNCÜ
<i>Cilt-Sayfa</i>	15-1437	<i>B.B.No</i>	5
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	<i>Niteliği</i>	BÜRO
<i>Vasfı</i>	ARSA	<i>Tapu Türü</i>	KAT İRTİFAKI

• 6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM

TAPU BİLGİLERİ			
<i>İli</i>	MERSİN	<i>Pafta</i>	-
<i>İlçesi</i>	AKDENİZ	<i>Ada</i>	4307
<i>Bucağı</i>	-	<i>Parsel</i>	1
<i>Mahallesi</i>	NUSRATIYE	<i>Yüzölçümü</i>	3743,00 m ²
<i>Köyü</i>	-	<i>Arsa Payı</i>	128/8992
<i>Mevkii</i>	-	<i>Blok / Kat</i>	A/DÖRDÜNCÜ
<i>Cilt-Sayfa</i>	15-1438	<i>B.B.No</i>	6
<i>Maliki/Hisse</i>	ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	<i>Niteliği</i>	BÜRO
<i>Vasfı</i>	ARSA	<i>Tapu Türü</i>	KAT İRTİFAKI

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Mersin ili, Akdeniz İlçesi, Yeni Mahallesi, İsmet İnönü Bulvarı, No:70 Klas Plaza A Blok 4/5-6 adresinde yer almaktadırlar.

Taşınmaza ulaşmak için, bölgenin sık kullanılan caddelerinden olan İsmet İnönü Bulvarı ile İstiklal Caddesinin kesişiminden doğu yönde bulvar üzerinden 150 m ilerlenir ve sol tarafta konumlu değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu yapıya ulaşılır. Taşınmaz ana ulaşım arterlerine yürüme mesafesindedir. Bölge genelde yapı kalitesine bağlı olarak, orta ve üst gelir grubu tarafından iş yeri amaçlı olarak talep görmektedir. Bölgede Mersin kent limanının olması liman merkezli iş kollarında faaliyet gösteren firmalar tarafından büro amaçlı olarak kullanılan iş merkezleri yer almaktadır.

Bölgede ulaşım altyapısı sorunu bulunmamaktadır. Toplu taşıma araçlarıyla İsmet İnönü Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Yakın çevresinde Mersin limanı, Mersin tren garı, Mersin Toros Devlet Hastanesi, sağlık ocağı, öğretim kurumları ve birçok ihtiyacı karşılayabilecek işletmeler yer almaktadır

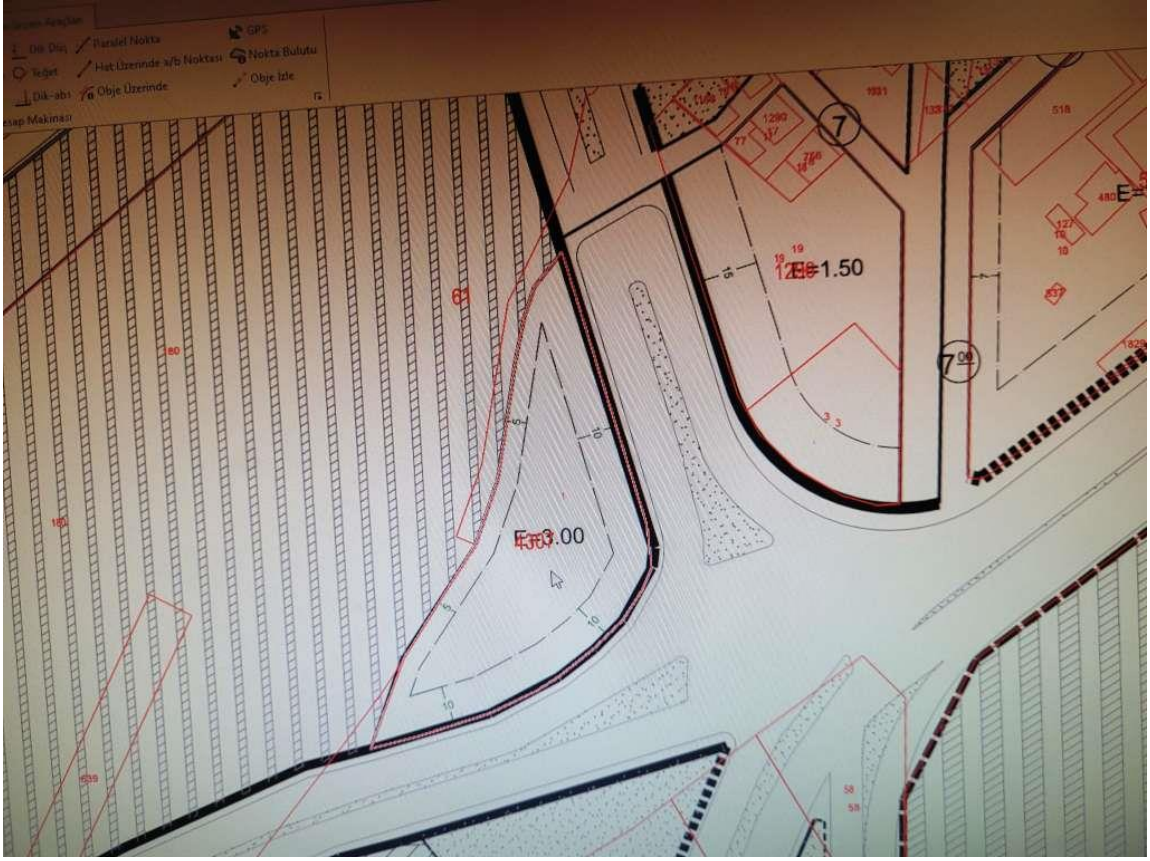


4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Toplu taşıma araçlarıyla İsmet İnönü Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

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

Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazına yer aldığı parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının askıya alındığı (planda revizyona gidilmek için) 1/5000 ölçekli, 09.04.2018 Tarih 275 Özel Proje Alanı Nazım İmar Planı kapsamında; Turizm+ Ticaret Alanı içerisinde yer aldığı bilgisi alınmıştır. İmar birimi yetkilisi bölge genelinde yeni yapı yapımı için plan çalışması tamamlanıncaya kadar resmi imar durumu verilemeyeceğini belirtmiştir. Eski imar şartlarına göre 1/1000 lik uygulama imar planına göre konut alanı, E: 3.00 yapılaşma koşullarına sahiptir.



Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

TKGM Portalda ve Akdeniz Belediyesi arşivinde mevcut değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait bila onay tarihli mimari uygulama projesi incelenmiş olup, bağımsız bölüm bazında katı ve konumu tespit edilmiştir. Ancak; değerleme konusu taşınmazların fiilen tek hacim olarak birlikte kullanımda olduğu ve iç mekan özelliklerinde kısmi düzenlemeler yapılmış olduğu görülmüştür. Taşınmazların brüt metrajında herhangi bir uyumsuzluk bulunmamaktadır.

Akdeniz Belediyesi'nde yaptığımız incelemede 05.04.1994 tarih, 1-78-44/1994 sayılı ilk yapı ruhsatı, 10.12.1998 tarih, 69/98-448/1994 sayılı tadilat ruhsatı ve değerleme konusu taşınmazlara ait 04.12.2003 tarih, 1/42 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

Akdeniz Belediyesinde değerlemeye konu gayrimenkullere ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahi 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 İmar Müdürlüğünde, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz, 18.12.2012 tarih ve 18771 yevmiye numarası ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği ile işlem görmüştür. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

22.07.2024 tarih, 14.15 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Webtapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

BEYANLAR HANESİNDE MÜŞTEREK OLARAK;

-Bila tarih ve yevmiye numarası ile YÖNETİM PLANI:18/12/1998 beyanları 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 taşınmaz 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 Resmi 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, BÜRO binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

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

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

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Büro 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 1998 yılında inşaata başlanmış ve iskan mevcut olup, taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı herhangi bir **Yapı Denetim** e tabi değildir.

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. Değerlemeye konu taşınmazlar Büro vasıflı olup büro olarak kullanılmaktadır.

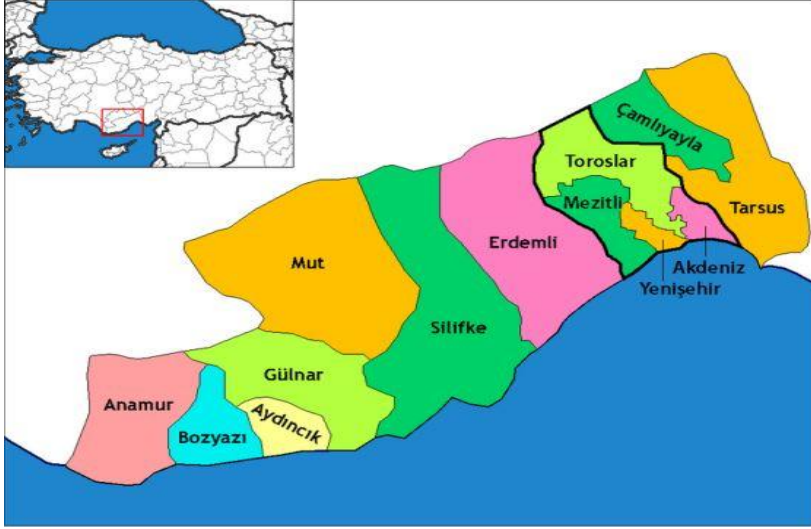
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu parsel üzerinde mevcut yapı, ekb sisteminde yapılan sorgulamada ve belediye evraklarda herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**
MERSİN İLİYüzölçümü: 16.010 km²

Nüfus: 1.891.145 (2021)

İl Trafik No: 33

**Mersin Tanıtım**

Mersin, Türkiye'nin bir ilidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde turizm, sanayi, tarım, denizcilik gelişmiştir. Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydınçık, 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 v 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.

İklimi ve Bitki Örtüsü

Mersin ve çevresinde, tipik sıcak ve ılıman astropikal iklimi hakimdir. Yaz ayları sıcak ve aşırı nemli, ortalama (28 °C nemlilik ise %88 ler civarında kış ayları ise 16 °C) oldukça ılık ve yağışlıdır (yıllık yağış ortalaması 1096 mm). Mersin'de çevre illerden farklı olarak ekstrem sıcaklıklara nadiren rastlanır (çok yüksek sıcaklıklar ya da sıfırın altındaki değerler gibi). İlin uzun yıllar sıcaklık ortalaması ise 22 °C derecedir ve bu özelliğiyle Türkiye'nin ve Avrupa'nın en sıcak kesimidir. Ancak yaz aylarında özellikle aşırı nem bunaltıcı olabilmektedir. İl en fazla yağışı Aralık-Ocak döneminde alır. 2001'de yaşanan sel felaketinde 2 gün içerisinde metrekareye 669 kg yağış düşmüştür.

Mersin İli Ekonomik Yapısı

Liman Mersin ekonomisinin dayanak noktasıdır ve Türkiye'nin dünyaya açılan kapısı durumundadır. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki fabrika ve ticaret firmaları ithalat ve ihracatını Mersin üzerinde yaparlar. Türkiye'nin en büyük ikinci Serbest Bölgesi olan Mersin Serbest Bölgesi burada kurulmuştur ve 433 şirkete ev sahipliği yapmaktadır. İşleticisi MESBAŞ'tır. Mersin-Tarsus Organize Sanayi Bölgesi'nde 150'ye yakın firma faaliyet göstermektedir. Günlük hayatın vazgeçilmezlerinden olan alışveriş merkezleri Mersin'de yatırımlarını sıklaştırmaktadırlar. 2009 yılında Avrupa'nın en iyisi seçilen Forum Alışveriş Merkezi, PalmCity ve Sayapark AVM, Soli Center, Mersin Marina AVM, Tarsu Avm vb. Ticaret merkezleri Mersin'de çoğalmaktadır. 2009 yılında Multi Turkmall tarafından yapılan Forum Mersin Alışveriş ve Yaşam Merkezi, Avrupa'nın en büyük perakende organizasyonu Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi(ICSC) tarafından Avrupa'nın en iyi alışveriş merkezi seçildi. Erkek nüfusunun %80'i ve kadın nüfusunun %69'u istihdam ediliyor. İşsiz nüfus yaklaşık %7'dir. Hızla hayata geçirilen GAP, Ataş Rafinerisi ve sahip olduğu geniş hinterlandı

sayesinde Mersin Limanı, Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından ikinci, kargo tonajı bakımından altıncı büyü limanıdır. 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.

Tarihsel Değerler:

Mersin yöresinin bilinen en eski ismi Kizzuvatna olup bu ad Hitit devrinde Kue, klasik devirde de Kilikya olmuştur. Bu bölgede yapılan kazı ve araştırmalar, ilk yerleşim izlerinin Cilalı Taş Devri ve Bakır Çağı'nda görüldüğünü ortaya koymuştur. Gözlükule Höyüğü ve Yumuktepe'deki kazı araştırmaları ayrıca yörenin tarihte çok önemli bir merkez olduğunu göstermiştir. Nitekim, Gözlükule İslam uygarlıklarından Yeni Taş Çağı'na kadar 33 katmanda oluşmaktadır. Çiftçi ve çoban toplumunun yaşadığı ilk katmanlarda toprak sıvalı mekân zeminlerinin ortaya çıkışı ve daha üst katmanlarda ele geçirilen çeşitli tarımsal aletler ve çanak çömlekler, üretim ekonomisinin ve toplumsal bilincin gelişimini göstermektedir. MÖ 6. yüzyıla kadar yörenin yazılı tarihi Hurri, Luvi, Kizzuvatna gibi yerel krallıklar ve bunların kültürleriyle, buraya daha sonraları egemen olan Hitit, Asur ve Babil krallıklarının tarihleri iç içedir. III. katmanda bulunan Alacahöyük tipindeki bronz hançer ve Hitit yapı kalıntıları, yöredeki Hitit varlığının önemli belgeleridir. Belli bir dönem Hitit egemenliğinde kalan bölge daha sonra Asur Kralı III. Selomossa'nın, MÖ 528 yılında ise Perslerin eline geçmiştir. MÖ 527'de Yunanlar yöreyi ve Kıbrıs'ı, MÖ 334'te ise Mersin'i Makedonlar ele geçirmiştir. Mersin Kıyı Şeridi Yürüyüş Yolu; Antik Yunan döneminde, şehrin adını Zephyrion taşıyordu ve birçok antik yazarlar tarafından dile getirilmiştir. Antik kaynaklara göre şehirde ticaret yapılıyordu ve hatta kendi adına para bastırmıştı. Sonra Kilikya, Roma eyaletinin bir parçası hâline geldi. Adı Roma İmparatoru Hadrianus döneminde Hadrianopolis oldu. Romalı devlet adamı ve ünlü felsefeci Marcus Tullius Cicero 620/621 MÖ, ilin valisi oldu. Kilikya ve Mersin, erken 7. yüzyılda Emeviler tarafından fethedildi. Ardından Mısırlı Tolunoğulları, Bizans İmparatorluğu, Kilikya Ermeni Krallığı, Karamanoğlu Beyliği, Memlûk Devleti ve 1473 yılında Ramazanoğulları Beyliği tarafından fethedildi. Bundan sonra da 1517 yılında Ramazanoğlu Beyliği Osmanlı İmparatorluğu'na Osmanlı İmparatorluğunu bağlı vasal bir devlet haline geldi. 1607 yılında bölge tamamen Osmanlı İmparatorluğu parçası oldu. Amerika İç Savaşı sırasında, bölgenin sıkıntısı nedeniyle yüksek talebi karşılamak için pamuk önemli bir ticaret malı hâline geldi. Demir yolu ile getirilen pamuk, deniz yoluyla ihraç edildi. 1866 yılında Mersin genişletildi ve şehir önemli bir ticaret merkezi hâline getirildi.

1918 yılında, içinde Fransız ve İngiliz askerleri tarafından işgal edildi.

1922 yılında Mustafa Kemal Atatürk ordusu tarafından kurtarıldı.

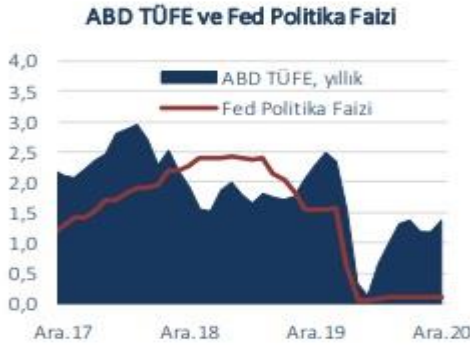
1924 yılında Mersin il yapıldı ve 20 Mayıs 1933'te İçel (büyük Mersin) ilini oluşturmak için İçel iline katıldı, ilin merkezi Mersin, eski İçel ilinin merkezi olan Silifke de kaza oldu. İlde inanç turizmi açısından önemli olan iki merkez vardır. Birincisi İsa'nın takipçilerinden Pavlus'un Tarsus'ta bulunan Evi ve Kuyusu Vatikan tarafından Hac Yeri ilan edilmiştir. Diğeri Müslüman ve Hristiyan alemince önemli olan ve Silifke'de yer alan erken Hristiyan devrinde Hac Yeri olarak kabul edilen Azize Aya Tekla (Meryemlik) önemli dinî ziyaret merkezleridir. Ayrıca dinî açıdan önemli ziyaret yerlerinden olan Tarsus Ashâb-ı Kehf Mağarası da il sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toroslar merkez ilçe sınırlarında yer alan Yumuktepe Höyüğü'nde yapılan kazılarda bulgular MÖ 6300'lere kadar gitmektedir. Tarihî ve turistik açıdan görülmesi gereken başlıca yerler; Alahan Manastırı (Mut), Kravga Köprüsü (Mut), Kızkalesi, Yumuktepe, Kanlıdivane (Neapolis), Anamuryum Harabeleri, Viranşehir (Soli), Tarsus - Aziz Pavlus Kilisesi, Silifke-Uzuncaburç, Karaduvar, Ayaş, Çamlıyayla Namrun Kalesi (Lampron) ve Sinap Kalesi, Alahan (Alacahan) Manastırı, Narlıkuyu, Zeus (Jupiter) tapınağı, Cennet Cehennem mağaraları, Aynalıgöl Mağarası (Aydıncık),Çukurpınar mağarası, Korikos Kalesi, Mamure Kalesi, Aslanköy Kaya Mezarları, Adam Kayalar, Tarsus-Ulu Cami, Tarsus-Eski Cami, Büyükeceli Kaya mezarları sayılabilir. Tabiplerin piri Lokman Hekim Tarsus'ta yaşamıştır. Aynı zamanda yılanların padişahı Şahmeran ile ilgili rivayet de şöyledir: Şahmeran yörenin kralının kızına âşık olur, cadının bir tanesi prensesin hamama geleceğini ve görmek isterse onu hamamda bir odaya gizlice alacağını söyler. Şahmeran her ne kadar biraz şüphelense de aşk gözünü karartır ve gider. Orada katledilir. Tarsus'ta hâlen ayakta olan eski hamamın göbek taşıdaki kızılığın şahmeranın kanı olduğuna inanılır.

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, turuncgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

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 bulunduğu 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 sıkılaşımla 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 sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve

güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar “uzun bir müddet” korunacağı ve “gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı” belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma 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 yansımaları 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 katılımının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilir 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 hedefdir. Bir diğer ifadeyle, orta vadeli enflasyon hedefine yakınsarken beklentileri daha etkin şekilde yönetebilmek için, enflasyonun gelecek dönemdeki seyri konusunda iktisadi birimler için referans olacak değer kısa vadede enflasyon tahminleri, orta vadede ise enflasyon hedefleridir.

TCMB, 2021 yılında enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla uygulayacak, para

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

GSYH 2021 yılının ilk çeyreğinde yüzde 7 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 7,5, sanayi sektörü yüzde 11,7 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 5,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 11,4 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 7,4 ve yüzde 1,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 1,1 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 4,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,2 puan katkı vermiştir. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları bu dönemde yüzde 4,7 oranında azalırken makine teçhizat yatırımları yüzde 30,5 oranında artmıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel

olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: MİA (Merkezi İş Alanı)
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 19
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
Kat irtifakı	: VAR
Toplam B.Bölüm Sayısı	: 31
İskan Belgesi	: 04.12.2003
Yaşı	: 20
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: -
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Büro
Kullanım Şekli	: Büro

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Ana gayrimenkul; Tapuda Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Nusratiye Mahallesi, 4307 ada, 1 parselde 3743,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde (A ve B) 2 blok ve C Trafo Bloğu halinde, betonarme karkas yapı tarzında 5/A yapı grubunda inşa edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina Bodrum+Zemin+Asma +16 normal kat şeklinde inşa edilmiştir. Bina içerisinde 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu binanın bodrum katında müşterek otopark, zemin katında bina girişi, 1 adet dükkan, 1 kapıcı dairesi, ortak alanlar ve diğer normal katlarda 2`şer adet büro olmak üzere binada toplam 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blok giriş projesinde kuzeydoğu cepheden, sağlanmaktadır. Söz konusu bina giriş kapısı alüminyum üzeri cam doğrama kapıdır. Bina giriş hol yer ve merdiven mahalleri seramik kaplamalı olup, merdiven mahallerinde demir doğrama korkulukları alüminyum profil doğrama mevcuttur. Duvar mahalleri sıva üzeri boya kaplamalıdır. Genel olarak iyi nitelikli malzeme ve işçilik kalitesi kullanılmıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

5 NOLU BB

*5 NOLU B.B. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre yapının arka/batı yarısında 4. katta yer almaktadır. Kuzey-Güney-Batı cephelidir. Taşınmaz brüt 137 m2 alanlı olup; salon, 1 oda, duş/wc ve 1 balkon hacimleri olarak projelendirilmiş olup, mahallinde iç hacimde kullanıma uygun olarak bölümlendirmeler yapılmıştır.

6 NOLU BB

*6 NOLU B.B. Değerleme konusu taşınmaz bina girişine göre yapının ön/doğu yarısında 4. katta yer almaktadır. Kuzey-Güney-Doğu cephelidir. Taşınmaz brüt 137 m2 alanlı olup; salon, 1 oda, duş/wc ve 1 balkon hacimleri olarak projelendirilmiş olup, mahallinde iç hacimde kullanıma uygun olarak bölümlendirmeler yapılmıştır.

**Taşınmazları ayıran ara duvarın kaldırılarak taşınmazların tek fonksiyona dönüştürülerek birleştirilmiş olduğu görülmüştür. Zeminleri tüm hacimlerde seramik kaplı, duvarları alçı sıvalı, kısmen de dekoratif duvar kağıdı kaplamadır. Taşyünü asma tavanlıdır. Mutfakta lake kaplama MDF ahşap niş bulunmaktadır. Islak hacimleri seramik kaplı olup, taşınmazlar bakımlıdır. Taşınmazların deniz manzarası bulunmaktadır.

FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların 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. Değerlemeye konu taşınmazlar birleştirilerek büro olarak kullanılmaktadır.

5.4. 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.

Değerlemeye konu taşınmazlar birlikte kullanılmakta olup büro olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın iç mekanlarında değişiklikler yapılmıştır. Taşınmazlar konum ve alan olarak projesi ile uyumludur.

5.5. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İl ve İlçe merkezinde olması,
- İskanın olması,
- Tercih edilen bölgede konumlu olması
- Asansörlü olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Binanın eski olması

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden

inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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 uzmanında saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.8. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.9. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş 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(+/-) +

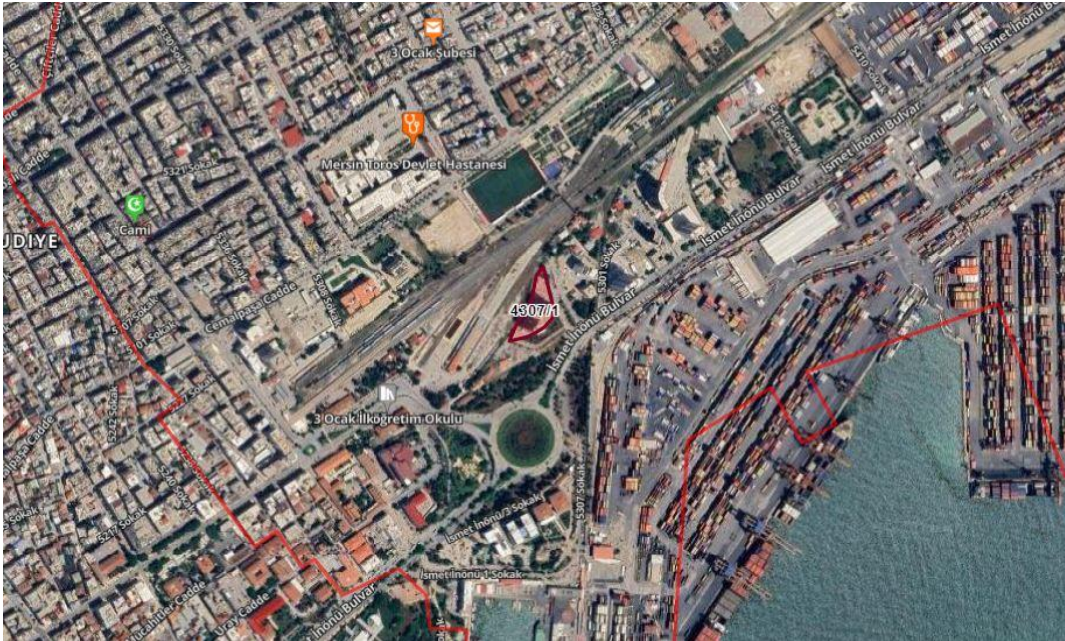
Faaliyet Nakit Akımı

5.10. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

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

EMSAL KROKİ

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



EMSALLER

EMSAL-1

GÜVEN GAYRİMENKUL: 0 (532) 172 20 16 -Taşınmazlar ile aynı yapıda, 9. Katta konumlu 3+1 180 m2 olarak beyan edilen, 137 m2 alanlı olduğu tahmin edilen ofis için 12.000.000 TL talep edilmektedir. Emsal taşınmazın kat/konum şerefiyesi bulunmaktadır. (m2 birim fiyatı: 87.591 TL/m2 x 0,9 paz. x 0,9 kat şerf.: 70.948 TL/m2)

EMSAL-2

TURGAY DEMİRHAN GAYRİMENKUL: 0 (530) 693 39 77 -Taşınmazlar ile yakın konumda, benzer yaş ve nitelikli yapıda binanın ara katında, 180 m2 alanlı olduğu beyan edilen, 165 m2 alanlı olduğu tahmin edilen 4+1 ofis 13.450.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (m2 birim fiyatı: 81.515 TL/m2 x 0,9 paz.: 73.363 TL/m2)

EMSAL-3

FA EMLAK: 0 (506) 889 69 79- Taşınmazlar ile yakın konumda, benzer yaş ve nitelikli yapıda, binanın ara katında konumlu 150 m2 alanlı olarak beyan edilen, 125 m2 alanlı olduğu tahmin edilen 2+1 tip ofis 10.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (m2 birim fiyatı: 80.000 TL/m2 x 0,9 paz. 72.000 TL/m2)

EMSAL-4

ELMAS GAYRİMENKUL: 0 (555) 190 50 99- Taşınmazlar ile yakın konumda, benzer yaş ve nitelikli yapıda, binanın ara katında konumlu 200 m2 alanlı olarak beyan edilen, 165 m2 alanlı olduğu tahmin edilen 4+1 tip ofis 13.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. (m2 birim fiyatı: 78.787 TL/m2 x 0,9 paz. 70.909 TL/m2)

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
		87.591,00 TL/m2	81.515,00 TL/m2	80.000,00 TL/m2	78.787,00 TL/m2	
Konum	NUSRATİYE	0%	0%	0%	0%	
Kullanım	OFİS	0%	0%	0%	0%	
Diğer	ŞEREFİYE	-10%	0%	0%	0%	
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%	-10%	
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-10%	
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		70.948,71 TL/m2	73.363,50 TL/m2	72.000,00 TL/m2	70.908,30 TL/m2	
				EMSALLERİN ORTALAMA M2 DEĞERİ		71.805,13 TL/m2
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ						

5.11. 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.

5.12. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda Konu mülkün işyeri-ofis olarak en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımudur. 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.

5.13. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

Taşınmazların değerlendirilmesinde 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, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak tarlaların cephe, konum, yüz ölçüm ve arazi yapısına göre değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmazlara emsal ofislerin alanları, cepheleri, katları ve konumlarına göre satılık m² birim fiyatı 71.000-73.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 26.05.2023 tarihinde OZL-2023-80 rapor numarası, 25.10.2023 tarihinde SPK-2023-132 ile rapor numarası, 01.04.2024 tarihinde, SPK-2024-4 rapor numarası ile rapor tanzim edilmiş olup müşteri isteği doğrultusunda 30.06.2024 tarihinde güncel değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Konu mülk için güncel nihai değer yasal ve mevcut durum değeri

5 NOLU BB : 137 m² x 71.167 TL/m² ≈9.750.000 TL.

6 NOLU BB : 137 m² x 71.167 TL/m² ≈9.750.000 TL.

TOPLAM OLARAK 19.500.000 TL (ONDOKUZMİLYONBEŞYÜZBİNTÜRLİRASI)

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 GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme emsal yöntemi kullanılarak, bağımsız bölüm değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 52 (Elliiki) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

DEĞERLEME TABLOSU							
BLOK	KAT	BB NO	VASFI	ALANI(M2)	BR. FİYAT (TL/M2)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)
A	DÖRDÜNCÜ	5	BÜRO	137	71167,88	9.750.000,00	\$296.485
A	DÖRDÜNCÜ	6	BÜRO	137	71167,88	9.750.000,00	\$296.485
TOPLAM DEĞER						19.500.000,00	\$592.970
1 DOLAR						₺32,8853	

4307 ADA 1 PARSEL 5 VE 6 BB BÜRO VASIFLI TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
19.500.000,00	23.400.000,00

DEĞERLEME UZMANI

Havva AKARSLAN
SPK Lisans No: 410570

DENETMEN

Orhan ÖNAL
SPK Lisans No: 406548

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Olca USTA
SPK Lisans No: 407179

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Kadastral Durum
- Tapu Kayıtları
- Tapu sureti

LİSANS BELGESİ



Tarih : 31.08.2018

No : 410570

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

Hava AKARSLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



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





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



MESLEKİ TECRUBE BELGESİ



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.02.2020Belge No: 2019-02.6652

Sayın Hava AKARSLAN
(T.C. Kimlik No: 19990029830 - Lisans No: 410570)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019Belge No: 2019-01.1423

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Encan AYDOĞDU**
Başkan

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-14:15



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175224263112	20240722-1531-F15622	26311

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	4307/1
Taşınmaz Kimlik No:	7610651	AT Yüzölçüm(m2):	3743.00
İl/İlçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Akdeniz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NUSRATİYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/4//6
Cilt/Sayfa No:	15/1438	Arsa Pay/Payda:	128/8992
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:18//12/1998 TAR.(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
228136330	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-12-2012 18771	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mj96A_KGUc4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-14:16



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
175224263112	20240722-1531-F15622	26311

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	4307/1
Taşınmaz Kimlik No:	7597435	AT Yüzölçüm(m2):	3743.00
İl/ilçe:	MERSİN/AKDENİZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Akdeniz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	NUSRATIYE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/4//5
Cilt/Sayfa No:	15/1437	Arsa Pay/Payda:	128/8992
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI:18//12/1998 TAR.(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
228136329	(SN:7768488) ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-12-2012 18771	-

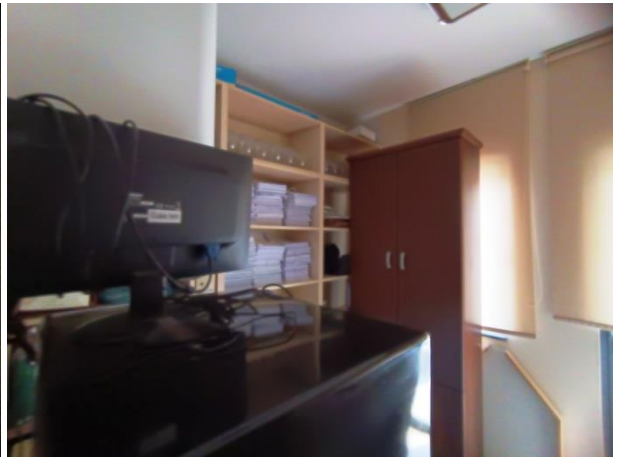
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

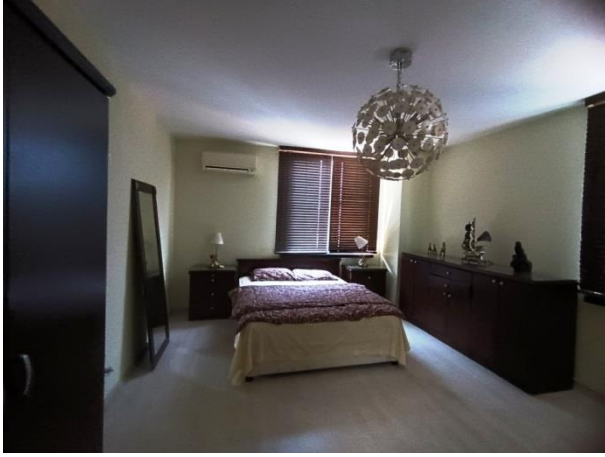
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) bx1P9I935Gp kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

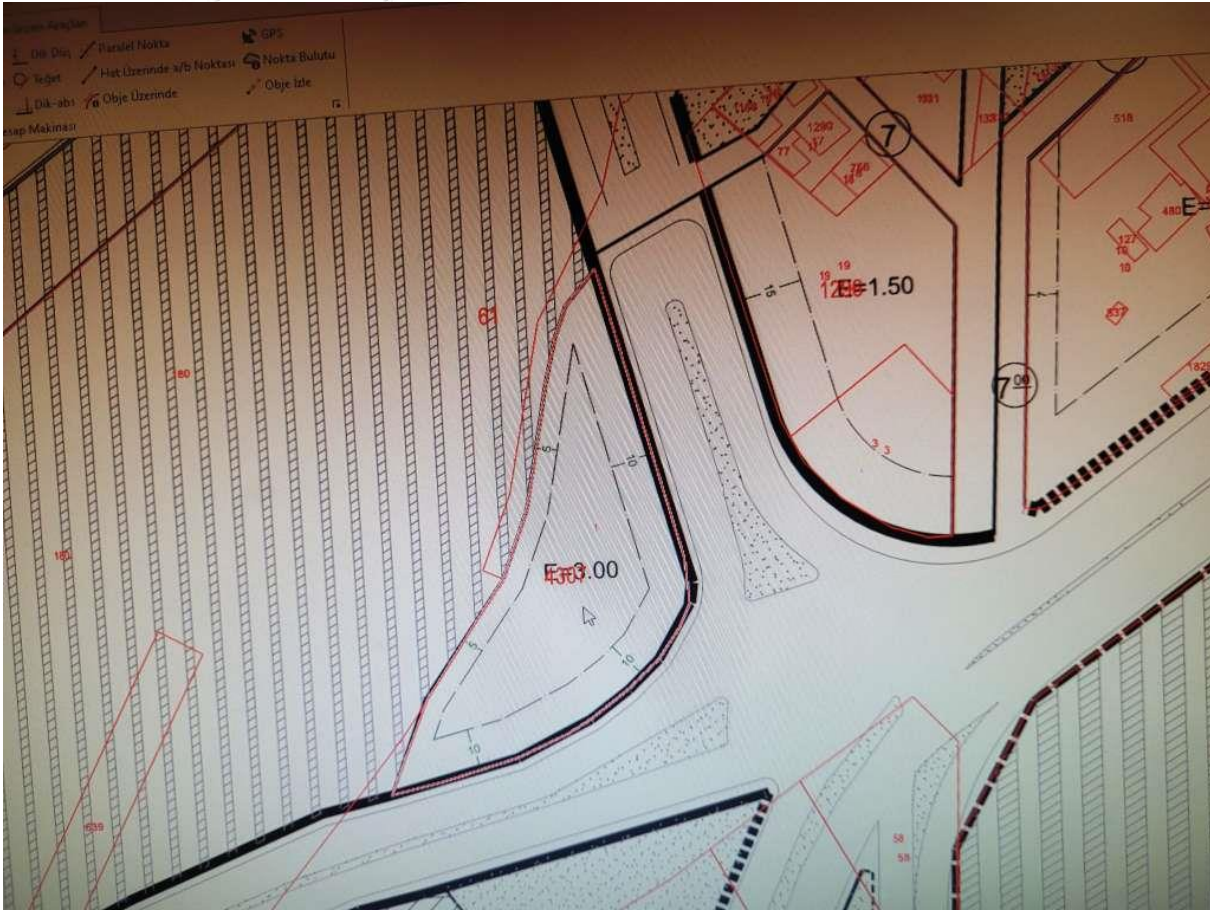










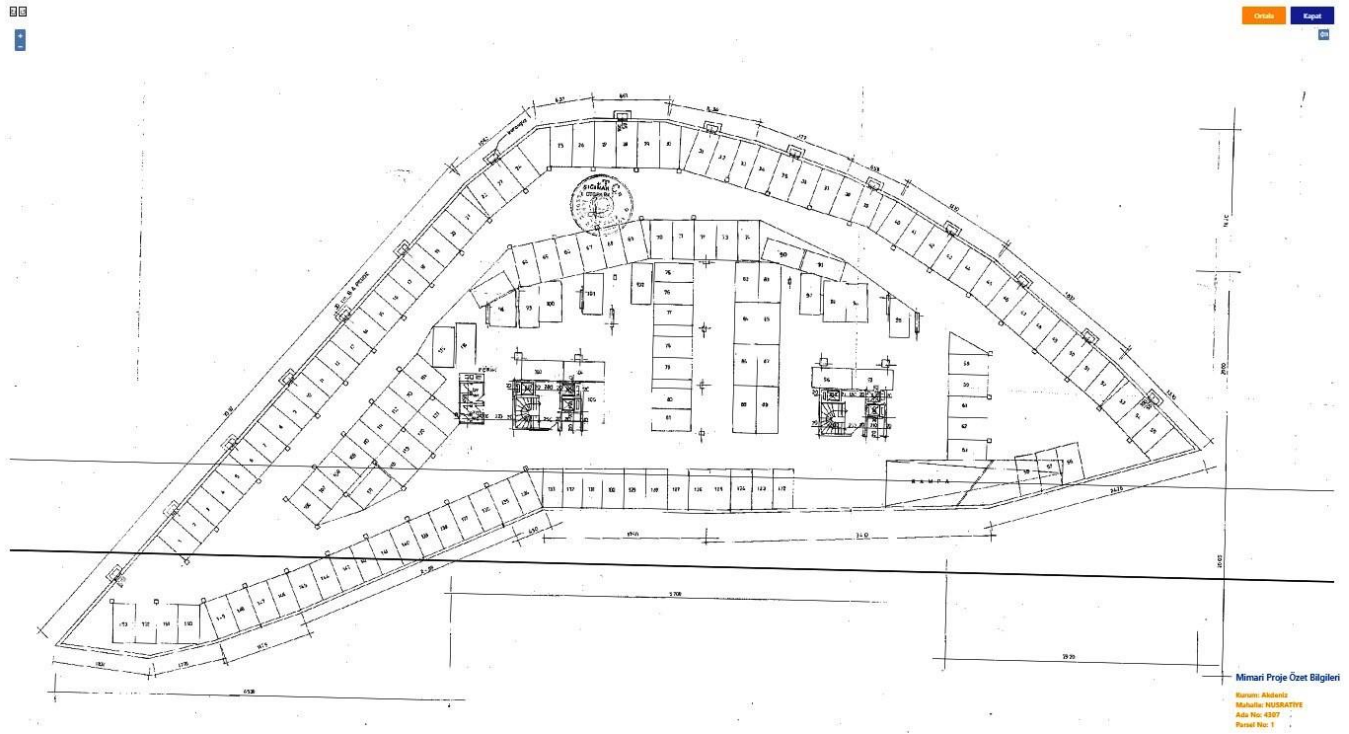
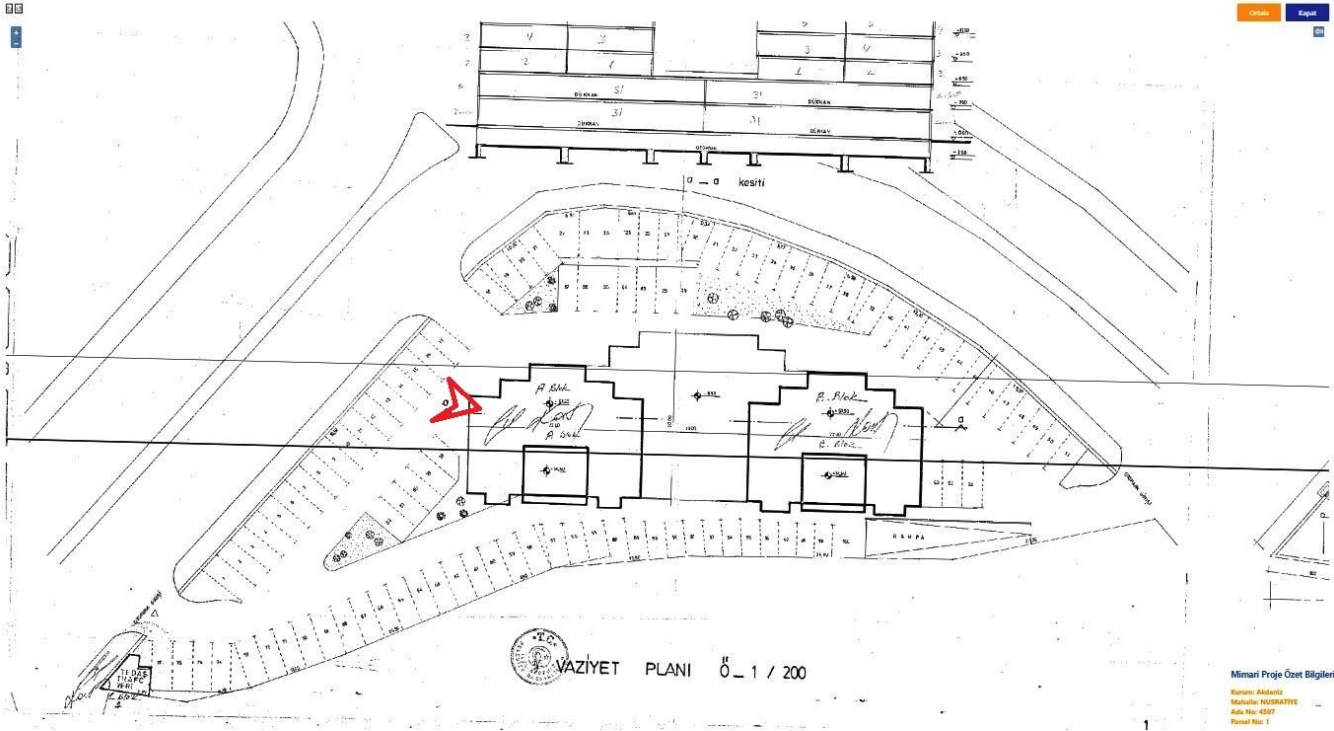


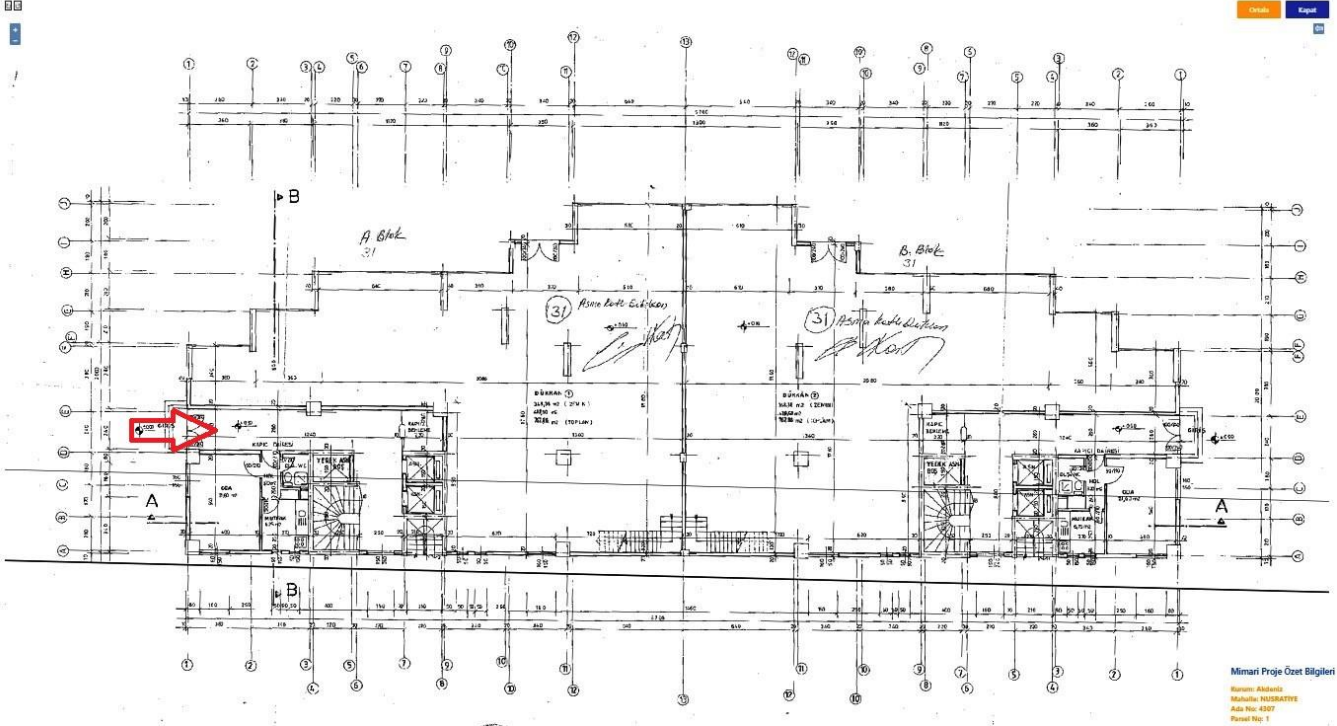
Ali Yıldırım
R. K. Yıldırım

Proje üzerindeki Blok ve Paftamızın Blok ve Paftamızın verileri indirmişdir 18.12.1998
Bölüm numaraları

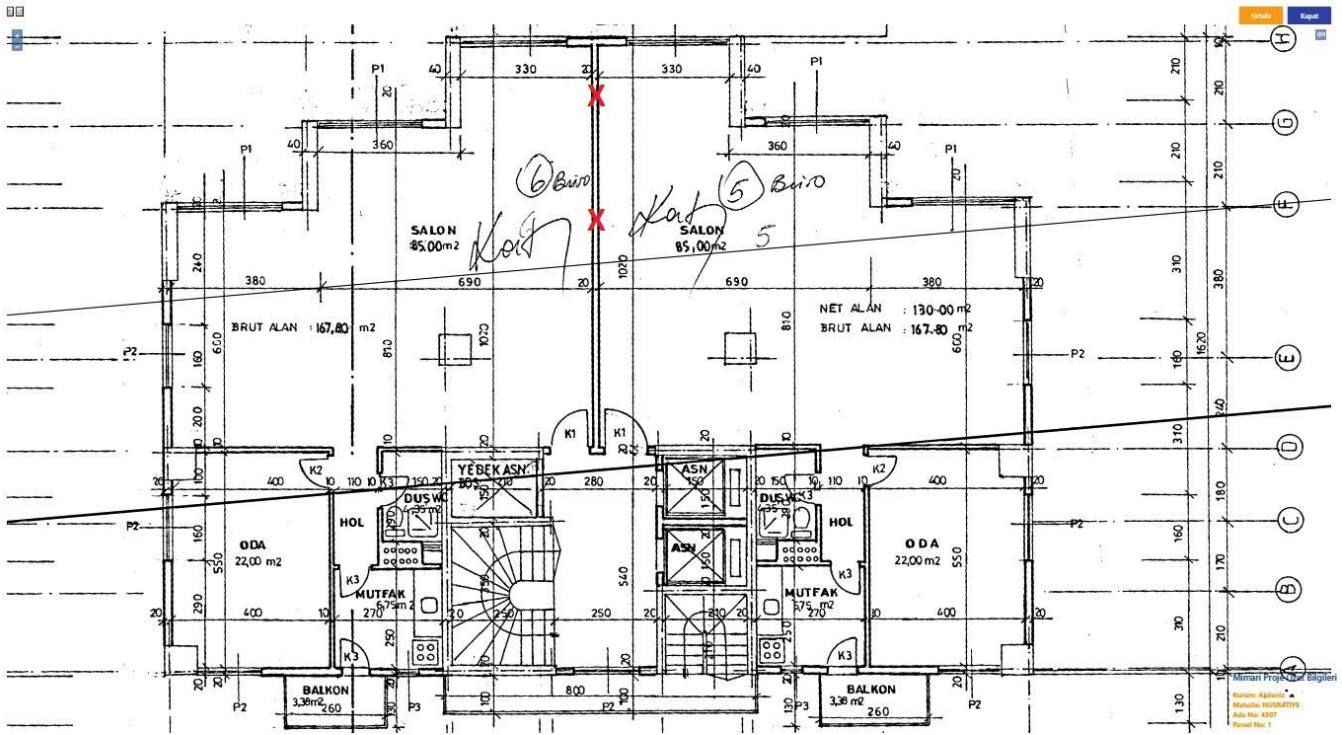
AKDENİZ BELEDİYESİ			
MURATİYE 6389 İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
FENNİ MESUL		YAPI SAHİBİ	
ADI SOYADI : S. NECMETTİN AKBAYRAK		ADI SOYADI : DAFAN KARAMANCI ve His.	
ADRES : İnönü Bulvarı Liman Apt. kat:1/1		ADRES : İstiklal cad. S. Trak İşhanı kat:16/12	
MERSİN		MERSİN	
DİPLOMA NO.	ODA SİCİL NO.	BEL. SİCİL NO.	
123	7542		
MÜTEAHHİTİN ADI SOYADI		VERGİ NO.	TİC. ODA NO.
ADRES			
MESLEKİ DENETİM		RUHSAT TARİHİ :	NOT : Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz, uygulanamaz. Proje tatbikinden müellif sorumludur.
TADİLAT		5/4/1994	Bütün ölçüler yerinde kontrol edilecek uyumsuzluklar müellifine ve belediye imar müdürlüğüne bildirilecektir.
69/1998		RUHSAT NO. :	
10.12.1998		1/78	
		DOSYA NO :	
		44B/1994	
ADI SOYADI	ÜNVANI	ADRESİ	BAĞLI BULUNDUĞU VERGİ DAİRE VE SİCİL NO.
MİMARİ	Avni Ünel m.m.	Mahalle Ada	4307
STATİK	S.Necmettin Akbayrak İnş.Moh.	Parsel Blok No	18-N-1998
TESİSAT		Tarih	6/11
ELEKTRİK		Ruhsat Tarih / No	05/04/94 / 478
TAPU KAYDI		İMAR PAFTASI	TASDİK TARİHİ
MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
Muratıye	20-N-I	4307	1
YAPI TÜRÜ	TAS. SİSTEM	KAT ADEDİ	YÜKSEKLİK
B.A.K.		8+2+16	
KULLANIM ALANI		İNŞAAT ALANI	
İmar işleri müdürlüğüne tasdikli iş bu projenin uygulanmasından belediyesine karşı fenni mesuliyetini 3194 sayılı imar kanununun 28. maddesine göre deruhte ederim.		İşbu projeyi meri 3194 sayılı imar kanununun belediyesi imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik ederim. Çay, Tanrımlı İğdir.	
FENNİ MESUL		RUHSAT SUBE ŞEFİ İMAR MÜDÜRÜ	
S. Necmettin AKBAYRAK		H. S. İRİDİ (Emin + 16 kat)	
İns. Mah.		S. İRİDİ	
İMZA		İMZA	
		10 ARALIK 1998	

Amirgeni Proje Özet Bilgileri
Amirgeni Proje Özet Bilgileri
Amirgeni Proje Özet Bilgileri





Mimari Proje Özet Bilgileri
Mimar: Akdoğan
Mühür: HUSREV
Ada No: 4307
Paralel No: 1



Mimari Proje Özet Bilgileri
Mimar: Akdoğan
Mühür: HUSREV
Ada No: 4307
Paralel No: 1

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 4 2 0 3

1. Belgayı veren kurum: AKDENİZ BELEDİYESİ

2. Belgeyi veren kurumun adresi: MERSİN MERKEZ ÜÇ OCAK

3. Belgeye esas ruhsat: Yeni yapı İlave Kat ilavesi Tadilat Kullanım değişikliği Fosseptik İstinat duvarı Bahçe duvarı Yenileme Yeniden

4. Belgeyi onay tarihi: 4 / 12 / 2003

5. Belge No: 142

6. Pafta no: 20.Nİ

7. Ada no: 4307

8. Parsel no: 1

9. İmar planı onay tarihi: - / - / -

10. Parselasyon planı onay tarihi: - / - / -

11. İmar durumu tarihi ve no: 14 / 2 / 1994 80

12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m²): BÜRO 3743 m²

13. ÇED raporu onay tarihi: - / - / -

14. Zemin etüdü onay tarihi: - / - / -

15. Tapu tescil belgesi veren kurum: 3.BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi: 23 / 7 / 1993 6399

17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 5 / 4 / 1994

18. Tadilat ruhsatı tarihi: 10 / 12 / 1998

19. Ruhsat yenileme tarihi: - / - / -

20. Yeniden ruhsat tarihi: - / - / -

21. Ruhsat takip no: 1/78

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTIYE ŞEFİNİN
27. Adı soyadı, ünvanı: KADIR YARDIM	27. Adı soyadı, ünvanı: A.KADIR YARDIM	37. Adı soyadı, ünvanı:
<input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu	28. Hukuki durumu: FERDİ	38. Oda sicil no:
29. Kurum sicil no:	30. Bağlı olduğu vergi dairesi: URAY	39. Büro tescil no:
31. Vergi dairesi sicil no: 19055	32. Sigorta sicil no:	40. Oda belge no:
33. Sözleşme tarihi ve no: - / - / -	34. Müteahhitlik kame no:	41. Sigorta sicil no:
35. Adres: İSTIKLAL CD. S.TRAŞ İŞH. KAT:6/17 MERSİN	36. İmza:	42. Sözleşme tarih ve no:
37. İmza:	43. Adres:	44. İmza:

Yapı Üstlerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü m ²	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m ²)	51. Toplam taban alanı(m ²)
DÜKKAN	2	1532	1	1		
BÜRO	60	9520	62	62	14.795	14795
SİGNAK	1	680	1	1		
OTOPARK	1	3063	1	1		
Toplam	64	14795				

52. Yapıda bağımız bölüm sayısı	53. Toplam bağımız bölüm sayısı	54. Yapı inşaat alanı(m ²)	55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)
62	62	14.795	14795

56. Yapının yol kotu altı kat sayısı	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	58. Yapının toplam kat sayısı	59. İlave kat sayısı
1	17	17	

60. Yapının yüksekliği(m)	61. İlave kat yüksekliği(m)	62. Yapının sınıfı	63. Yapının grubu
H=51.50		1	

64. 1m ² maliyeti(Bin TL)	65. Yapının inşaat maliyeti(Bin TL)	66. Yapının arsa değeri(BinTL)	67. Arsa dahil yapının maliyeti
287010			

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

70. TESİSATLAR	72. ORTAK KULLANIM ALANLARI	73. YAPIM SİSTEMLERİ	74. KULLANILAN MALZEM	
<input type="checkbox"/> Üzaktan ısıtmalı kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme te <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Arıtma <input type="checkbox"/> Paratoner <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> 71. SICAK SU <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şofben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş Kolekt. <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal	<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sigınak <input type="checkbox"/> Otopark <input checked="" type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak Depo <input checked="" type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu	<input type="checkbox"/> Yığma (Kargı) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet(karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yerinde dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	<input type="checkbox"/> Briket <input type="checkbox"/> Beton Blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hafif panel <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton

75. DOŞEME
<input type="checkbox"/> Fiyak Kriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input checked="" type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap

Yapının inşaatı için gerekli olan kısımların Kısa Kullanma İznine düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğal gaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanları ikametgah olamaz. Bağımız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet dere, 2 adet BÜRO veya adet(diger kullanimlar) tamamı belediye hizmetleri- ni faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN	KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER
77. Ünitelerin adı: GENEL İSKAN-D 120009	Konutun salon: 1 odalı
	78. Daire sayısı: 2 odalı
	79. Parke olan daire sayısı: 3 odalı
	80. Bir dairenin yüzölçümü: 4 odalı
	5 odalı
	6 odalı
	7+ odalı
	TOPLAM

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum T.C. MERSİN BELEDİYESİ			2. Ruhsat tarihi 05.04.1994			3. Ruhsat numarası 1-78- 44/1994				
4. Ruhsatın verilmiş maksadı YENİ YAPI		5. Mahallesi NUSRATIYE		6. Pafta no. 0020		7. Ada no. 4307		8. Parsel no. 0001		
9. İmar durumu tarihi 14/02/94		10. İmar durumu numarası 80		11. İsimme türü SOBA		12. Yaptı türü KATI				
13. Tapu tescil belgesi veren kurum 3. BOLGE				14. Tapu tescil belgesi tarihi 23/07/93		15. Tapu tescil belgesi numarası 6389				
16. Adı, Soyadı, Ünvanı DOĞAN KARAMANCI VE HİSS.					17. Bağlı olduğu vergi dairesi			18. Vergi dairesi sicil numarası		
19. Adresi İ. İNÖNÜ BULVARI LİMAN AP. 142-2					20. Adı, Soyadı, Ünvanı A. KADIR YARDIM					
21. Adres numarası					22. Bağlı olduğu vergi dairesi URAY			23. Vergi dairesi sicil numarası GA.18055		
24. Adresi İ. İNÖNÜ BULVARI LİMAN AP. 142-2					25. Adresi İSTİKLAL CAD. 5. TRAFİK İŞHANI KAT.6					
25. Yapının herbir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yıl sonuna kadar kat sayısı	29. Yıl sonuna kadar kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1m2'nin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu
SIGIRAK		2	680	1	17	17	51.50	490600		
OTOPARK		1	3063							
DUKKAN		2	1498							
Kb DAİRE		2	92							
BÜRO		60	9461							
Toplam		67	14794							
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 7257936400				36. Alt olduğu yıl 94		37. Yapının arsa değeri 125000		38. Toplam maliyet (Arsa dahil)		
39. İskeletin cinsi D.A.K.			40. İskeletin dolgu maddesi TUĞLA			41. Yığma yapının cinsi				
42. Mimari proje 220394 ASLININ AYNIYDIR					43. Fenni Mes'ulun (T.U.S.) S. NECMETTİN AKBAYRAK					
44. Statik proje 220394					45. Adres İ. İNÖNÜ BULVARI LİMAN AP. 142-2					
46. Tesisat projeleri 22/03/94					47. İmza 170394					
48. Dolgu toplamı 16843		49. Kazı toplamı		50. Harice çıkacak kazı toplamı		51. Kurum sicil no 014		52. Ada sicil no 7542000		
48. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer GÜNEYKENT ÇOP FABRİKASI MEVKİİ										
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER										
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz no		58. Tutarı (TL)		59. Açıklama		60. Otopark harcı
Yol-Kanal harcı		00/00/00		533330		4678700		Blokta 2. katın (1. katla bağlantılı) 2. ve 16. kat dahil (15 adet) için 60 Adet Büro için 24.12.1993 tarihli 383 sayılı Bel. Mec. Kararı ile belirlenen TL otopark harcı karşılığında 18198000 TL otopark harcı		34 sayılı karar gereğince parselinde otopark harcı karşılığında 18198000 TL otopark harcı
Bina-İnşaat harcı		00/00/00				126646000				
Ceza		00/00/00				27056500				
Toplam						158431200				
3194 sayılı İmar Kanununun 21.22.23 ve 26 nci maddelerine göre işlemler tamamlandı ve imza alanın adının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR. İmza alanın adının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR. İmza alanın adının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.										
61. Düzenleyen Adı, Soyadı, Ünvanı SUKRAN CILASUN Y. ERCAN UNLUER RUHSAT GÜRE SEET				62. Kontrol edenin, Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası TAHSİN GÜNDEM İMAR ŞUBE MUR						
63. Düzenleyen Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası SUKRAN CILASUN Y. ERCAN UNLUER RUHSAT GÜRE SEET				64. Kontrol edenin, Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası TAHSİN GÜNDEM İMAR ŞUBE MUR						

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum AKDENİZ BELEDİYESİ		2. Ruhsat tarihi 10/12/1998		3. Ruhsat numarası D.N. 69/98-448/1994	
4. Ruhsatın verilmiş maksadı TADİLAT		5. Mahallesi NUSRATİYE		6. Pafta no. 20	
7. Ada no. 4307		8. Parsel no. 1			
9. İmar durumu tarihi TADİLAT		10. İmar durumu numarası TADİLAT		11. Isınma türü -----	
12. Yakıt türü -----		13. Tapu tescil belgesi veren kurum 3. BÖLGE		14. Tapu tescil belgesi tarihi 23/07/1993	
15. Tapu tescil belgesi numarası 6339		16. Adı, Soyadı, Ünvanı Doğan KARAMANCI ve Hiss.		17. Bağlı olduğu vergi dairesi -----	
18. Vergi dairesi sicil numarası -----		19. Adresi İsmet İnönü Bulvarı Liman Apt. 142-2 MERSİN		20. Adı, Soyadı, Ünvanı A. Kadir YARDIM	
21. Kurum sicil numarası GA: 18055		22. Bağlı olduğu vergi dairesi URAY		23. Vergi dairesi sicil numarası GA: 18055	
24. Adresi İstiklal Cad. S. Trağ İşh. Kat:6 MERSİN		25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü
28. Yıl seviyesi altında kat sayısı		29. Yıl seviyesi dışında kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1m2sinin maliyeti
33. Yapının sınıfı		34. Yapının grubu			
DÜKKAN		2	1532		
BÜRO		60	9520		
TRAFİK		1	40		
Toplam		63	11092		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) TADİLAT		36. Ait olduğu yıl 1998		37. Yapının arsa değeri TADİLAT	
38. Toplam maliyet (Arsa dahil)		39. İskeletin cinsi TADİLAT		40. İskeletin dolgu maddesi TADİLAT	
41. Yığma yapının cinsi -----		42. Mimari proje 10/12/1998		43. Adı Soyadı S. Necmettin AKBAYRAK	
44. Statik proje TADİLAT		45. Adresi İ. İnönü Bulvarı Liman Apt. 142/2 MERSİN		46. Taahhüdü Mersin 3. Noteri 17/03/1994 - 07349	
47. Tesisat projeleri TADİLAT		48. Kurum sicil no. 14		49. İmzası Y	
50. Dolgu toplamı -----		51. Kazı toplamı -----		52. Harice çıkacak kazı toplamı -----	
53. Harice çıkacak kazı toplamının döküleceği yer -----		54. Oda sicil no. 7542			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no	58. Tutar (TL)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-Kanal harcı	---	---	---	Zemin katta 1.N.K.la bağlantılı 2 dükkan ve diğer 2 blok taki 15 N.K.ların balkon tadilatı ve trafo ilavesi içindir. Emsal alanda artma olmadığından otopark doğmamıştır.	
Bina-İnşaat harcı	16/09/1998	323682	1.128.000.-		
Çeşitli-DİĞER	"	"	41.594.900.-		
Toplam			42.722.900.-		
3194 sayılı imar kanununun 21.22.23 ve 26 ncı. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI VERİLMİŞTİR.					
61. Düzenleyen Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Rahime VURMA İnş.Ruh.Sef.		62. Kontrol edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası M.Emin KÜŞÜKÖZÜCÜ Kamuran AVŞAR İmar Müd. Başkan Yrd.		63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası Muzaffer ŞAHİN Belediye Başkanı	

BAŞIM YERİ : ÖZ EMEK FORM MERSİN TEL : 231 25 64

1. Yapı sahibi 2. Belediyede kalacak 3. Maliye ve Gümrük Bakanlığına 4. Devlet İstatistik Enstitüsüne



MERSİN / AKDENİZ / YENİ MAHALLESİ / İSMET İNÖNÜ (Bulvar) / 70 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan



155450711	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	KLAS PLAZA A BLOK	KLAS PLAZA A BLOK	70	3045124520	5	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-
155450711	-	-	-	-	Bina Ana Giriş	KLAS PLAZA A BLOK	KLAS PLAZA A BLOK	70	3045724501	6	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-

BTd

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	EK-1
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	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.
Değerleme Konusu	
Gayrimenkulün İmar Durumu	
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 502.000.000- TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Orhan ÖNAL

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	14
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	14
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN 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 BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	34
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	34
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	34
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	37
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	37
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	37
7. BÖLÜM SONUÇ	37
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	37
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	38

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 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 değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 24.06.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından; 15.01.2014 tarihinde SPK-2024-7 numarası ile rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

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

ŞİRKET AMACI: Armada Gıda 155.000 2 alanda, toplam 3 tesisi ile Konvansiyonel Bakliyat, Bulgur, Pirinç, Bakliyat Unu ve Yağlı Tohumların ithalat, ihracat ve transit ticaret faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Firma toplamda 45 ülke ile ithalat; 86 ülke ile ihracat yapmaktadır. Brc, Sedex, Fda, ISO 9001, ISO 14001, ISO 22000, ISO 27001, ISO 45001, ISO 50001, Halal, Kosher, Biosuisse Organik, Krav, T.C. Organik Tarım, Nop Organik and EU Organik belgelerine sahip olan Armada Gıda, uluslararası standartları ön planda tutarak, üstün üretim ilkelerini benimser ve uygular; müşterilerine, çalışanlarına ve çevreye duyarlıdır. Sektörün En Modern Tesisi Türkiye'nin en modern bakliyat ve hububat tesisi olma özelliğini taşıyan 60.000 m² üzerine kurulu tesisimizde, 26.000 m² yatay depolama alanı ve 33.000 ton kapasiteli 5 adet dikey silo bulunmaktadır. Bu depolama alanları dışında 340 ton/gün kapasiteli bulgur fabrikası, 600 ton/gün kapasiteli mercimek kırma ve temizleme tesisi, 400.000 adet/gün kapasiteli paketleme tesisi ile 1.000 ton/gün kapasiteli bakliyat eleme ve paketleme tesisi mevcuttur.

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Orhan ÖNAL



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



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

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	AKDENİZ
Mahallesi/Köyü	:	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 konumlandır. 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 konumlandır. 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 konumlandır.



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; değerlendirme 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, parsellasyonu 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.916,432 (2022 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

Mersin, eski adıyla İçal, 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 çıkmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve

Akdeniz ilçesindedir

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

İçel Akdeniz bölgesinde Adana'dan sonra, sanayi sektöründe en çok gelişmiş bir ildir. Başlıca sanayi kuruluşları şunlardır: Anadolu Tasfiyehanesi (Refineri) 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" ilan etmesi ile Mersin'in Tarsus ilçesi Hristiyan turistlerin uğrak yeri olmuştur.

2008 yılında Mut ilçesinde bulunan Alahan Manastırı ve Tarsus ilçesinde bulunan Aziz Pavlus Kuyusu ve Anıt Müzesi UNESCO Dünya Miras Alanları kapsamındaki yerler listesine alınmıştır. Yumuktepe, Soli, Kazanlı, Alahan Manastırı, Kızkalesi, Erdemli, Narlıkuyu, Cennet ve Cehennem Çökükleri

Turistik mekânlar

Aynalıgöl Mağarası, Eshab-ı Kehf Mağarası, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kleopatra Kapısı, Gümüşkum, Çamdüzü, Erdemli Çamlığı, Pullu, Karaekşi, Karabucak ve Bahçeyeri

Orman İçi Dinlenme Yerleri, Narlıkuyu Mağarası, Susanoğlu, Kapızlı, Gözne, Fındık Pınarı, Çamlıyayla(Namrun) ve Sorgun Yaylaları, Çamlıyayla Cehennem deresi ve papazın bahçesi, 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 ilinin 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 yüzeyleyen önemli maden cevheri oluşum alanları ve yüzeyledikleri 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

Gülнар: Demir, dolomit;

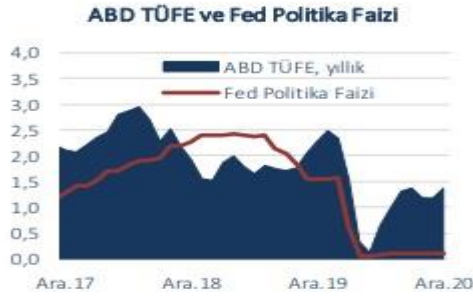
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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



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

halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu 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.

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 düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2020 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

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

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari 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 sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma 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 yansımaları 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 katılımının azalmasını sağlayacaktır.

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

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent 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, müşterilerden 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 alanlıdır. 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 alanlıdır. 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 alanlıdır. 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 söfor 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 yapılarıdır. 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 yapılarıdır. Taşınmazlar 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 yapılarıdır. Akdeniz Belediyesi 22.10.2020 tarih Yerleşim planına ve Taşınmazlar 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 değerlendirildiğinden, 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 oturma 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 alınmamıştır.

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

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 AKIMLARININ ANALİZİ

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

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş 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(+/-) +

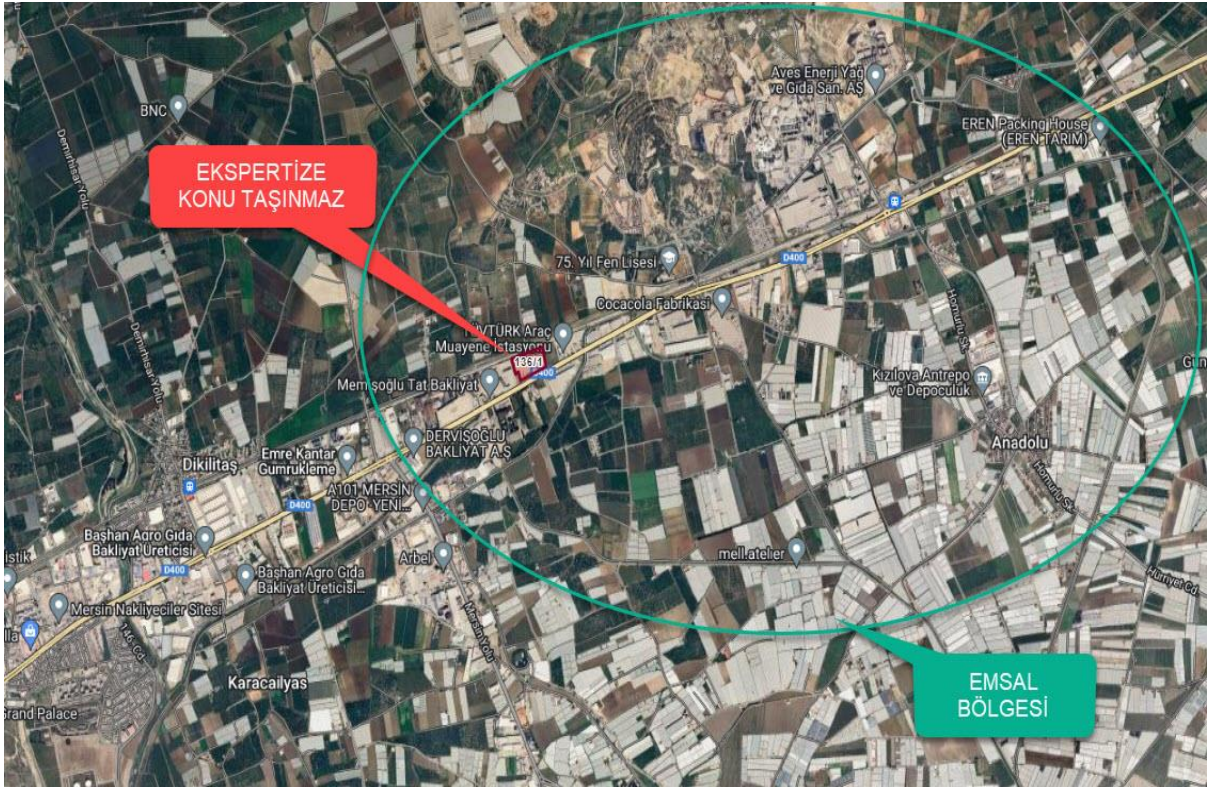
Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

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



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

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, değerlendirme 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, değerlendirme 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, değerlendirme 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, değerlendirme 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/m ²	7.477,00 TL/m ²	6.825,00 TL/m ²	5.539,00 TL/m ²
BÖLGE	TOROSLAR MAH.	0%	0%	0%	15%
İMAR DURUMU	KDKÇA	0%	0%	0%	0%
ALAN	38.031,96 m ²	-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/m ²)		10.377,65 TL/m ²	7.477,00 TL/m ²	6.142,50 TL/m ²	4.985,10 TL/m ²
					7.245,56 TL/m ²
(*) EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME EMSAL; DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA KÖTÜ DURUMDA İSE (+) DÜZELTME UYGULAYINIZ					

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme 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 ulaştırarak en olası kullanımınıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

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

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

Yapılan çalışmada;

- 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 durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARI 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 değerlendirme yöntemlerinden, arsa için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme 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 İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 15.244.457,94
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 14.014.517,03
1 DOLAR							₺ 32,9300
1 EURO							₺ 35,8200

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Orhan ÖNAL

Sorumlu Değerleme
Olca USTA

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Tarih : 13.03.2017

No : 406548

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



CamScanner ile tarandı

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1423

Sayın Orhan ÖNAL

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-14:37



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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	136/1
Taşınmaz Kimlik No:	87157917	AT Yüzölçümü(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 FABRIKA BİNASI,5 ADET SILO 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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8149140) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VKN:6300410588,(SN:8149140) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VKN:6300410588	Hayır	48000000.00 USD	6 aylık Term SOFR artı Marj	1/0	F.B.K.	Akdeniz - 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	-	

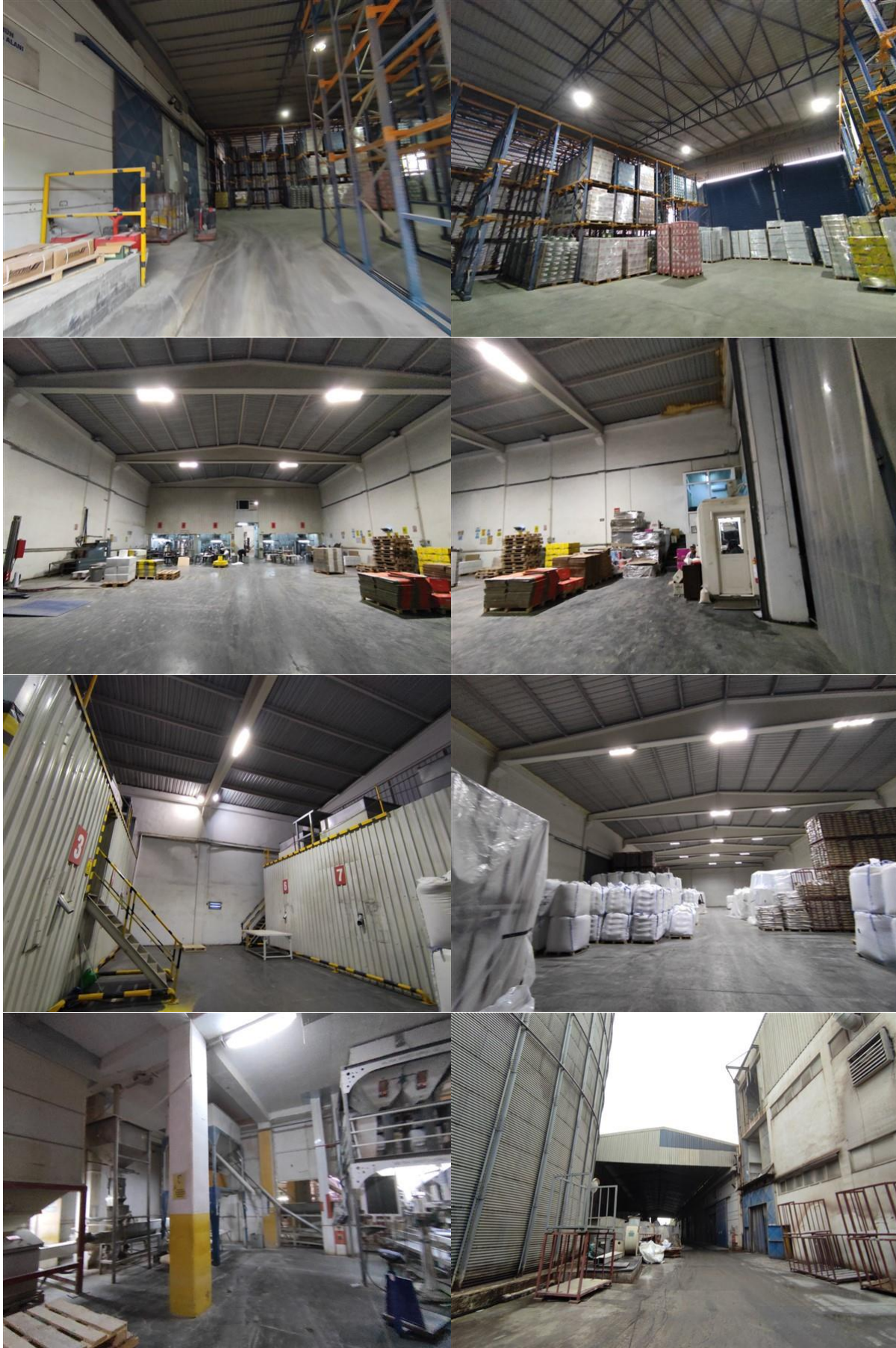
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **g4JvzAVf7b** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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









T.C. AKDENİZ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		MALİKİ: ARMADA GIDA TİC.SAN.Ş. ADRES: Akdeniz / MERSİN				
TARİH: 29.06.2017 SAYI: 173.310.05.02						
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.Hök.	İnşaat Nizamı	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI			
Kat Sayısı	Plan Lej. ve Yön.Hök.	Nispeti	TAKS=0.50 / E=0.50			
Bina Derinliği	Plan Lej. ve Yön.Hök.	Sit Yönetmeliği				
Ön Bahçe Mesafesi	15,00 m	İmar durumu ile sadece proje tanzim edilir inşaat yapılamaz. İmar durumu BİR yıl geçerlidir.				
Arka Bahçe Mesafesi	10,00 m	Bu imar durumu ile hazırlanan projeler ruhsatlandırılmadığı sürece imar planında				
Yan Bahçe Mesafesi	10,00 m	bir değişiklik olması halinde herhangi bir hâldia edilemez.				
HALİHAZIR TESPİT	KADASTRAL ÇİZİM	HAZIRLAYAN	İMAR TATBİK	İMAR MÜDÜRÜ	TASDİK	
23.06.2017 						
Ece OKCU Tekniker	Tahir EROL Harita Şefi	Merve Gözde KÜSBECİ Şehir Plancısı	Mehmet AKSU Planlama ve İm. Uyg.Şefi	Alpay UNLU İmar ve Şehircilik Müdürü	Cengiz BERCEM Başkan Yardımcısı	
NOT : 1-) Parselle 120/2010 Dosya No ile İnşaat Ruhsatı düzenlenmiştir.						
2-) Çekme mesafelerindeki tecavüzlerin giderilmesi şartıyla.						

YAPI RUHSATI		0 0 0 0 0 0 0 0 0 7	
1. Ruhsat alan kurum		2. Ruhsat alan tarihi	
3. Ruhsat alan adresi		4. Ruhsat alan adresi	
5. Ruhsat alan adresi		6. Ruhsat alan adresi	
7. Ruhsat alan adresi		8. Ruhsat alan adresi	
9. Ruhsat alan adresi		10. Ruhsat alan adresi	
11. Ruhsat alan adresi		12. Ruhsat alan adresi	
13. Ruhsat alan adresi		14. Ruhsat alan adresi	
15. Ruhsat alan adresi		16. Ruhsat alan adresi	
17. Ruhsat alan adresi		18. Ruhsat alan adresi	
19. Ruhsat alan adresi		20. Ruhsat alan adresi	
21. Ruhsat alan adresi		22. Ruhsat alan adresi	
23. Ruhsat alan adresi		24. Ruhsat alan adresi	
25. Ruhsat alan adresi		26. Ruhsat alan adresi	
27. Ruhsat alan adresi		28. Ruhsat alan adresi	
29. Ruhsat alan adresi		30. Ruhsat alan adresi	
31. Ruhsat alan adresi		32. Ruhsat alan adresi	
33. Ruhsat alan adresi		34. Ruhsat alan adresi	
35. Ruhsat alan adresi		36. Ruhsat alan adresi	
37. Ruhsat alan adresi		38. Ruhsat alan adresi	
39. Ruhsat alan adresi		40. Ruhsat alan adresi	
41. Ruhsat alan adresi		42. Ruhsat alan adresi	
43. Ruhsat alan adresi		44. Ruhsat alan adresi	
45. Ruhsat alan adresi		46. Ruhsat alan adresi	
47. Ruhsat alan adresi		48. Ruhsat alan adresi	
49. Ruhsat alan adresi		50. Ruhsat alan adresi	
51. Ruhsat alan adresi		52. Ruhsat alan adresi	
53. Ruhsat alan adresi		54. Ruhsat alan adresi	
55. Ruhsat alan adresi		56. Ruhsat alan adresi	
57. Ruhsat alan adresi		58. Ruhsat alan adresi	
59. Ruhsat alan adresi		60. Ruhsat alan adresi	
61. Ruhsat alan adresi		62. Ruhsat alan adresi	
63. Ruhsat alan adresi		64. Ruhsat alan adresi	
65. Ruhsat alan adresi		66. Ruhsat alan adresi	
67. Ruhsat alan adresi		68. Ruhsat alan adresi	
69. Ruhsat alan adresi		70. Ruhsat alan adresi	
71. Ruhsat alan adresi		72. Ruhsat alan adresi	
73. Ruhsat alan adresi		74. Ruhsat alan adresi	
75. Ruhsat alan adresi		76. Ruhsat alan adresi	
77. Ruhsat alan adresi		78. Ruhsat alan adresi	
79. Ruhsat alan adresi		80. Ruhsat alan adresi	
81. Ruhsat alan adresi		82. Ruhsat alan adresi	
83. Ruhsat alan adresi		84. Ruhsat alan adresi	
85. Ruhsat alan adresi		86. Ruhsat alan adresi	
87. Ruhsat alan adresi		88. Ruhsat alan adresi	
89. Ruhsat alan adresi		90. Ruhsat alan adresi	
91. Ruhsat alan adresi		92. Ruhsat alan adresi	
93. Ruhsat alan adresi		94. Ruhsat alan adresi	
95. Ruhsat alan adresi		96. Ruhsat alan adresi	
97. Ruhsat alan adresi		98. Ruhsat alan adresi	
99. Ruhsat alan adresi		100. Ruhsat alan adresi	

YAPILAN KONTROL VE GÖZLEM

28.01.2011 1/7

Sahibinin **Yapı Mütahhhidinin** **Santiye Şefinin**

Alte Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler **Yapı İle İlgili Özellikler**

Sahinin Teknik Özellikleri

Sahinin Diğer Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin **Konut İle İlgili Özellikler**

YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ

11. Başvuru tarihi: 11-03-2016, 12. Başvuru No: 214

13. İşin yapılış tarihi: 08.08.2004	14. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	15. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	16. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	17. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004
18. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	19. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	20. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	21. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004	22. İşin bitiş tarihi: 23.08.2004

Yapı Sahabini: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş. (MERS: 08330013180)
 Yayı Müteahhidinin: İMRE MÜSTELİM MAH. MEDENİYE ÇOK ÖLÇÜ ÇOK YANLIŞ BİNA İZLİM BİNASI
 Şantiye Şefinin: İMRE MÜSTELİM MAH. MEDENİYE ÇOK ÖLÇÜ ÇOK YANLIŞ BİNA İZLİM BİNASI

Etilen Kısımlar İçin Özellikler		Yapı İçin Özellikler	
70. Beton sınıfı	B20	71. Beton sınıfı	B20
72. Beton sınıfı	B20	73. Beton sınıfı	B20
74. Beton sınıfı	B20	75. Beton sınıfı	B20
76. Beton sınıfı	B20	77. Beton sınıfı	B20
78. Beton sınıfı	B20	79. Beton sınıfı	B20
80. Beton sınıfı	B20	81. Beton sınıfı	B20
82. Beton sınıfı	B20	83. Beton sınıfı	B20
84. Beton sınıfı	B20	85. Beton sınıfı	B20

Diğer Özellikler

86. Beton sınıfı	B20	87. Beton sınıfı	B20
88. Beton sınıfı	B20	89. Beton sınıfı	B20
90. Beton sınıfı	B20	91. Beton sınıfı	B20
92. Beton sınıfı	B20	93. Beton sınıfı	B20
94. Beton sınıfı	B20	95. Beton sınıfı	B20
96. Beton sınıfı	B20	97. Beton sınıfı	B20
98. Beton sınıfı	B20	99. Beton sınıfı	B20
100. Beton sınıfı	B20	101. Beton sınıfı	B20

Diğer Özellikler

102. Beton sınıfı	B20	103. Beton sınıfı	B20
104. Beton sınıfı	B20	105. Beton sınıfı	B20
106. Beton sınıfı	B20	107. Beton sınıfı	B20
108. Beton sınıfı	B20	109. Beton sınıfı	B20
110. Beton sınıfı	B20	111. Beton sınıfı	B20
112. Beton sınıfı	B20	113. Beton sınıfı	B20
114. Beton sınıfı	B20	115. Beton sınıfı	B20
116. Beton sınıfı	B20	117. Beton sınıfı	B20
118. Beton sınıfı	B20	119. Beton sınıfı	B20
120. Beton sınıfı	B20	121. Beton sınıfı	B20

BAŞKENT MİLLİ ANMA İZİN BELGESİ

10.06.2016 2/48

Yapı Sahibinin

Yapı Mütahhedinin

Satışın Sefinin

Belge Gösterilen Kısmın İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

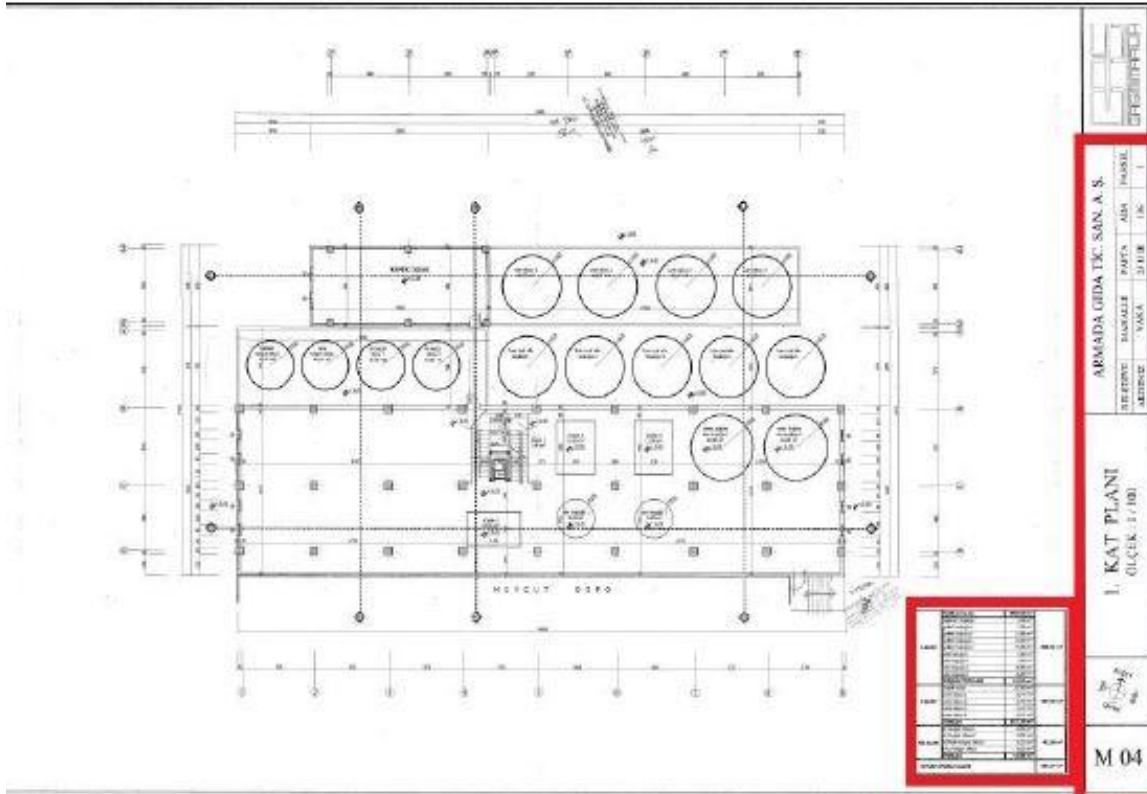
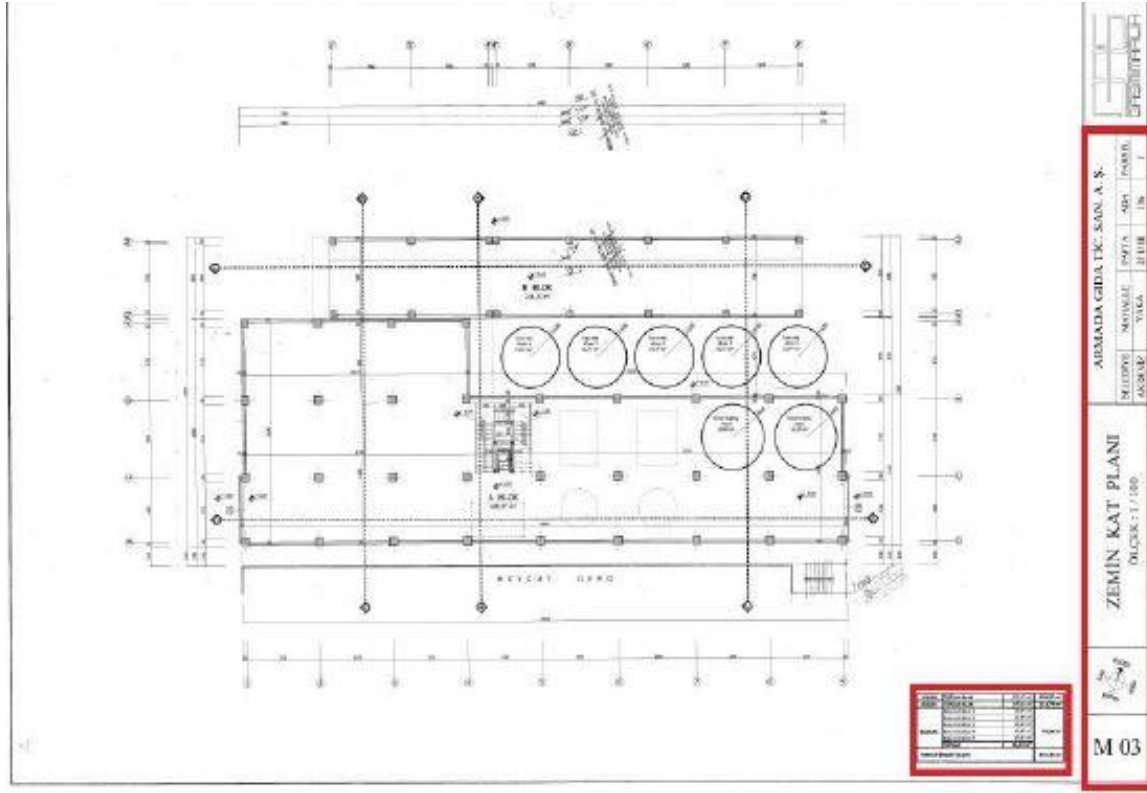
Faahat İlgili Özellikler

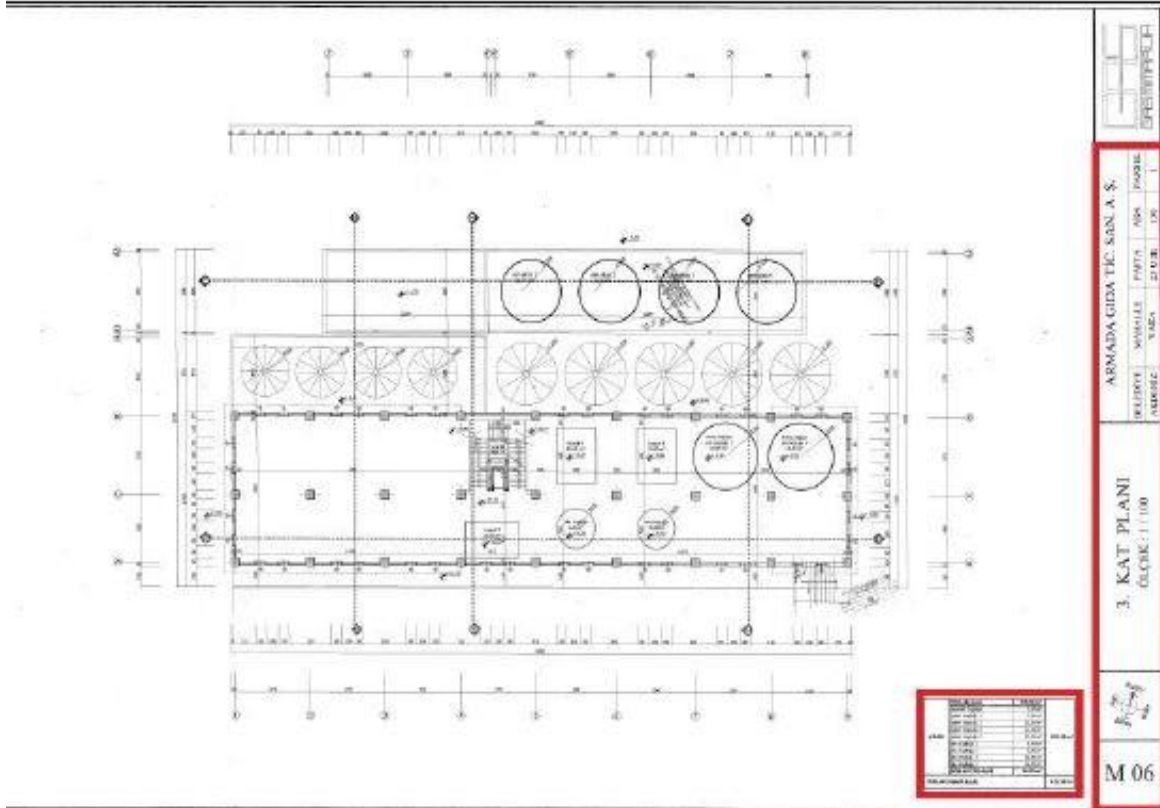
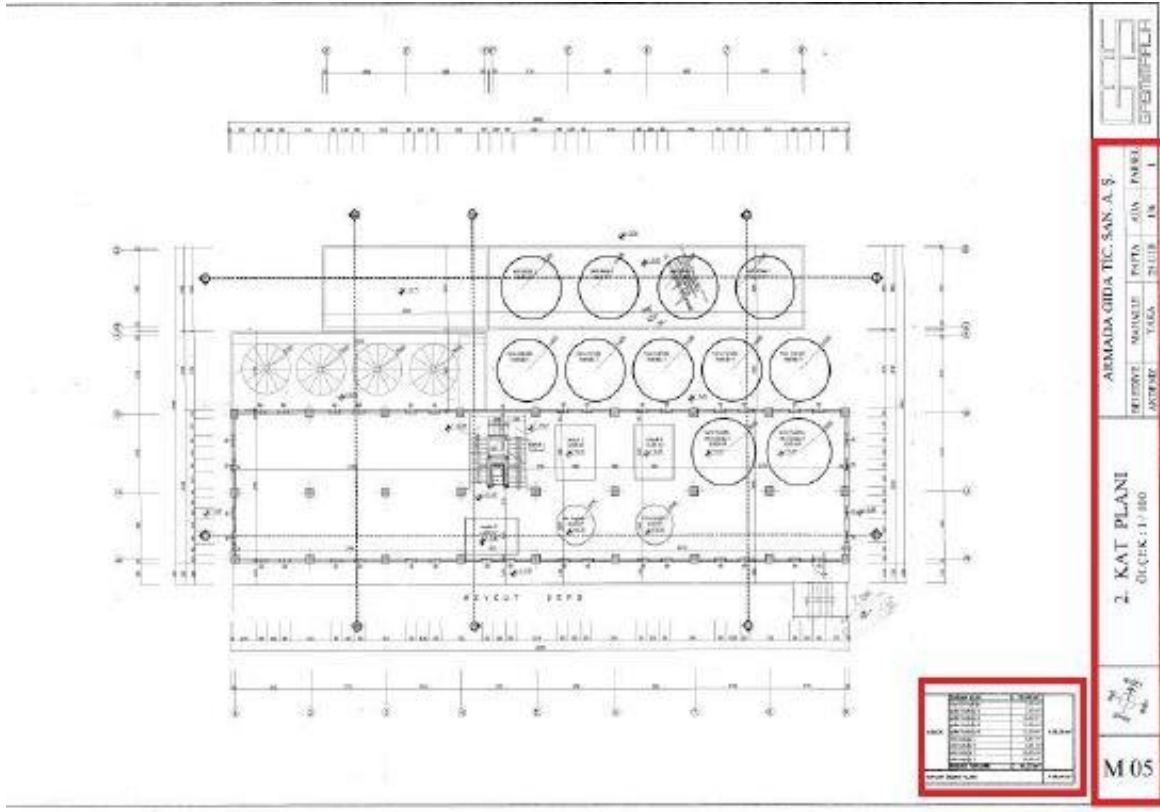
Yapının Diğer Kısmına İlgili Verilen Yapı Kullanım İzin Bilgilerinin

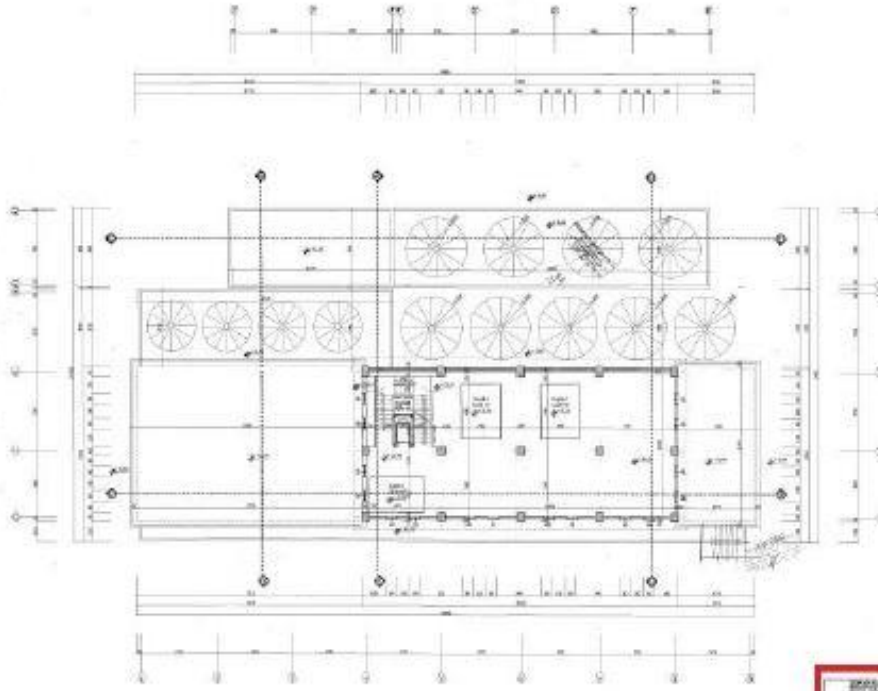
Konut İle İlgili Özellikler



AKDENİZ BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ								
YAPI SAHİBİ			MUTEAHHİT			M		
Adı, Soyadı	ARMADA GIDA SAN. A. Ş.		Adı, Soyadı	DOSYA				
Adresi	Yakaköy Yenitaşkent mevki AKDENİZ		Adresi					
RUHSAT TARİHİ			RUHSAT NO					
16.06.2015			93/15			25/120/2010		
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 m ²	
	ADI, SOYADI	ÜNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ	VERGİ NO	ODA NO	İMZA	
MİMARİ	SABRİ KONAK	MİMAR (İTÜ)	İstiklal cad. 4721 sok. 10/4 MERSİN	İstiklal v. d. 101 007 6956	16196			
STATİK		İNS. MUH.						
ELEKTRİK		ELK. MUH.						
TESİSAT		MAK. MUH.						
MİMARİ	ERDEİM YAPI DENETİM					NOT		
	YAPI DENETİM					Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz, uygulanamaz, tabikinden müellif sorumludur. Bütün ölçüler yerinde kontrol edilecek, uyumsuzluklar müellifine ve belediyeye imar müdürlüğüne bildirilecektir.		
MİMAR	İNSAAT MÜHENDİSİ	MAKİNE MÜHENDİSİ	ELEKTRİK MÜHENDİSİ					
BELEDİYE ONAYI			ONAY, 25.12.2010 TARİH - 191/10					
İşbu projeyi meri 3194 sayılı İmar Kanununun Büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik ederim.			SAYILI RUHSATA TABİ ALAN					
			YAPI İÇİNDE H-27,23 (222,637)					
RUHSAT ŞUBE ŞEFİ			İMAR MÜDÜRÜ					





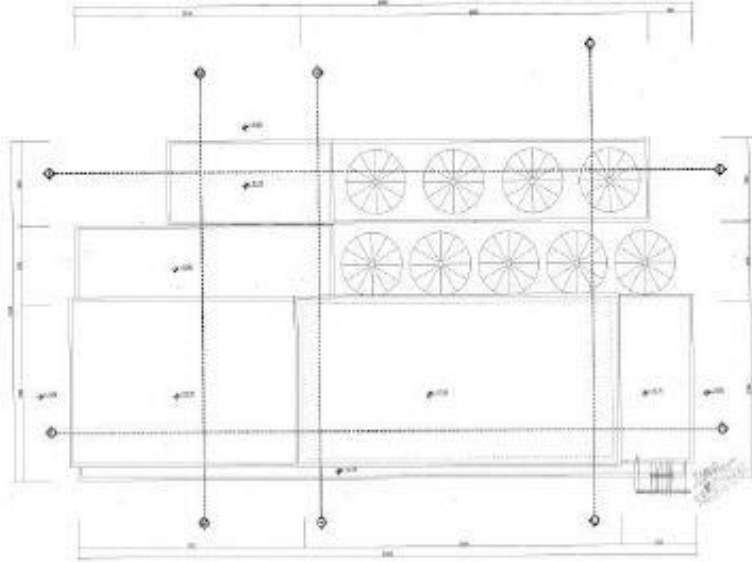


NO	İSİM	İMZA	TARİH
1
2
3
4

ARMADA GIDA TİC. SAN. A.Ş.
MİLLİYETLER MAHALLESİ PAZARI ADIYAN YOLU
KADIKÖY - ÜSKÜDAR - İSTANBUL - TÜRKİYE

4. KAT PLANI
01/ÇEK-1/100

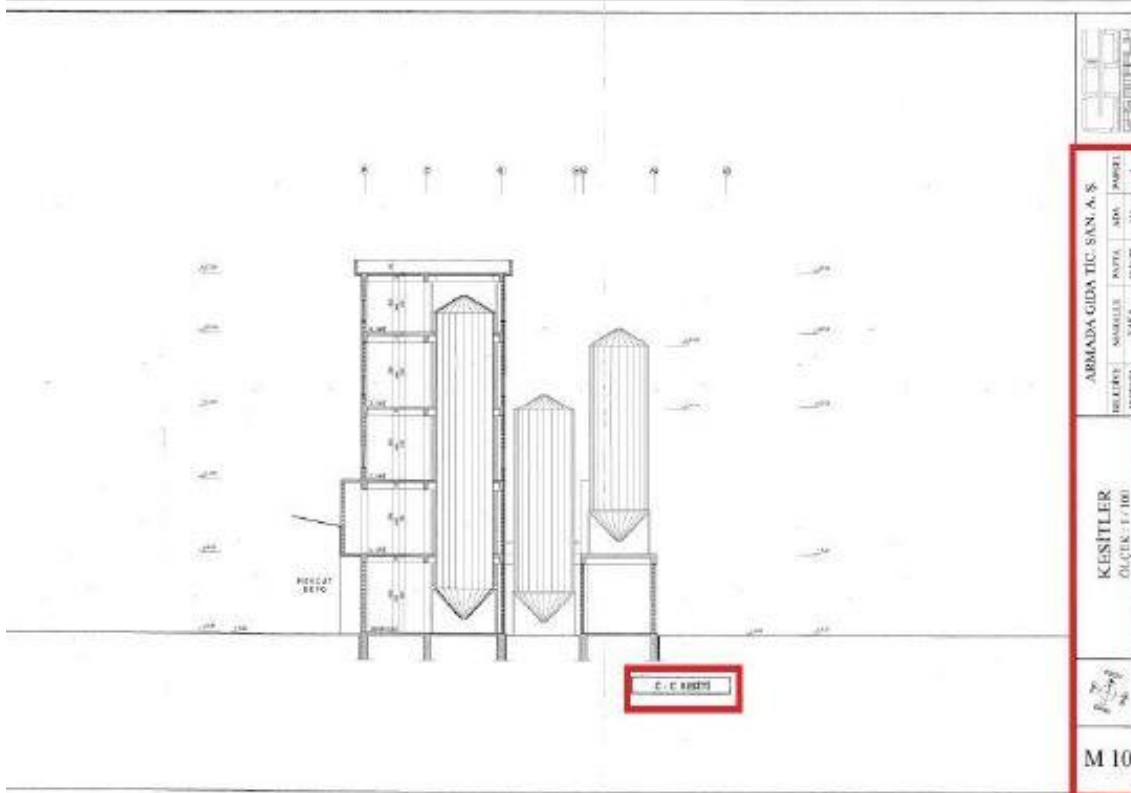
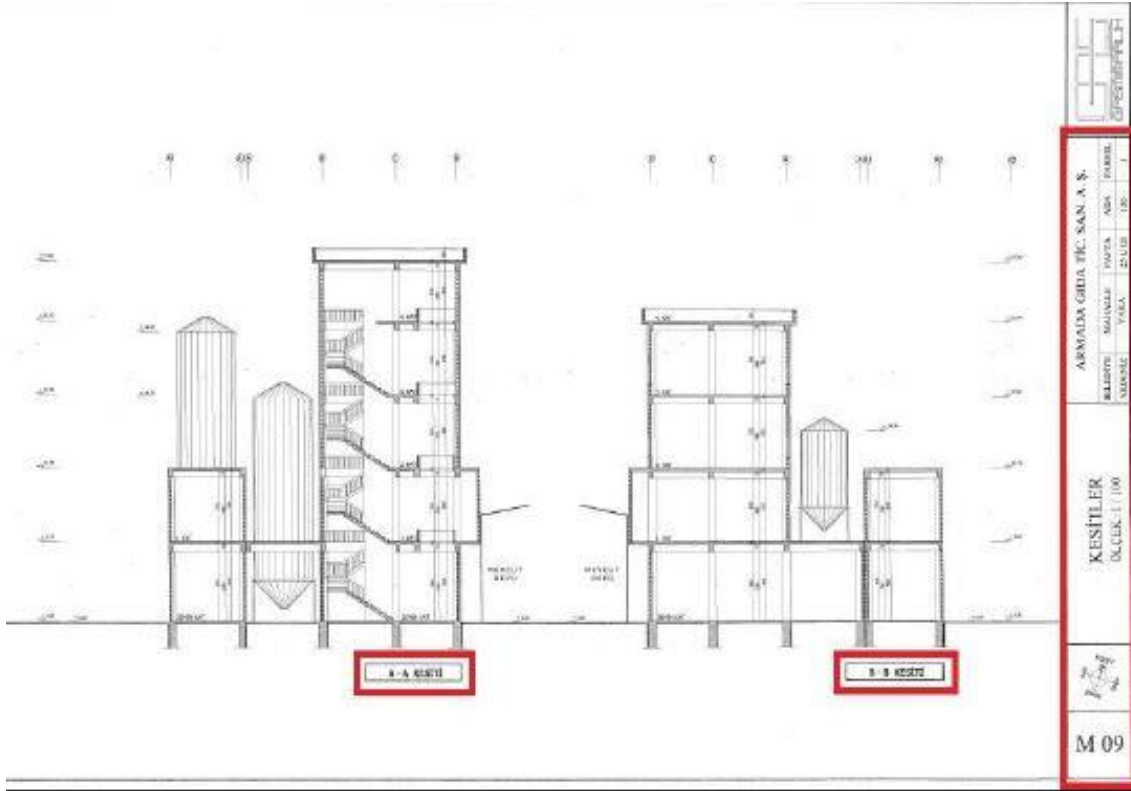
M 07

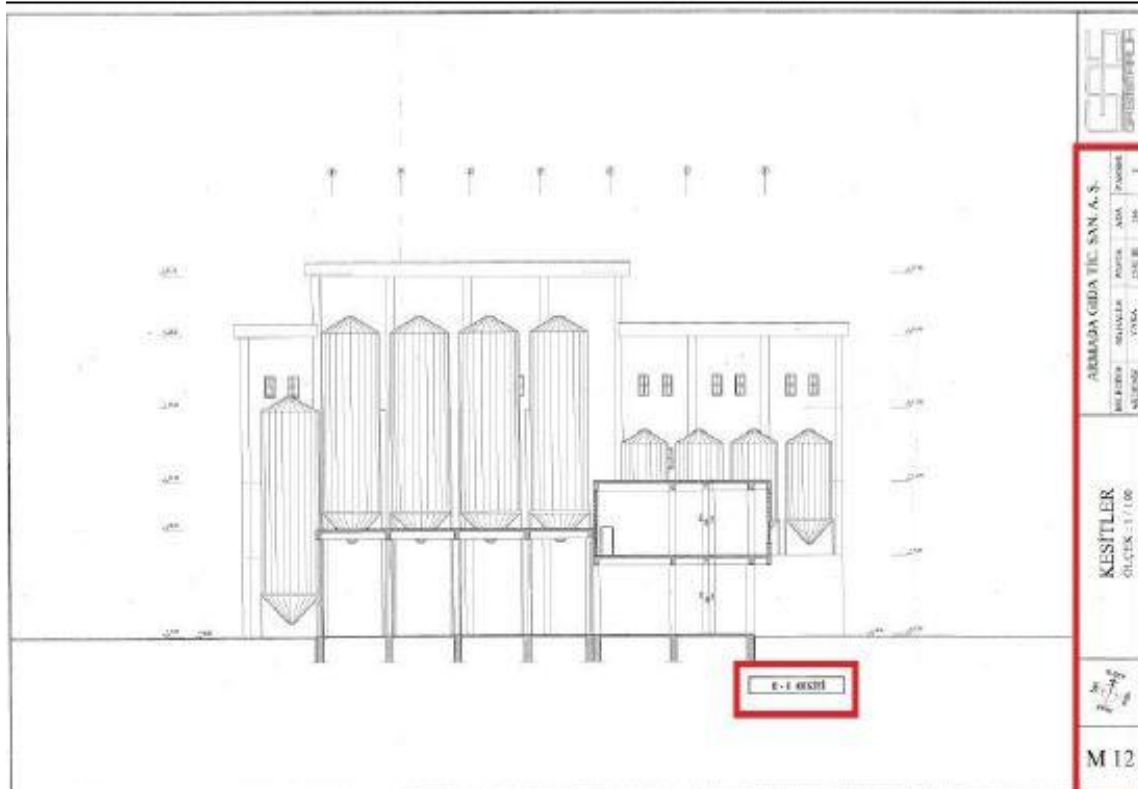
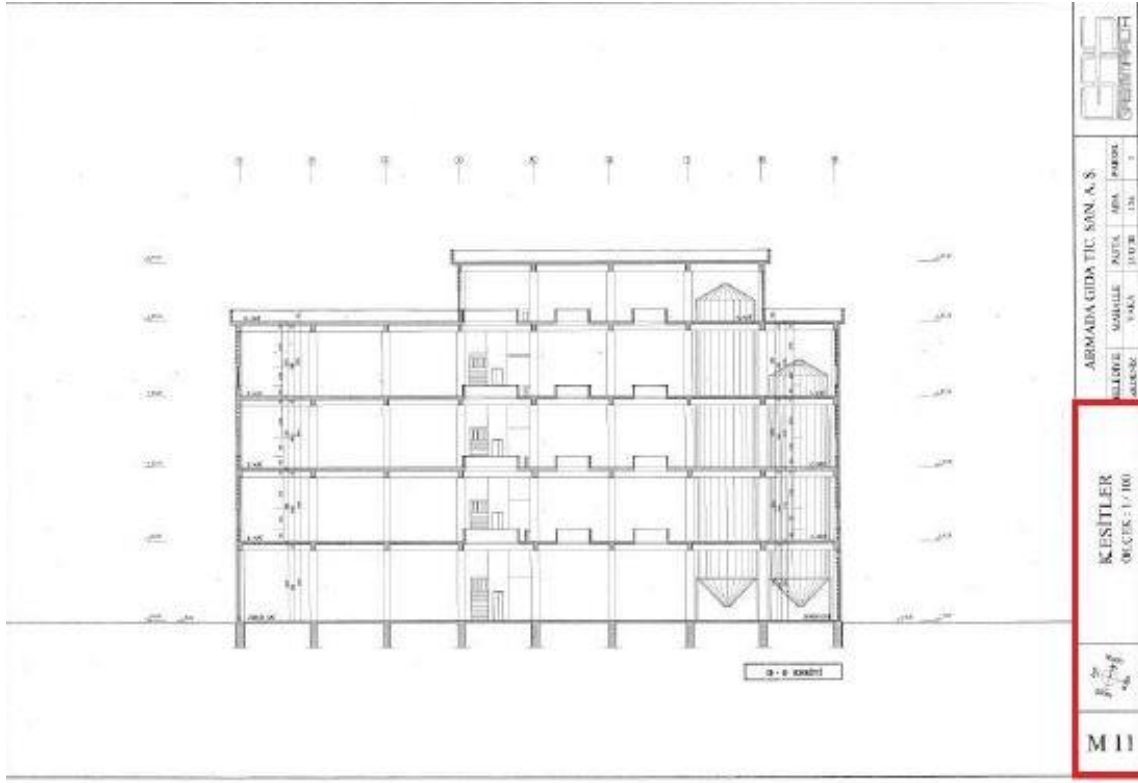


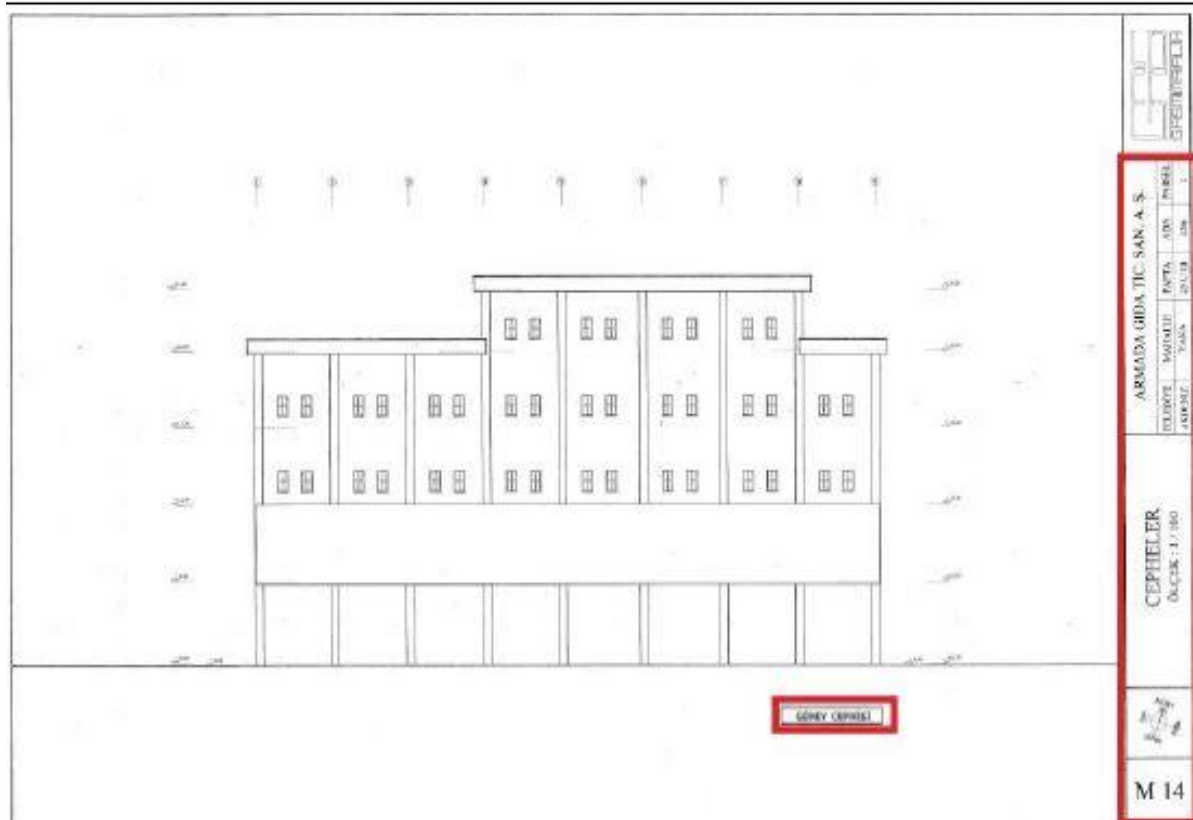
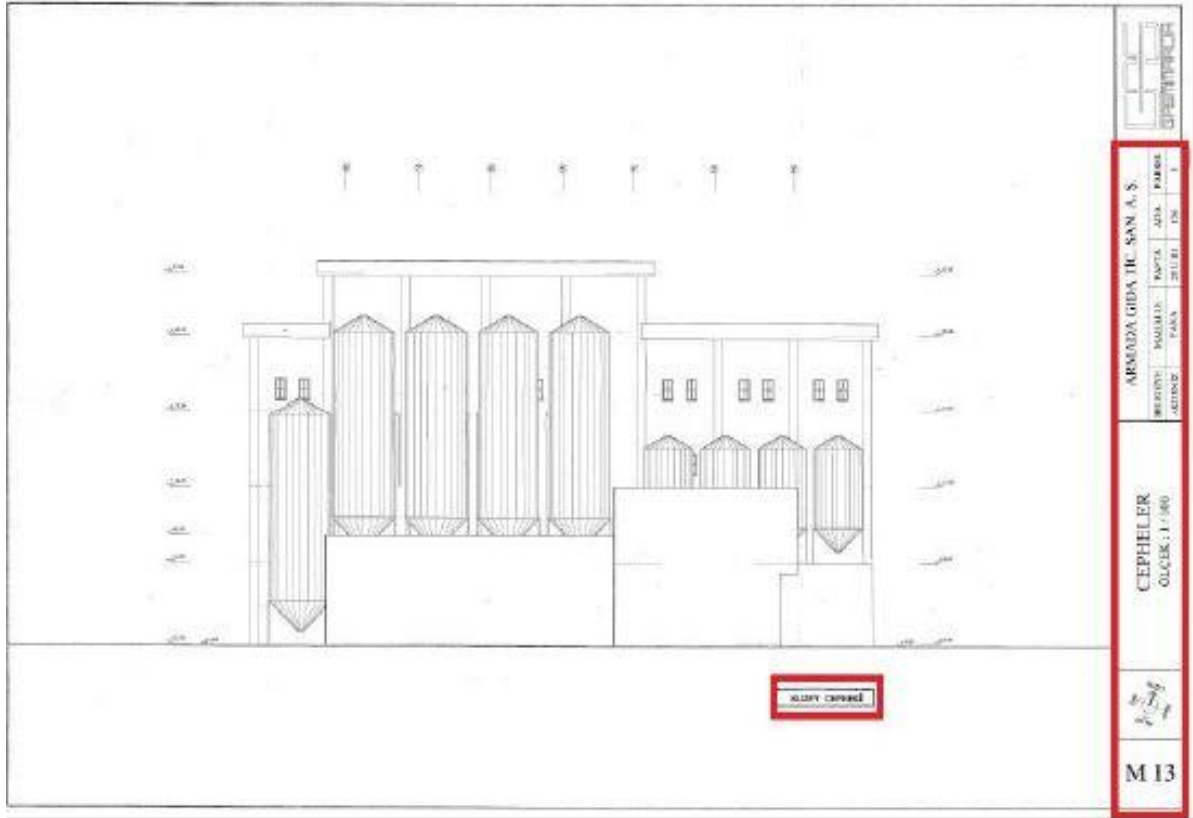
ARMADA GIDA TİC. SAN. A.Ş.
MİLLİYETLER MAHALLESİ PAZARI ADIYAN YOLU
KADIKÖY - ÜSKÜDAR - İSTANBUL - TÜRKİYE

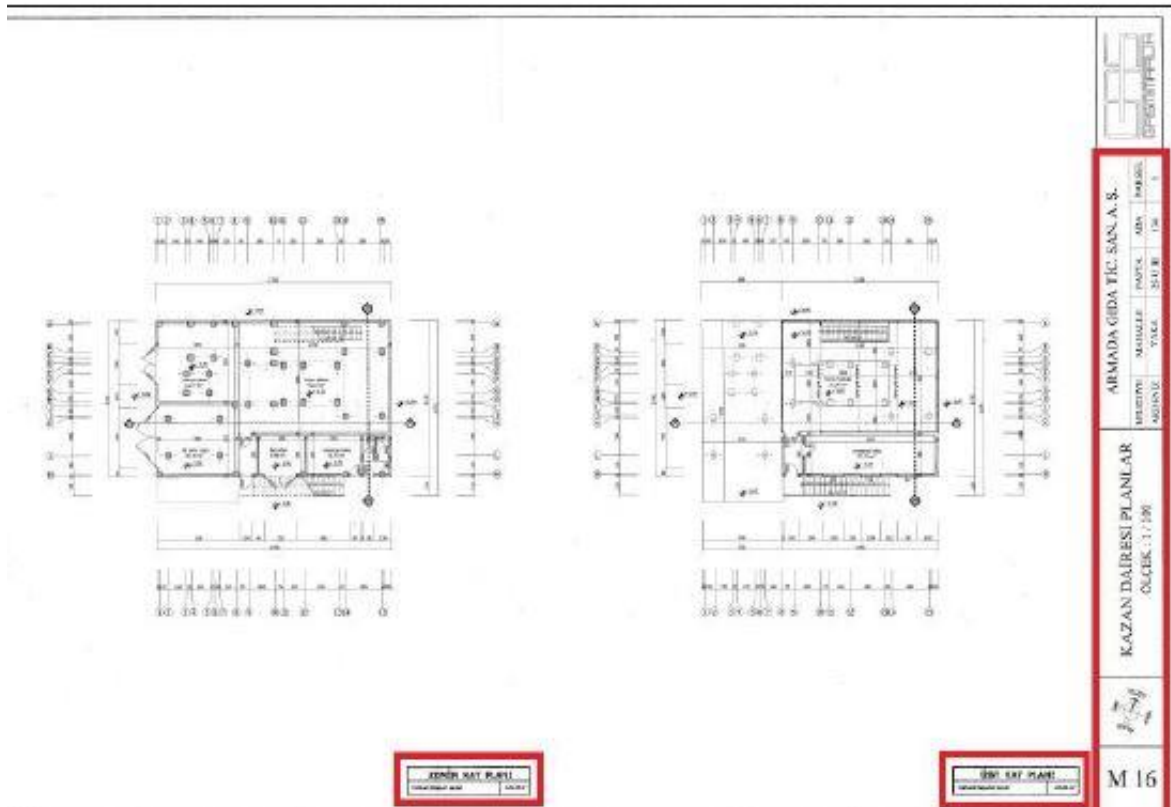
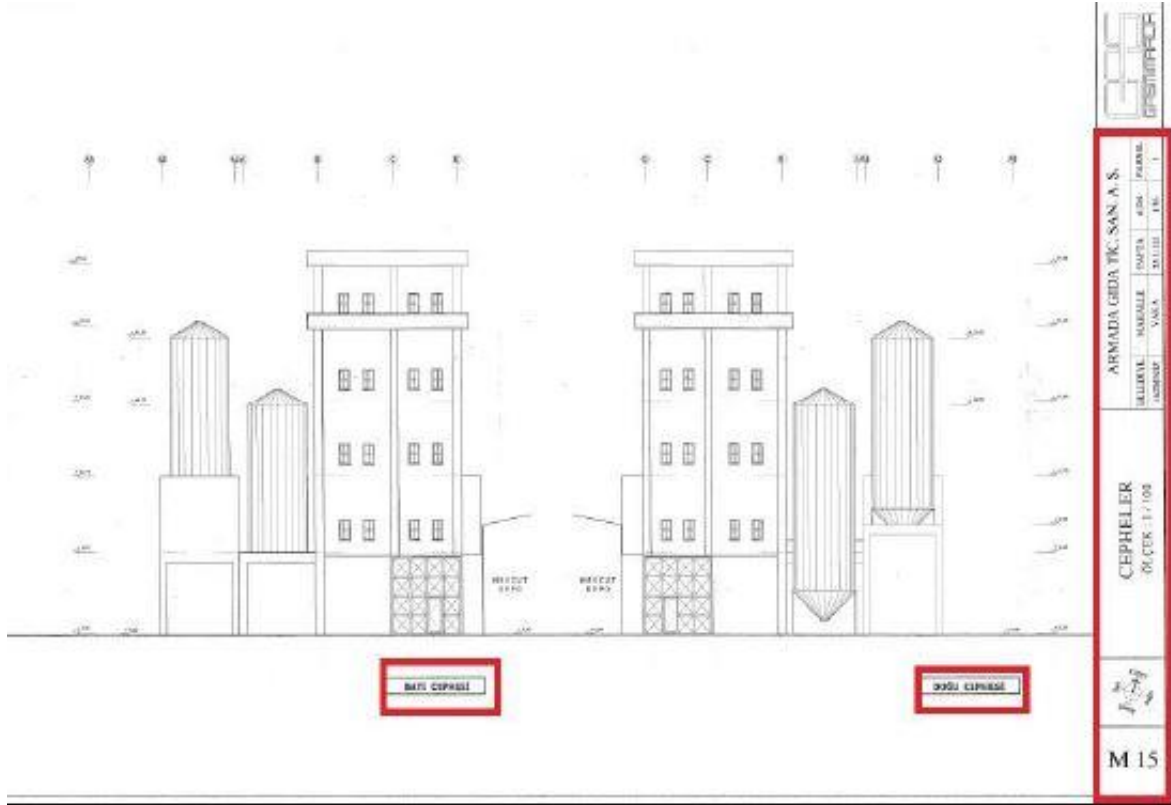
ÇATI PLANI
01/ÇEK-1/100

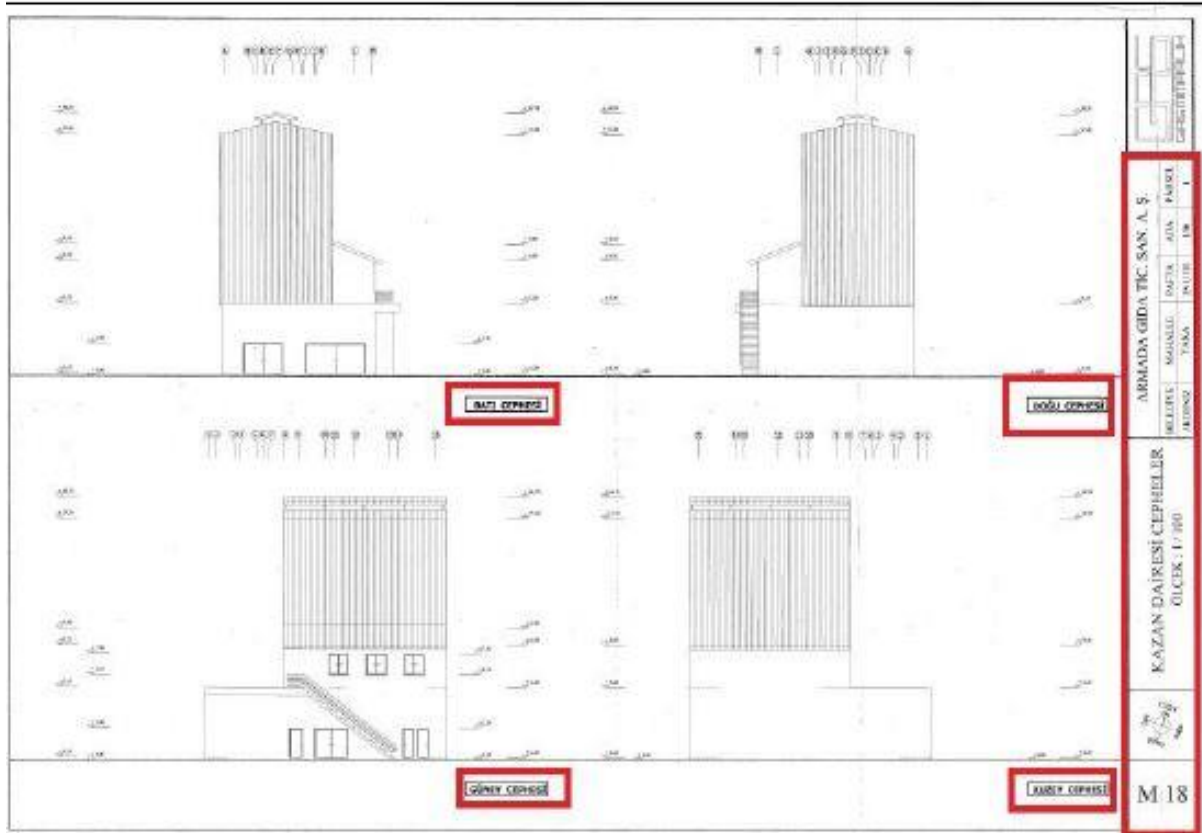
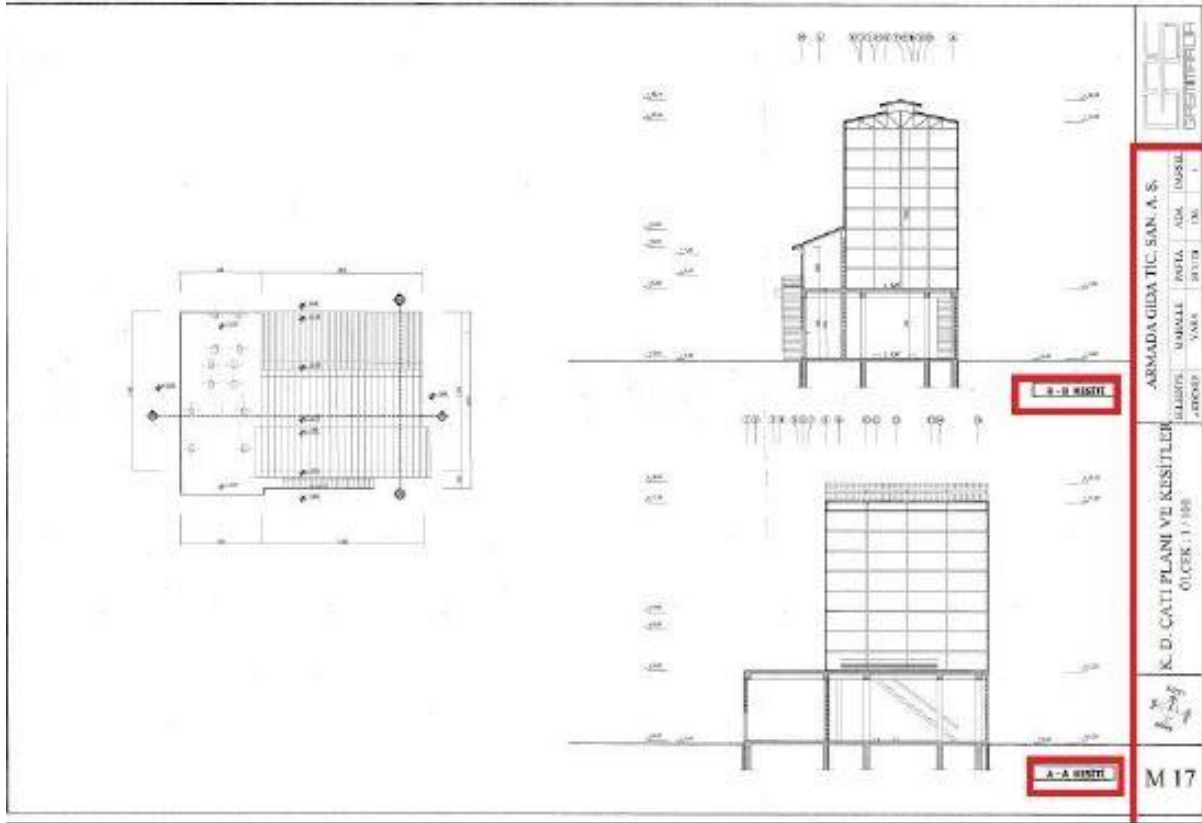
M 08

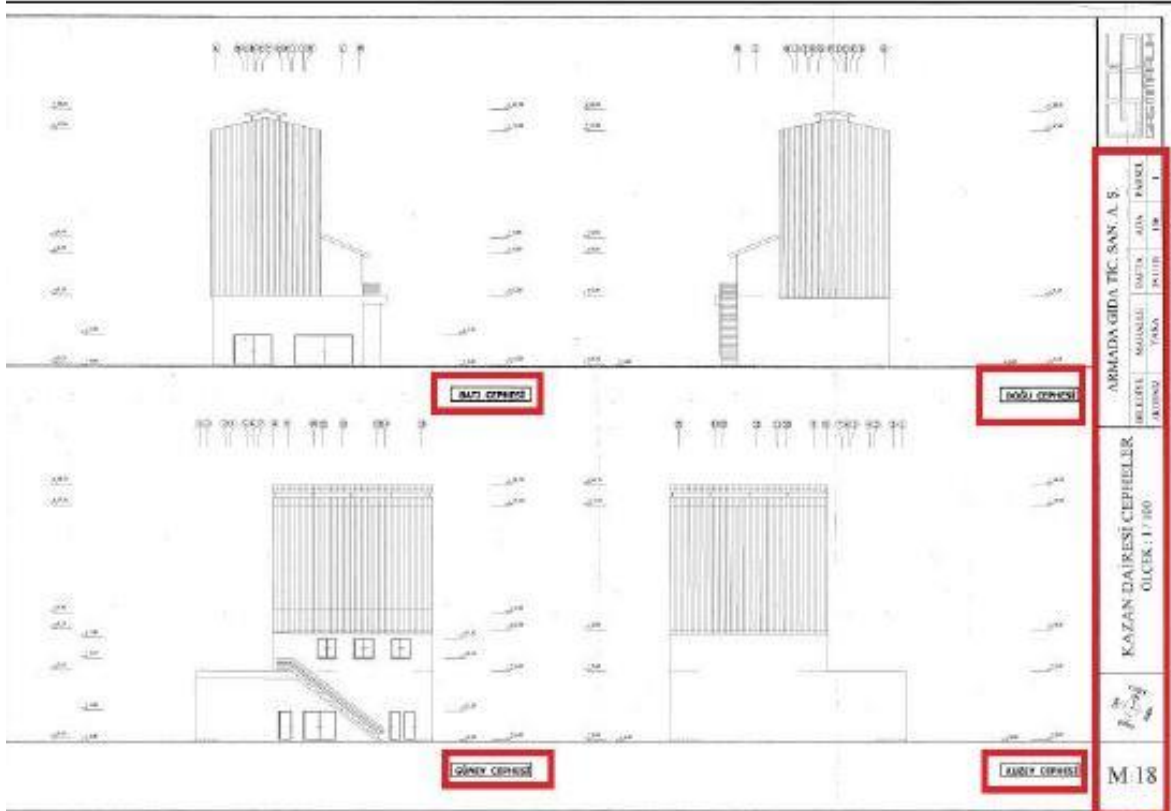
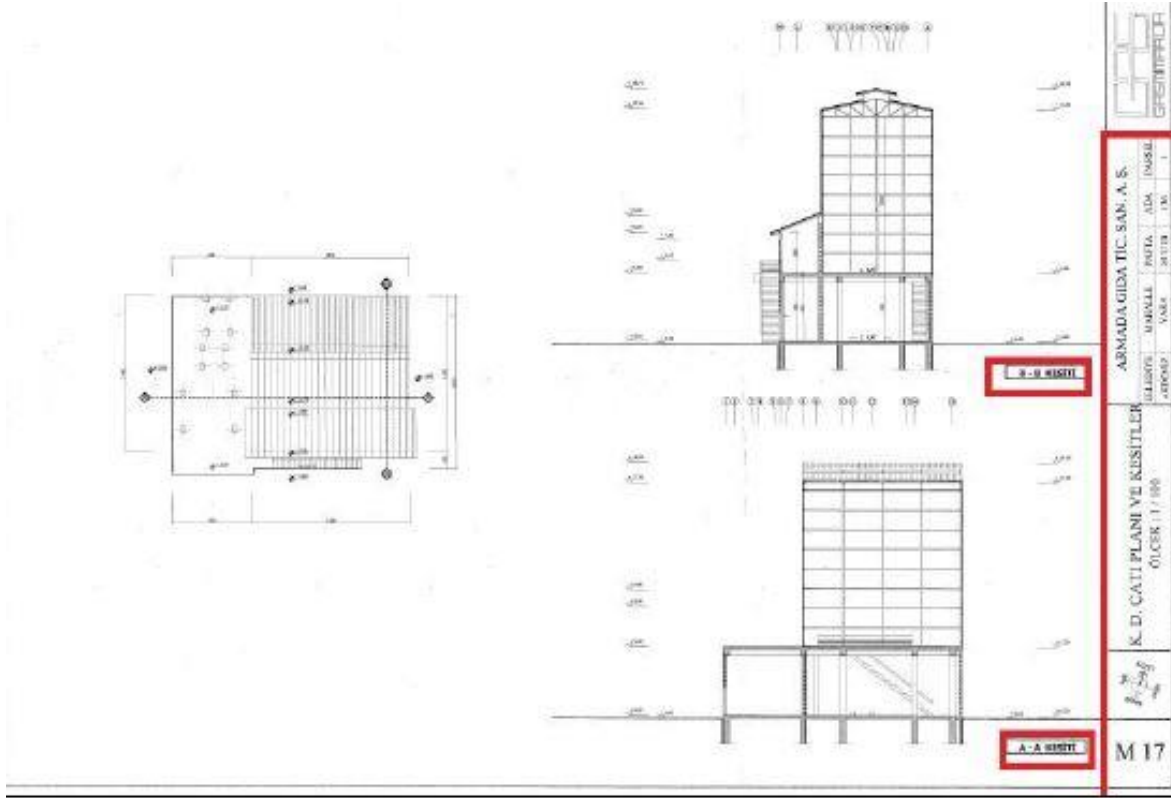


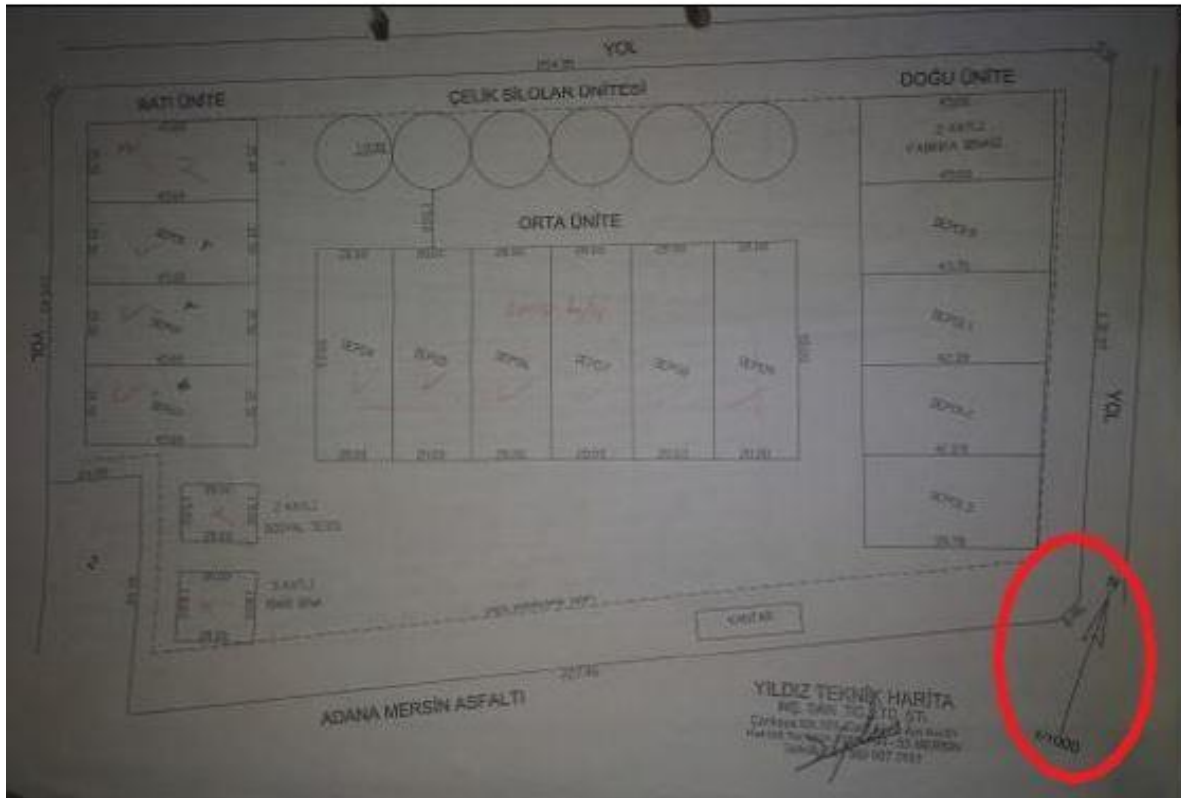
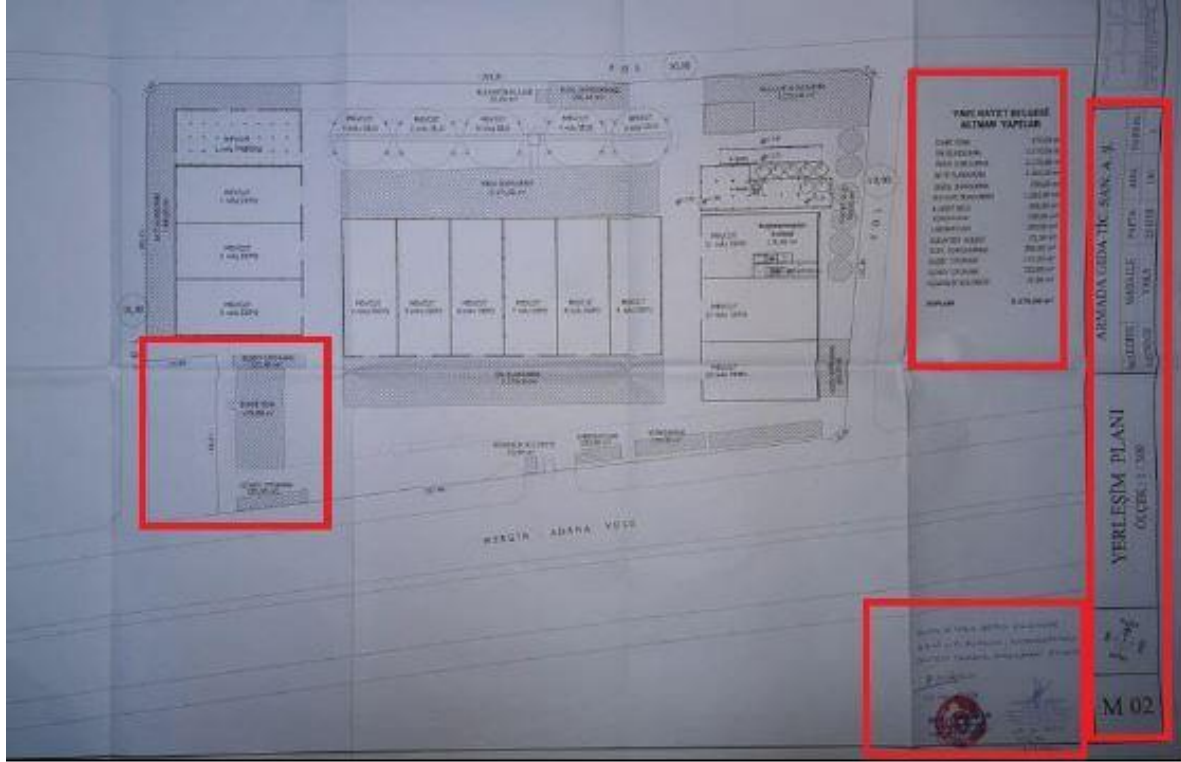














T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI


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	:	9275,00 m ²
Arsa Alanı	:	12484,00 m ²
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/esb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait **Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okunularak 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

BTİD

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	EK-1
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	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.
Gayrimenkulün İmar Durumu	
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: 158.000.000,00- TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Orhan ÖNAL

İÇİNDEKİLER:

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

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 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 değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 24.06.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 15.01.2024 tarihi, SPK-2024-8 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

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

ŞİRKET AMACI: Armada Gıda 155.000 2 alanda, toplam 3 tesisi ile Konvansiyonel Bakliyat, Bulgur, Pirinç, Bakliyat Unu ve Yağlı Tohumların ithalat, ihracat ve transit ticaret faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. Firma toplamda 45 ülke ile ithalat; 86 ülke ile ihracat yapmaktadır. Brc, Sedex, Fda, ISO 9001, ISO 14001, ISO 22000, ISO 27001, ISO 45001, ISO 50001, Halal, Kosher, Biosuisse Organik, Krav, T.C. Organik Tarım, Nop Organik and EU Organik belgelerine sahip olan Armada Gıda, uluslararası standartları ön planda tutarak, üstün üretim ilkelerini benimser ve uygular; müşterilerine, çalışanlarına ve çevreye duyarlıdır. Sektörün En Modern Tesisi Türkiye'nin en modern bakliyat ve hububat tesisi olma özelliğini taşıyan 60.000 m² üzerine kurulu tesisimizde, 26.000 m² yatay depolama alanı ve 33.000 ton kapasiteli 5 adet dikey silo bulunmaktadır. Bu depolama alanları dışında 340 ton/gün kapasiteli bulgur fabrikası, 600 ton/gün kapasiteli mercimek kırma ve temizleme tesisi, 400.000 adet/gün kapasiteli paketleme tesisi ile 1.000 ton/gün kapasiteli bakliyat eleme ve paketleme tesisi mevcuttur.

SERMAYESİ: - TL HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Orhan ÖNAL



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



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

İli	: MERSİN
İlçesi	: AKDENİZ
Mahallesi/Köyü	: 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 yaklaşık olarak 3 km ilerlenir Burhan Osb batı girişine gelmiş 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; değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz 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 değerlendirme raporu taşınmazların taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**
MERSİN İLİYüzölçümü: 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 çıkmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Turizm

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

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

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

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

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

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

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

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

Turistik mekânlar

Aynalıgöl Mağarası, Eshab-ı Kehf Mağarası, Cennet ve Cehennem Obrukları, Kleopatra Kapısı, Gümüşkum, Çamdüzü, Erdemli Çamlığı, Pullu, Karaekşi, Karabucak ve Bahçeyeri Orman İçi Dinlenme Yerleri, Narlıkuyu Mağarası, Susanoğlu, Kapızlı, Gözne, Fındık Pınarı, Çamlıyayla(Namrun) ve Sorgun Yayları, 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 ilinin 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;

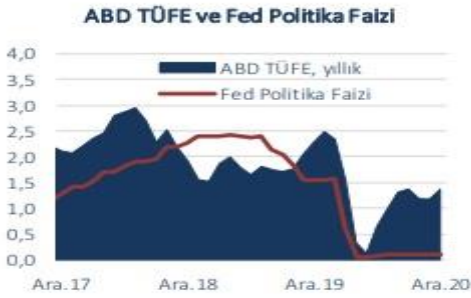
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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 yükseltirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere



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

halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu 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.

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

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

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari 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 sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım

ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma 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 yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

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

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent 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 inşaa 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 inşaa 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 alanına 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 inşaa 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 mamülin istiflenmesi için 19 mt uzunluğunda, 1,2 mt genişliğinde mamül depolama terekleri bulunmakta 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 tarih 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 alınmamıştır.

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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen 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 uzmanlarda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş 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(+/-)

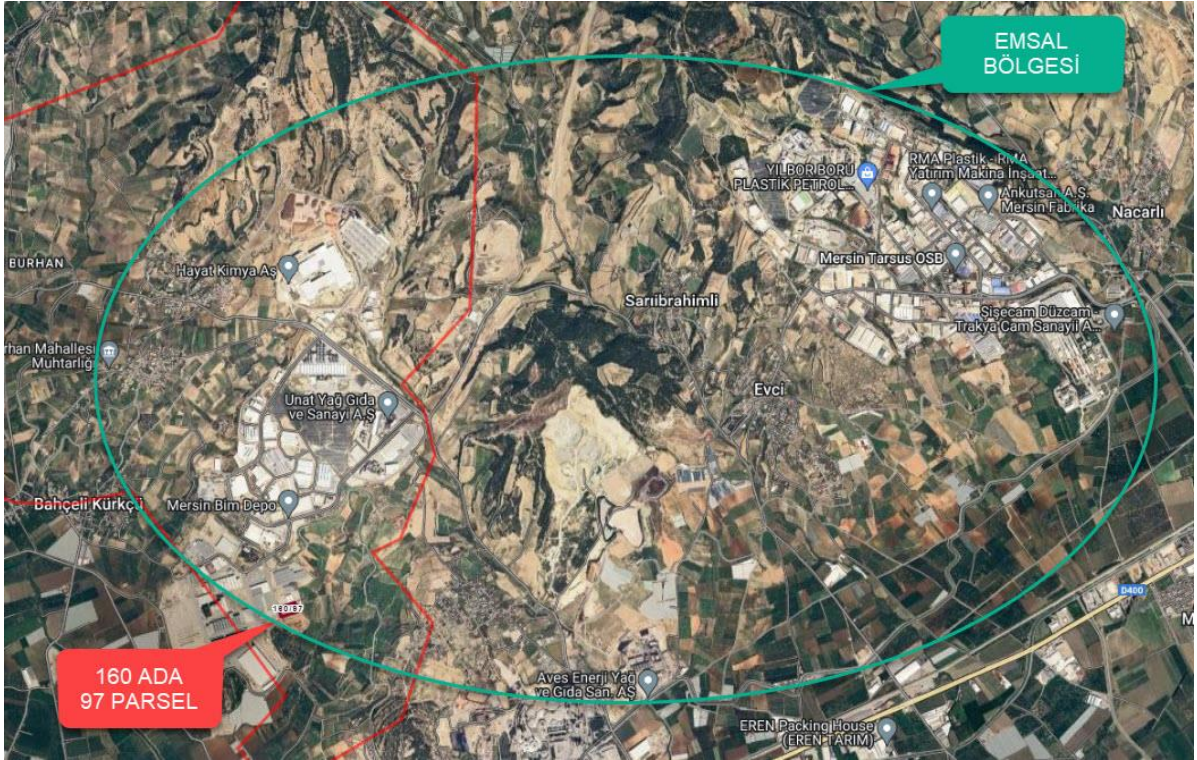
Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

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



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

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

EMSAL-2

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

$$(185.000.000\text{TL} - (7.750\text{TL}/\text{m}^2) * (10.000\text{m}^2)) / (17.000\text{m}^2)$$
$$(6.323 \text{ TL}/\text{m}^2)$$

EMSAL-3

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

EMSAL-4

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

BEYAN**BEYAN-1**

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

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

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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

Yapılan çalışmada;

- OSB içerisinde yer alan arsaların satılık m² birim fiyatı 4000-5500-TL/m² 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 durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için Emsal Karşılaştırma Yönteminin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme 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 İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							\$ 4.798.056,48
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)							€ 4.410.943,61
1 DOLAR							₺ 32,9300
1 EURO							₺ 35,8200

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Orhan ÖNAL



Sorumlu Değerleme
Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Tarih : 13.03.2017

No : 406548

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



CamScanner ile tarandı

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1423

Sayın Orhan ÖNAL

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-13:52



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:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	160/97
Taşınmaz Kimlik No:	105281910	AT Yüzölçüm(m2):	9999.92
İl/ilçe:	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
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 3

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

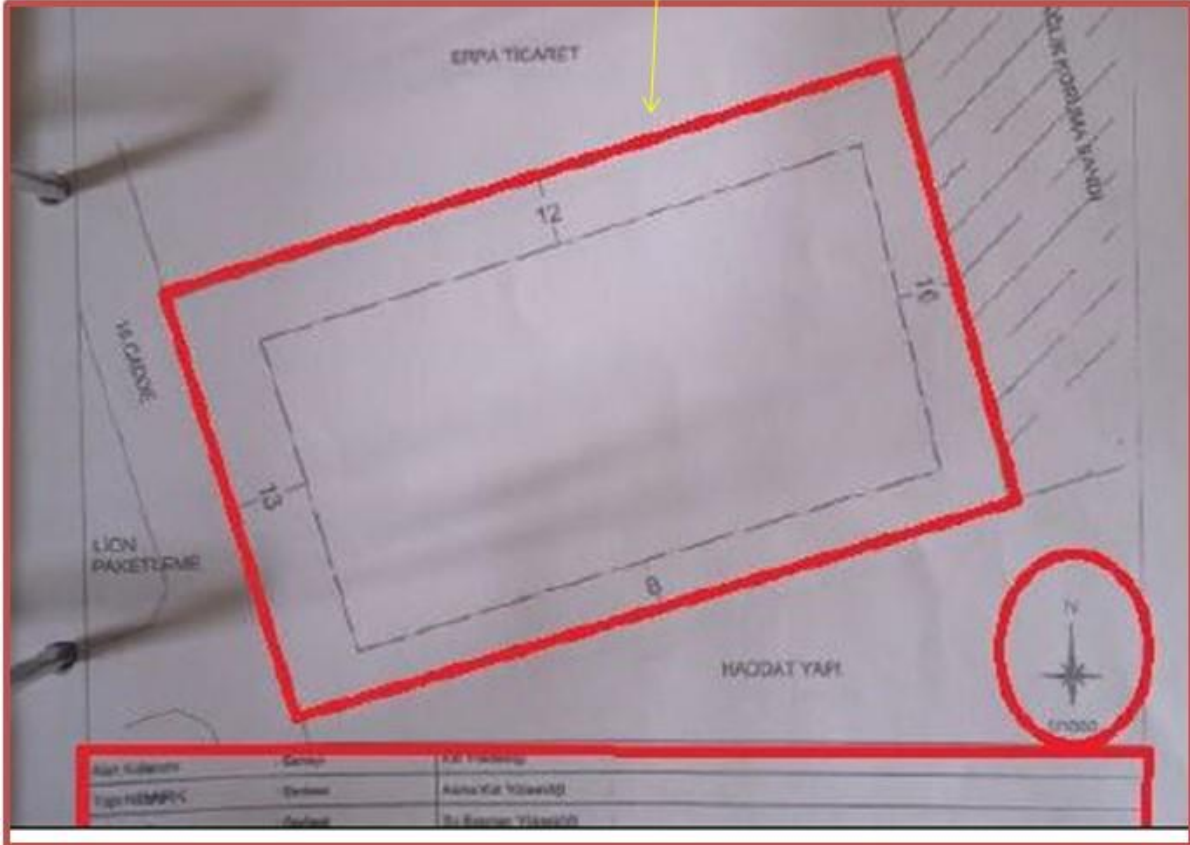
2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8149140) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VKN:6300410588,(SN:8149140) NEDERLANDSE FINANCIERINGS-MAATSCHAPPIJ VOOR ONTWIKKELINGSLANDEN N.V. VKN:6300410588	Hayır	48000000.00 USD	6 aylık Term SOFR artı Marj	1/0	F.B.K.	Akdeniz - 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.



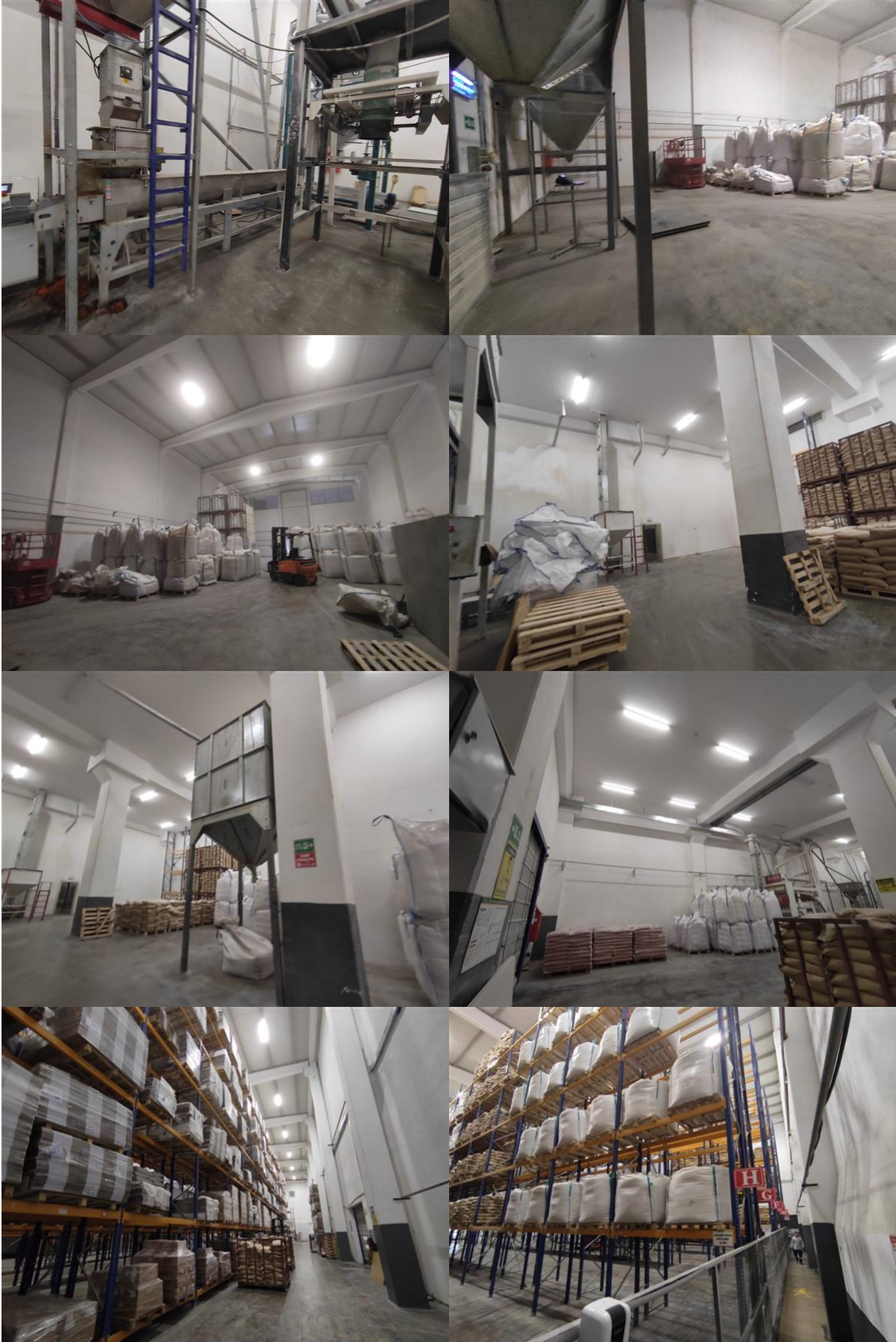
- 1-A BLOK
- 2-B BLOK
- 3-C BLOK
- 4-D BLOK













YAPI RUHSAT
Building License

121240002

28.06.21 027-21

22.04.2021

Yapı Bilgileri

Yapı Müdahale Bilgileri

Santiyer Bilgileri

Faahat Ölçümlerinin Kısmen İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projesi

MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE : AKDENİZ KÖYÜ : BURHAN	
TARİH : / /		FİRMA ADI : FENTE TARIM ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.		PAFTA NO : 150	
SAYI :		ADRES : MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ(3. OSB)		PARSEL NO : 97	
				YÜZÖLÇÜMÜ : 9.999,92m ²	

ERPA TİCARET

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

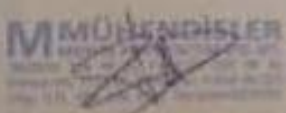
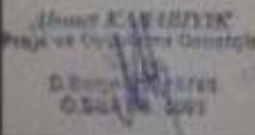
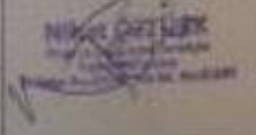
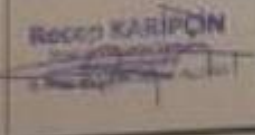
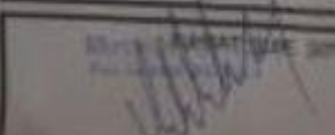
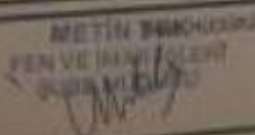
NOT : h = Yükseklik : Serbest

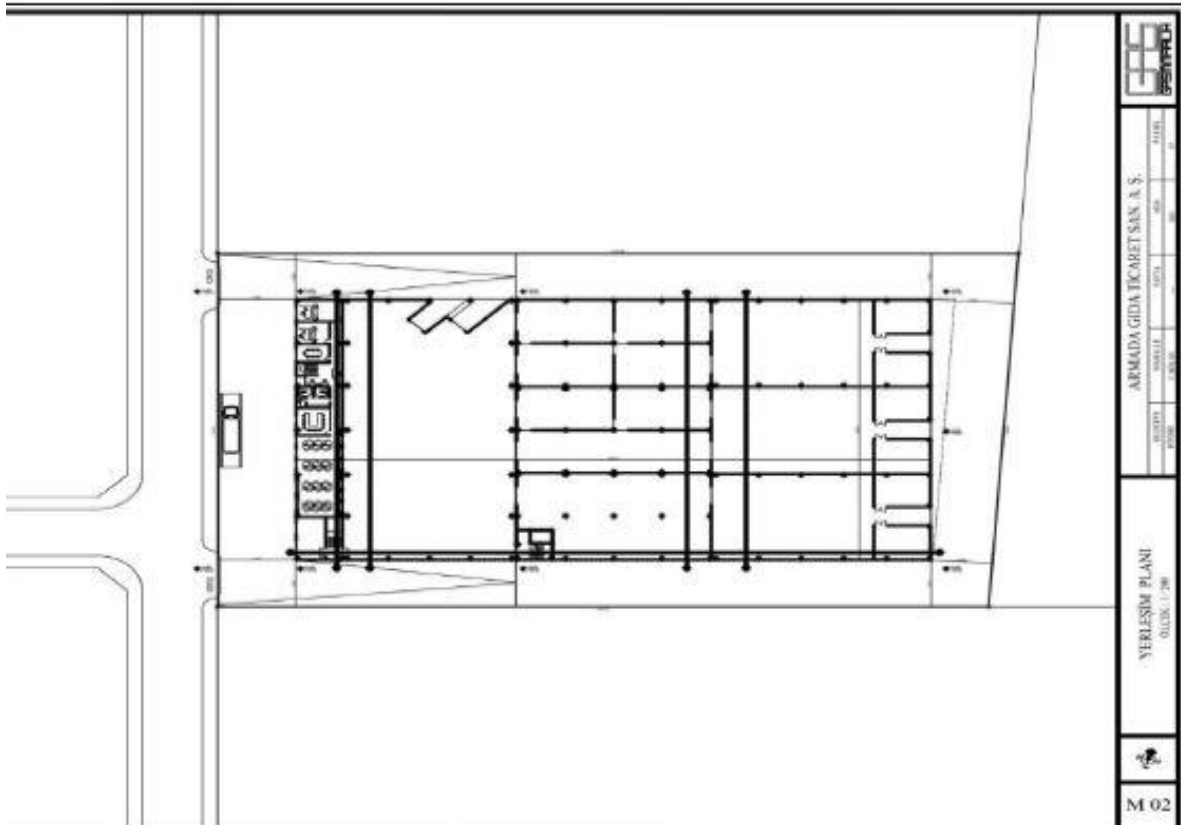
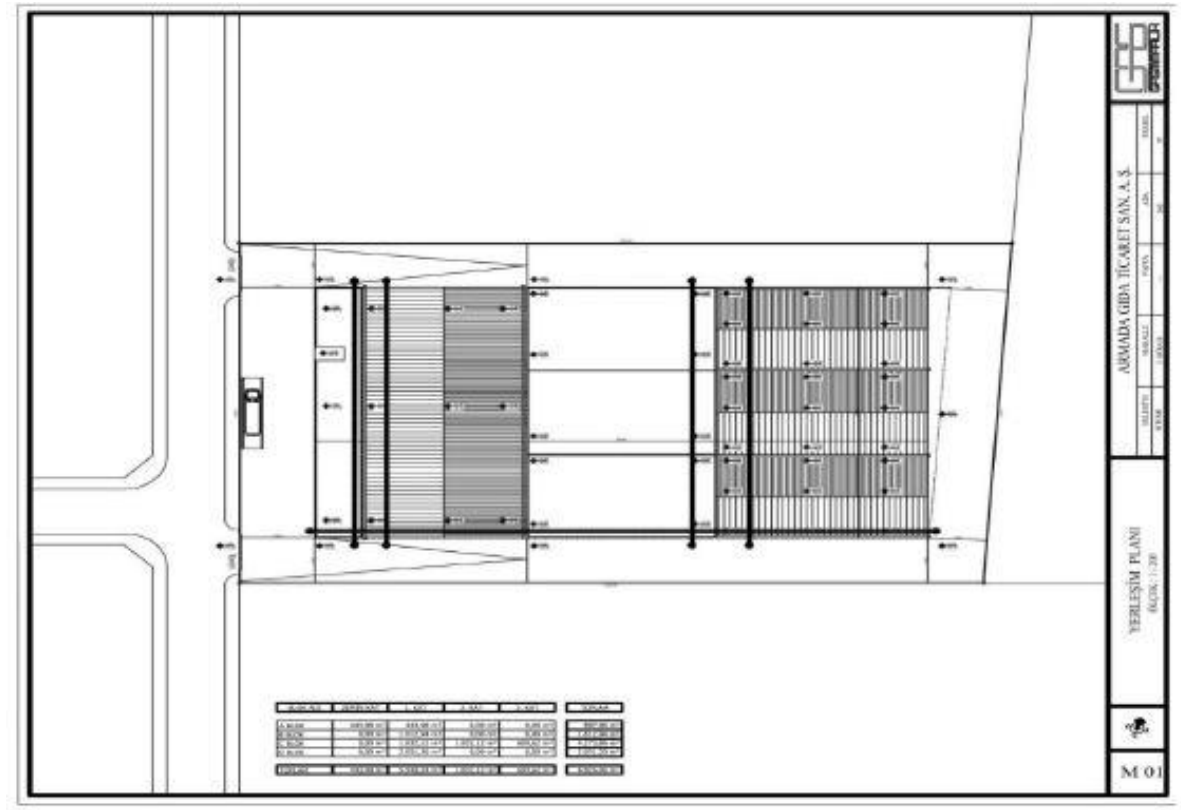
Bu imar durumu yitirilebilir mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu ile yapıya proje tamiri etilebilir. İmar yapılmaz. İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hat iletilemez.

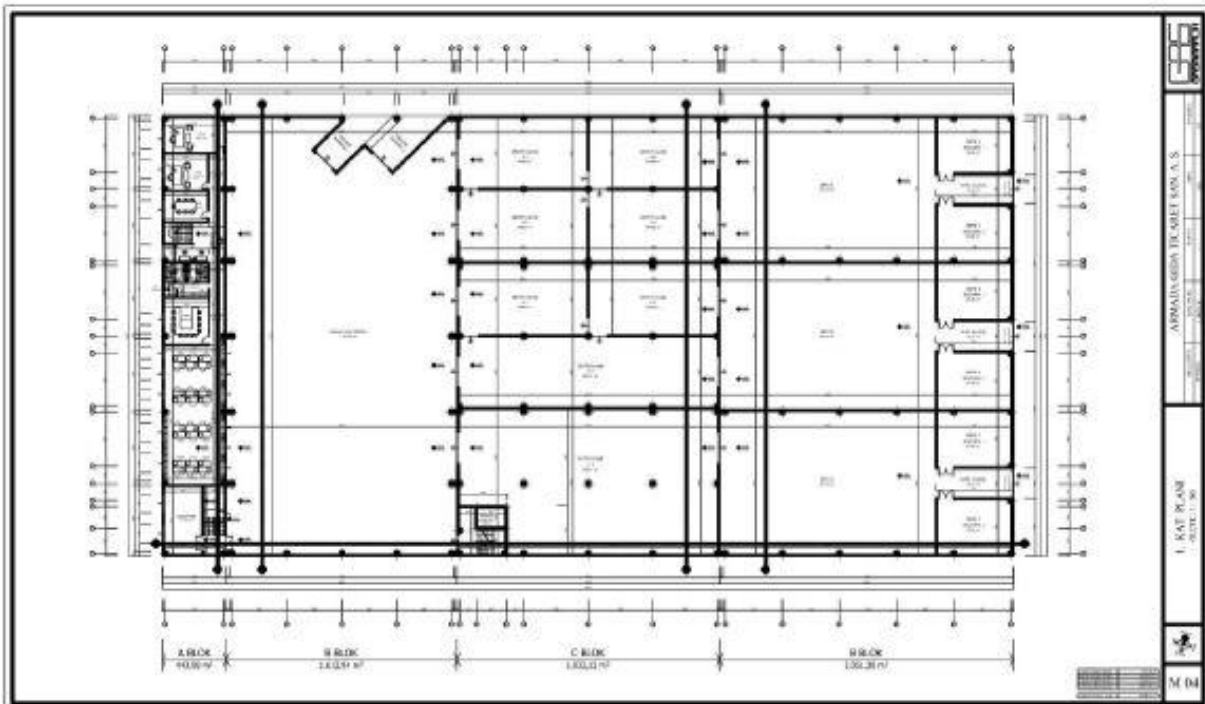
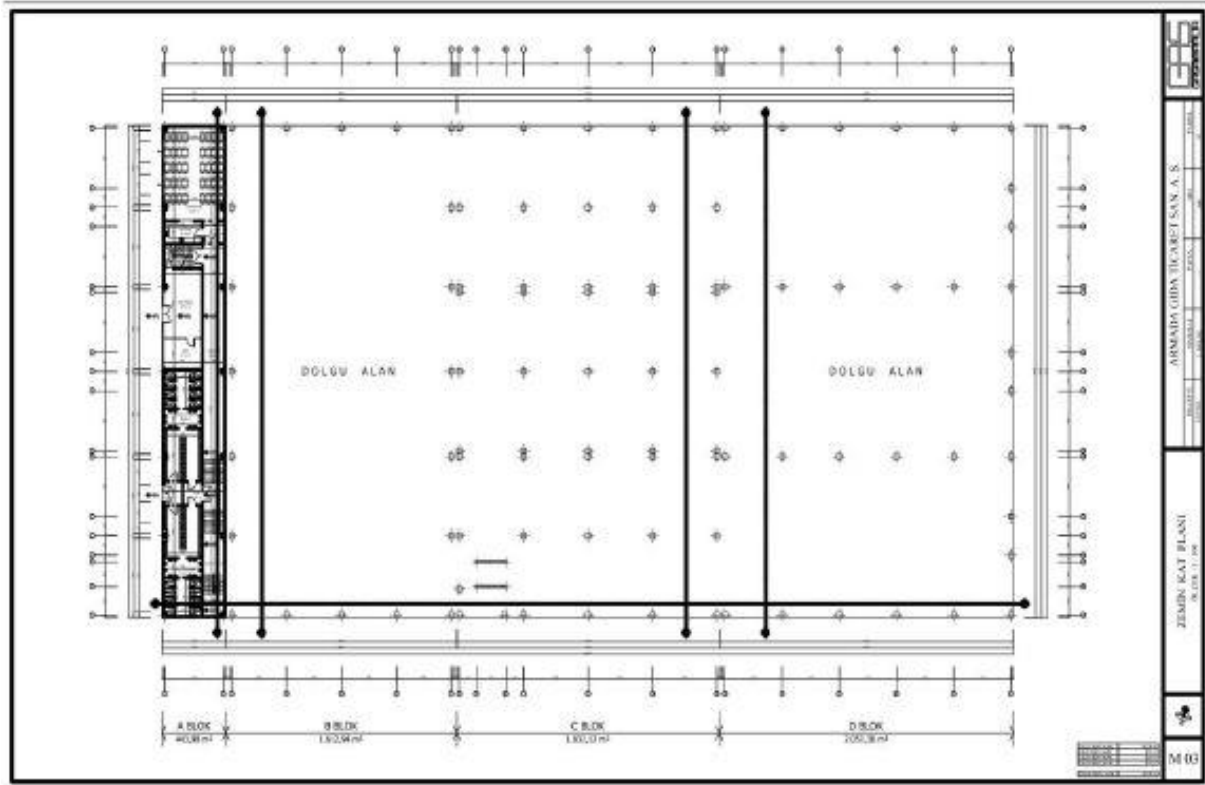
Hasan ÇAY
Bölge Müdürü Yardımcısı
(Teknik)

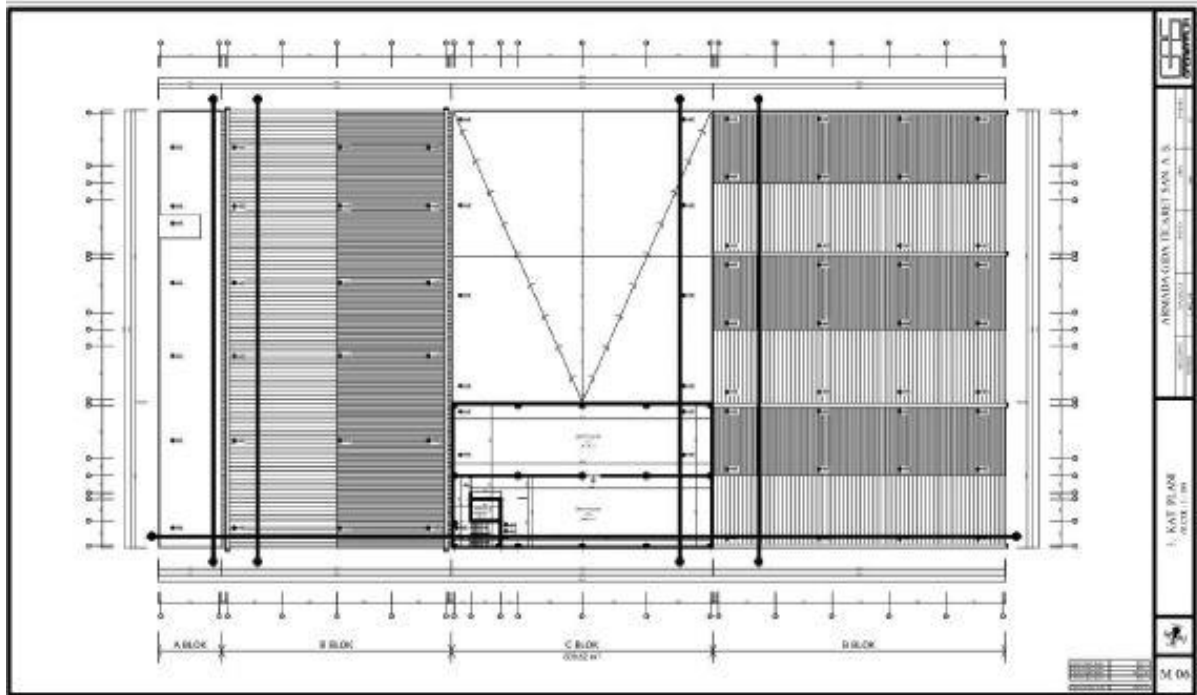
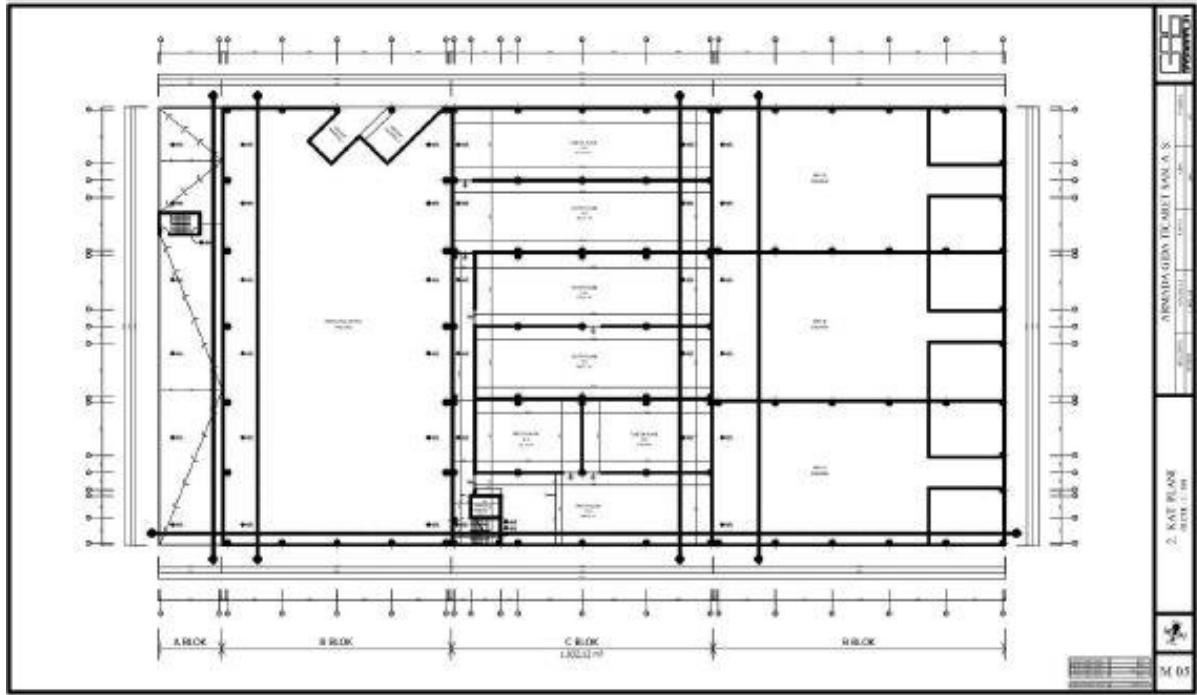
Metin TEKİ
Fen ve İmar İşleri Şube Müdürü

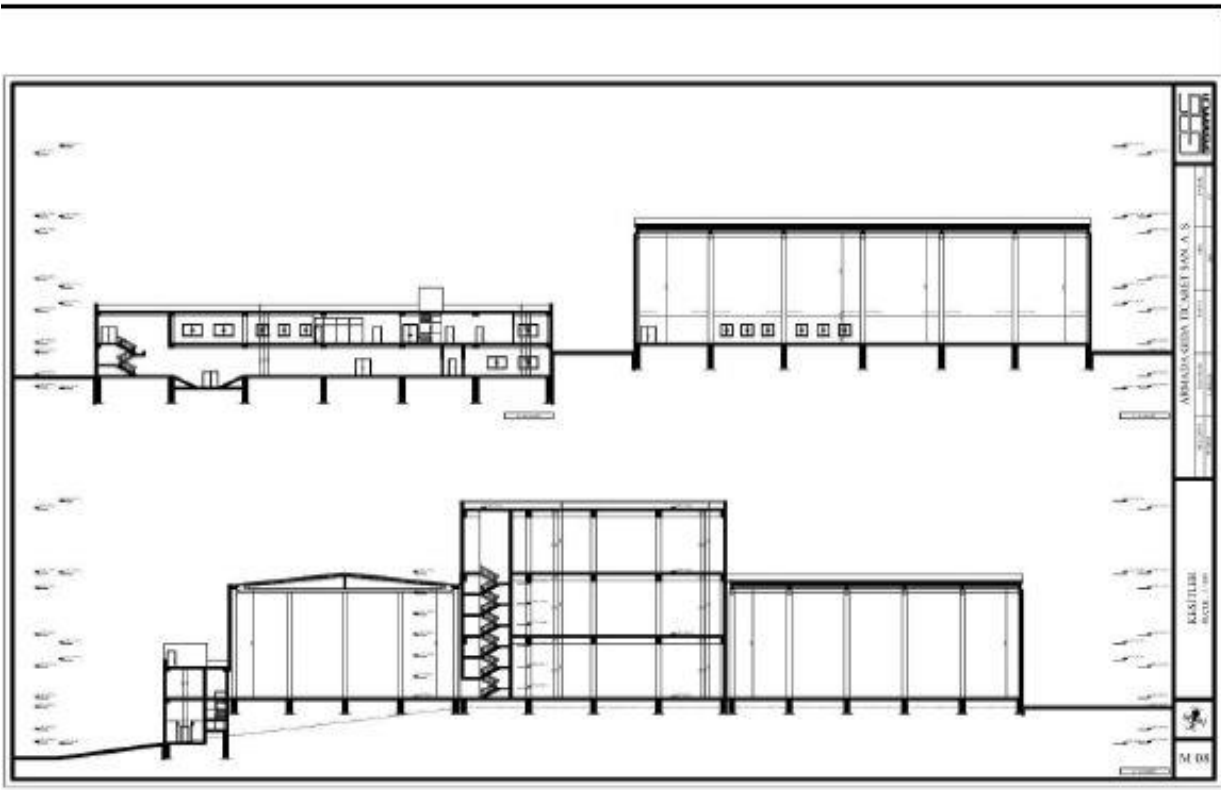
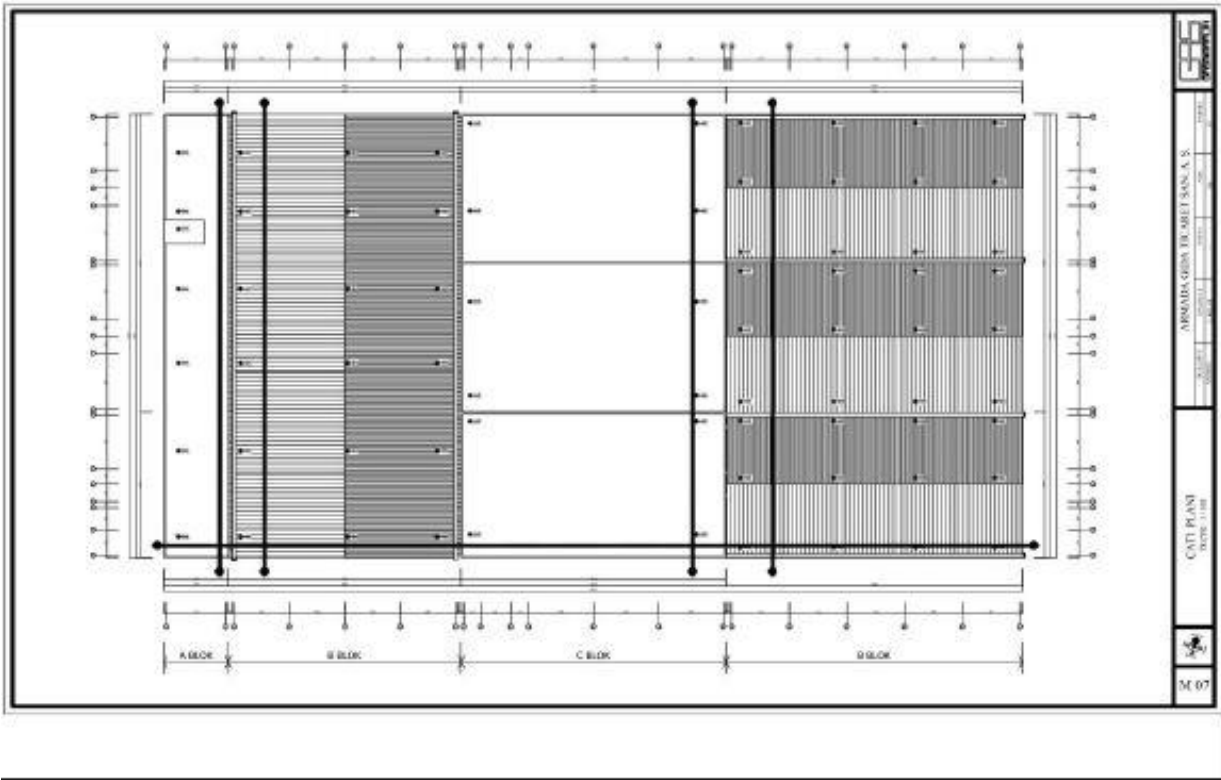
İbrahim KURBAOĞLU
Harita ve Ölçme İşleri
Şube Başkanı

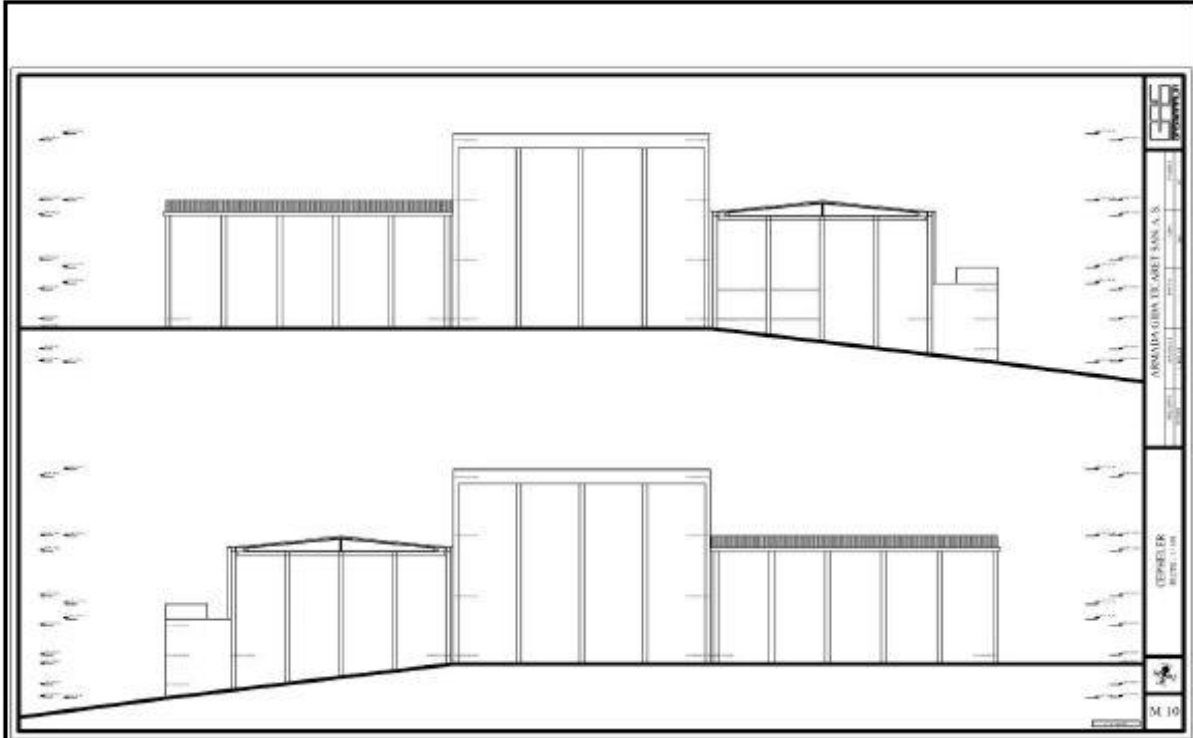
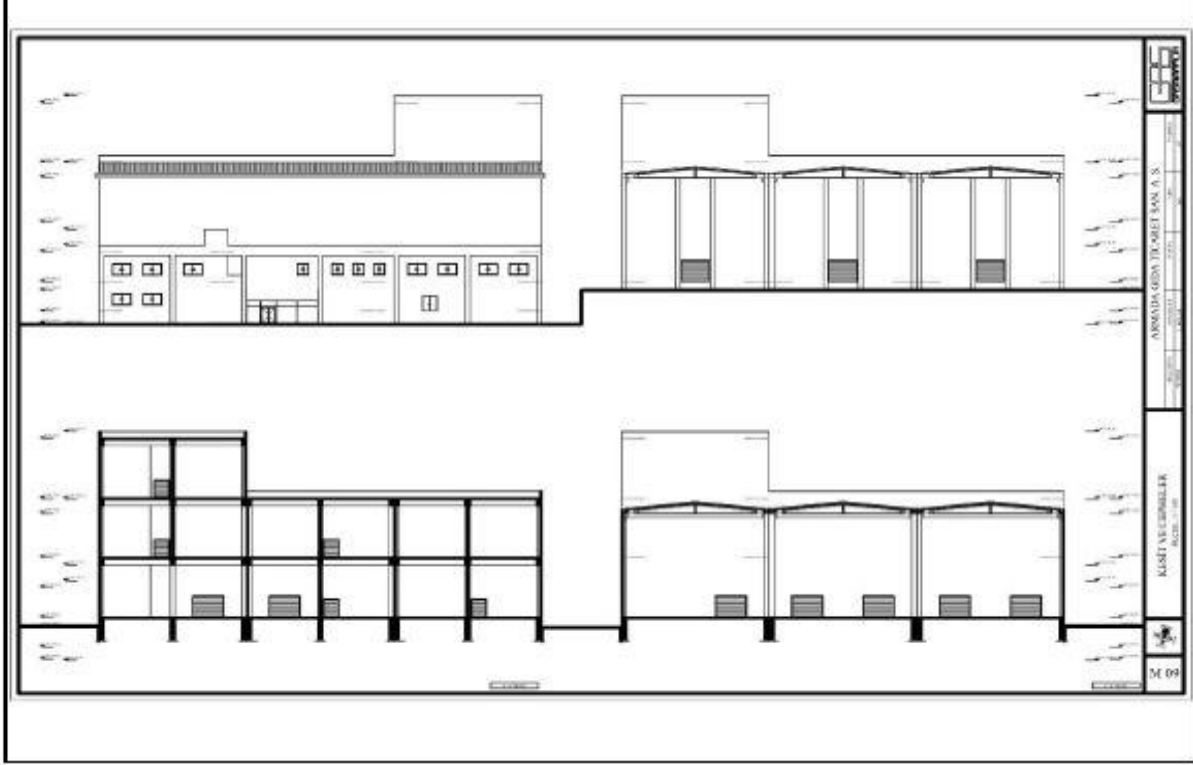
MERSİN TARSUS ORG. SAN. BÖLGESİ									
YAPI SAHİBİ			MÜTEAHHİT			M			
Adı, Soyadı	ARMADA GIDA TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.		Adı, Soyadı						
Adres			Adres						
RUHSAT TARİHİ			RUHSAT NO						
TAPU KAYIT	İL	BELDEDİYE	HAMALETİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İNHAZ PAFTASI	ONAY TARİHİ	
	MERSİN	M7050	3. BÖLGE	—	100	37			
YAPILAN İZLENİMLER	YAPILAN İZLENİMLER	TAS. SİSİTİM	BLOK ADI	KAT ADI	YÜSEKLİK	KULLANIM ŞEKLİ	ALAN		
	BETONARME	KARAKAS	4	3	+ 29,80	DREYİN ALANI	8.062,40 m ²		
	ADI, SOYADI	UNVAN	ADRESİ	YERLİK DARELİ KAYIT NO	ÖZEL NO	İMZA			
MİNARİ	SABRİ KONAR	MİNARİ (T.C.)	SERKİN İZ. 4721 sok. NO/4 MERSİN	İTİBAZ K. E. 101 (EYL 1998)	16196				
STATİK		ZEM. MÜH.	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <p>Statik Proje</p> <p>Proje No: 28.06.2024</p> <p>Formül No: 027-24</p> </div>						
ELEKTRİK		ELK. MÜH.							
TESİSAT		MAR. MÜH.							
MİNARİ	YAPILAN İZLENİMLER					NOT: Proje müfredin işi olmadan çözümlenmez, uygulanamaz, tasarımdan önce kontrol edilir. Bütün ölçüler yerinde kontrol edilerek, yapılmadık müfredin ve Belediye işleri müdürlüğüne bildirilmelidir.			
									
MİNARİ	İNŞAAT MÜHENDİSİ	MİNARİ MÜHENDİSİ	ELEKTRİK MÜHENDİSİ						
									
<p>BELEDİYE İZİNİ</p> <p>Bu proje meri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 31/10/2012 tarihli Bakanlar Kurulu kararı ile değiştirilmiştir.</p>									
									











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

BTd

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

RAPOR TARİHİ: 30.06.2024

RAPOR NO: SPK-2024-129

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı : Orhan ÖNAL

İÇİNDEKİLER:

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

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

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 30.06.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

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

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme 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 değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 30.06.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 24.06.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ARMADA GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ

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

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

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

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

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

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

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

3.1 KABULLER

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

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

beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Orhan ÖNAL



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

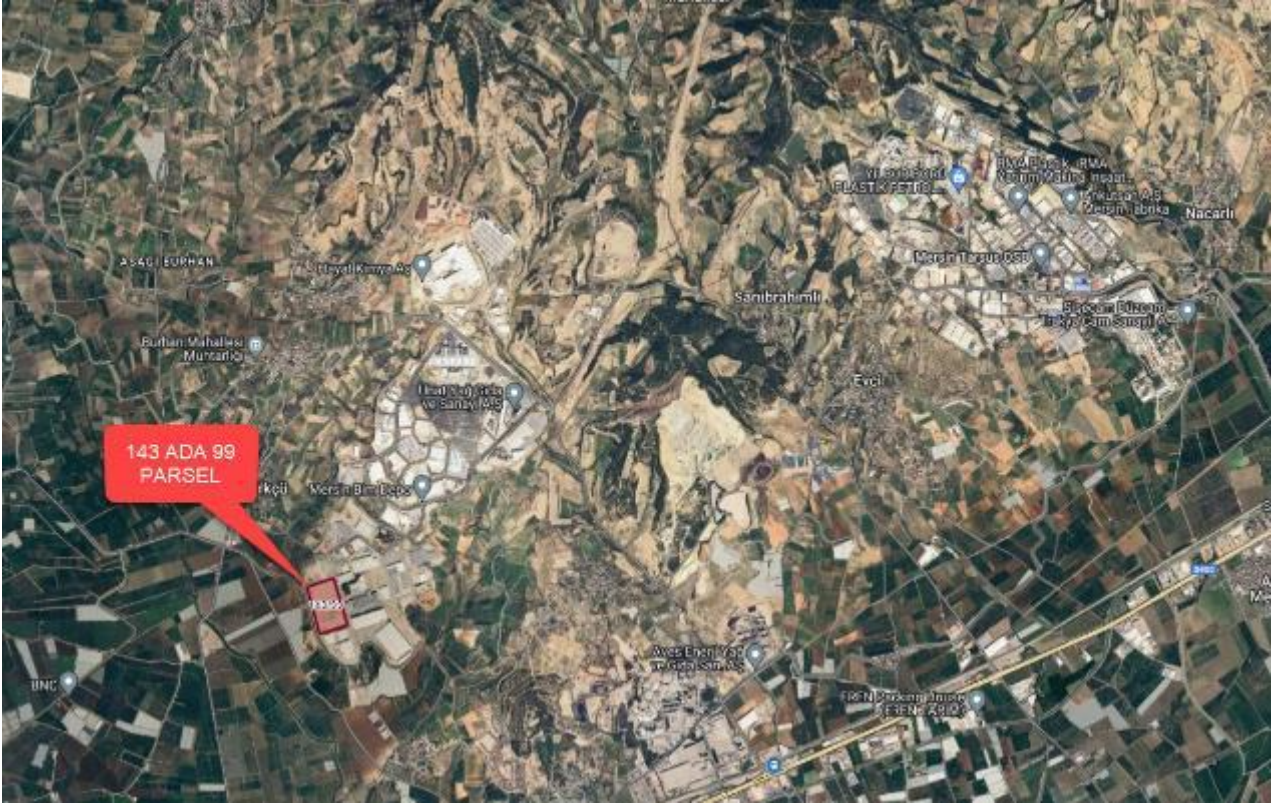
4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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

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



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

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

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

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

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

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

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

ŞERHLER HANESİNDE;

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

BEYANLAR HANESİNDE;

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

REHİNLER HANESİNDE;

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

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

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

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

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.916,432 (2022 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

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

Ekonomik Faaliyetler

Türkiye'nin en önemli iç turizm merkezidir. Son yıllarda turizmde yapılan atamalar ve sahile yapılan yeni otellerle Türkiye'nin yeni turizm bölgesi olma yolundadır. Yat turizminin gelişmesi amacıyla uluslararası standartlara uygun 500 yat bağlama ve 300 yat karaya alma kapasiteli Mersin Ana Yat Limanı tamamlanmış olup ihaleye çıkmıştır. Mersin coğrafi açıdan lojistik merkez özelliğine sahip bir kenttir. Halihazırda bulunan liman, demiryolu taşımacılığının yanı sıra karayolu taşımacılığında da Mersin önemli bir noktadadır. Mersin Büyükşehir Belediyesi, Uluslararası Nakliyeciler Derneği ve Mersin Valiliği ile ortak olarak Mersin Lojistik Merkezi'ni kurma çalışmalarını tamamlamak üzeredir. Doğu Anadolu, Batı Akdeniz ve İç Anadolu'daki şirketler ithalat ve ihracatını Mersin üzerinden yapar. Mersin'de iş merkezlerinin çokluğu, nakliye ve gümrük firmalarının sayıca fazlalığı bu yüzdendir. Mersin Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar. Yapıldığında Türkiye'nin en uzun binası konumundaki Metropol Ticaret Merkezi 52 katlıdır ve Akdeniz ilçesindedir.

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Turizm

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

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

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

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

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

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

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

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

Turistik mekânlar

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

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

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

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

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

Coğrafi Yapı ve İklim

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

Doğal Kaynaklar

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

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arslanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gülнар: Demir, dolomit;

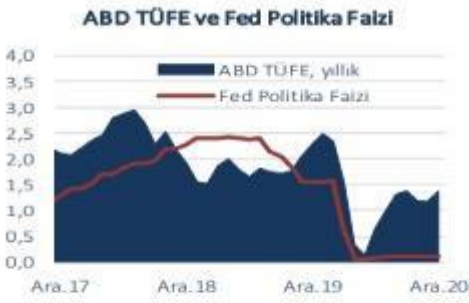
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

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



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

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

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

5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi immesinin 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 immesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

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

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

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

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari 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 sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

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

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

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

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

143 ADA 99 PARSEL:

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

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

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

MALİYET ANALİZİ

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

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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 değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 yansıtıyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı (+)

Cari yıl amortismanı (+) Karşılıkları (+)

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

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

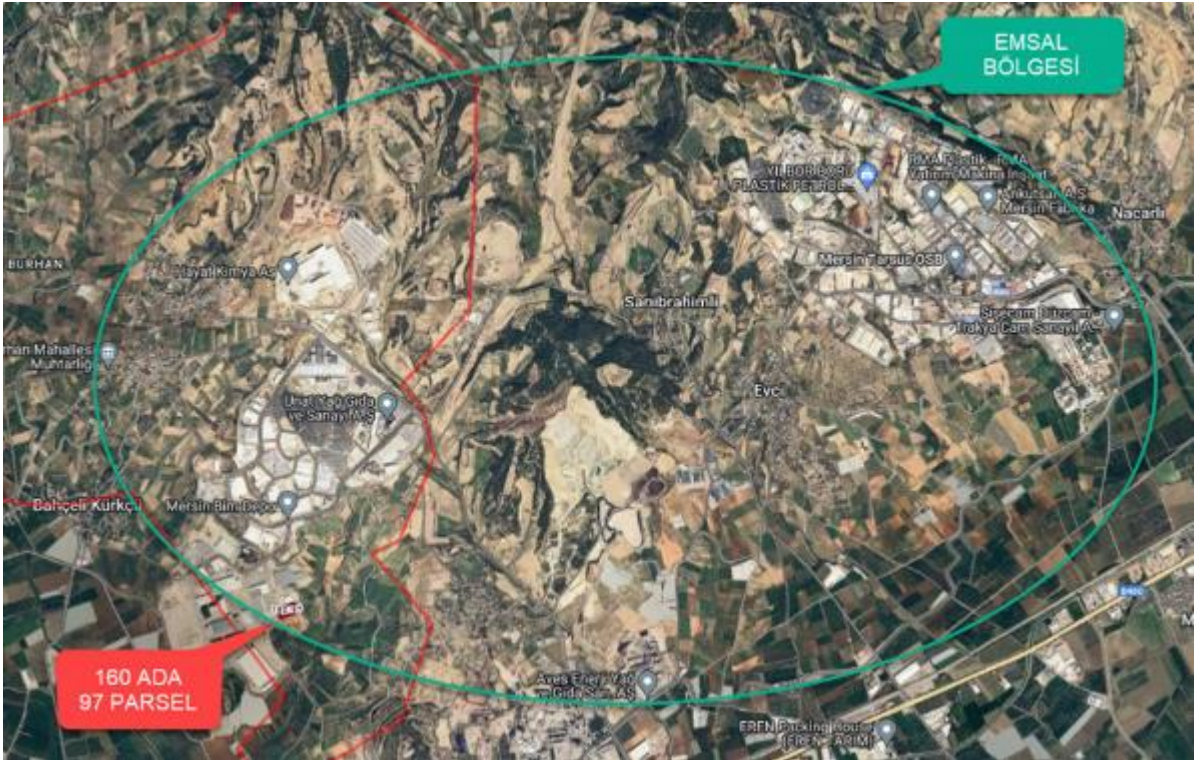
Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

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



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

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

EMSAL-2

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

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

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

EMSAL-3

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

EMSAL-4

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

BEYAN**BEYAN-1**

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

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

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve 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 değerlendirilmiştir.

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

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

Yapılan çalışmada;

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

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

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Orhan ÖNAL

Sorumlu Değerleme
Olca USTA

Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Tarih : 13.03.2017

No : 406548

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Orhan ÖNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



CamScanner ile tarandı

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1423

Sayın Orhan ÖNAL

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter
Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 22-7-2024-12:51



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

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	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	(SN:2654663) MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6180007260	Akdeniz - 15-09-2022 00:00 - 31113	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

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

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



3 / 3

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MERSİN			
	İlçe:	AKDENİZ			
	Mahalle/Köy:	KÜRKÇÜ			
	Mevki:				
	Ada:	143		Parsel:	99
	Yüz Ölçümü:	89.093,10 m2		Cilt/Sayfa No:	13 - 1229
	Niteliği:	ARSA			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ARMADA NEXTGEN GIDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ	Tam	89.093,10

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	122428017	Satış	20.045.954,17
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	15/09/2022 - 31113	Verile Tarih: 15/09/2022 Hacı Bekir TEMİZ Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.










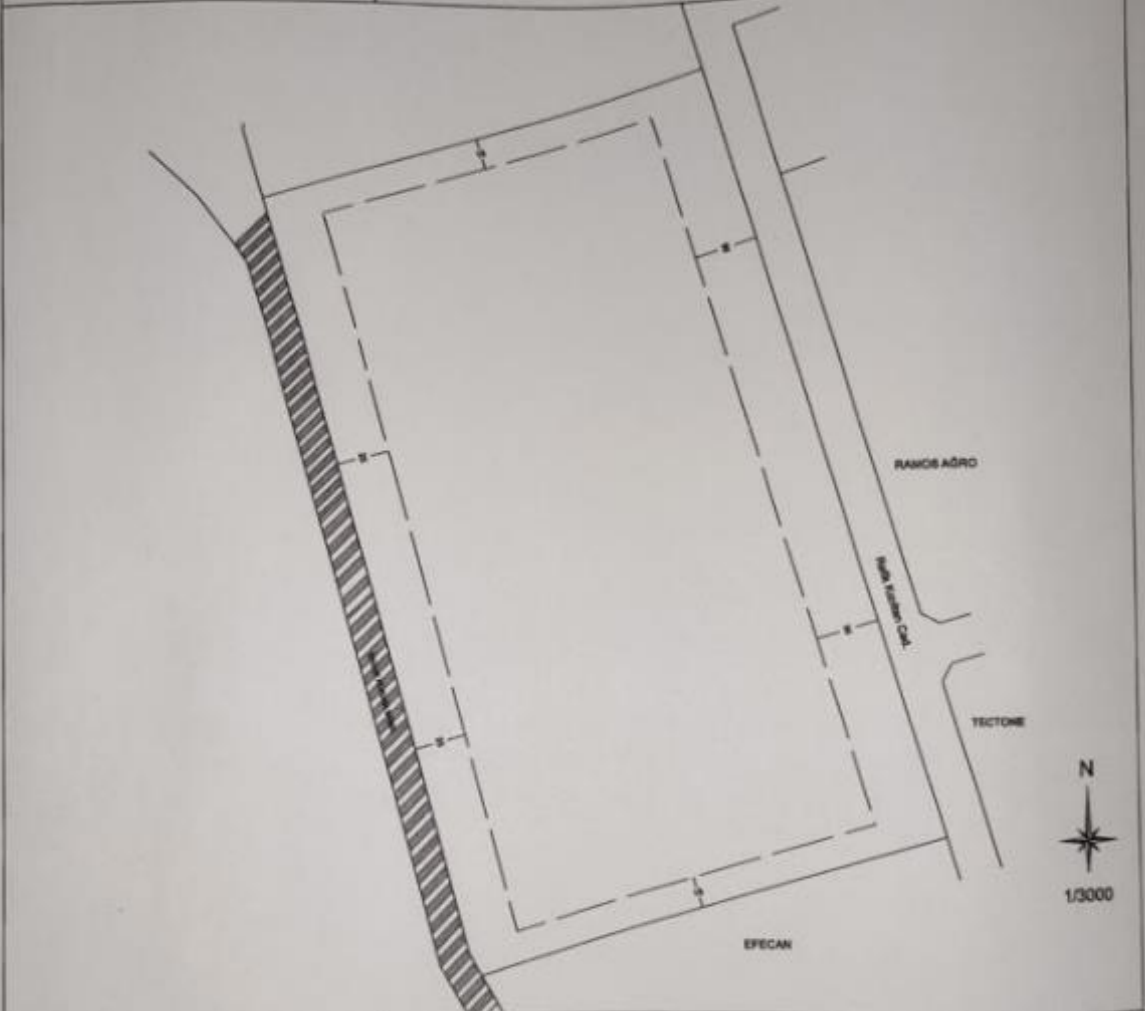
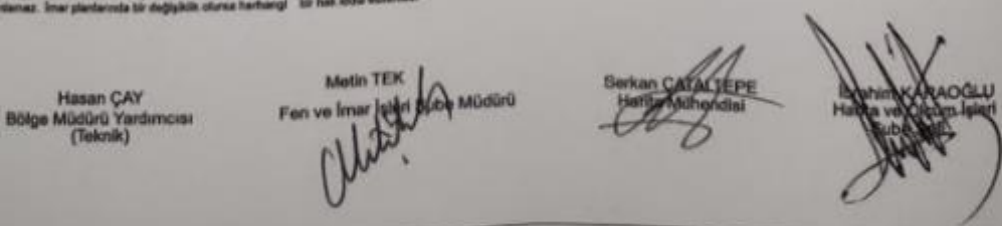










 MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		İMAR DURUMU		İLÇE : AKDENİZ KÖYÜ : KÖRKÇÜ PAFTA NO : 143 ADA NO : 99 PARSEL NO : 99.093,10 m ² YÖZÖLÇÜMÜ :	
TARİH : SAYI :		FIRMA ADI : ARMADA NEXTGEN GIDA TİC.SAN.A.Ş. ADRES : MERSİN TARSUS ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ(3. OSB)			
					
Alan Kullanımı	: Saraylı	Kat Yüksekliği	:		
Yapı Nizamı	: Serbest	Azma Kat Yüksekliği	:		
Kat Adedi	: Serbest	Su Basman Yüksekliği	:		
Emsal	: 1.00	Çekme Mesafesi (Ön)	: 30 m	Çevre Yeşilli (Ön)	: 6 m
Toplam İnşaat Alanı	:	Çekme Mesafesi (Yan)	: 15 m	Çevre Yeşilli (Yan)	: 5 m
Bina Yüksekliği	:	Çekme Mesafesi (Arka)	: 25 m	Çevre Yeşilli (Arka)	: 6 m
NOT : h = Yükseklik : Serbest Bu imar durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu beyanına göre inşaat yapılabilir. İnşaat yapılırken, İmar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez.					
Hasan ÇAY Bölge Müdürü Yardımcısı (Teknik)		Metin TEK Fen ve İmar İşleri Bölge Müdürü		Serkan ÇATALIPEPE Harita Mühendisi	
					

MERSİN TARSUS ORG. SAN. BÖLGESİ

MİMARİ PROJE

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

MESLEKİ DENETİM	RUHSAT TARİHİ	NOT Proje müellifinin izni olmadan çoğaltılamaz uygulanamaz, tadbikinde müellif sorumludur. Bütün ölçüler yerinde kontrol edilecek, uyumsuzluklar müellifine belediye imar müdürlüğü bildirilecektir.
MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. J. KAR YALGIN Proje: Ünye-3. Bölge Da. No: 42-2023 - Değerleme Bölge No: 5411	RUHSAT NO	

PROJE MÜELLİFLERİ

	ADI, SOYADI	ÜNVANI	ADRESİ	VERGİ DAİRESİ VERGİ NO	ODA NO	İMZA
MİMARİ	NİHARİ ŞEN	Mimar			63332	Nihari Şen
STATİK		İnş. Müh.	Bu projenin ve hesaplarının sorumluluğu, Teknik uygulama sorumlu mühendisine ait olmak üzere vize edilmiştir. Tarih: 07/21/2023 No: 02123			
ELEKTRİK		Elk. Müh.				
TESİSAT		Mak. Müh.				

YAPI DENETİM MÜHENDİSLERİNİN FENNİ MESULLERİ

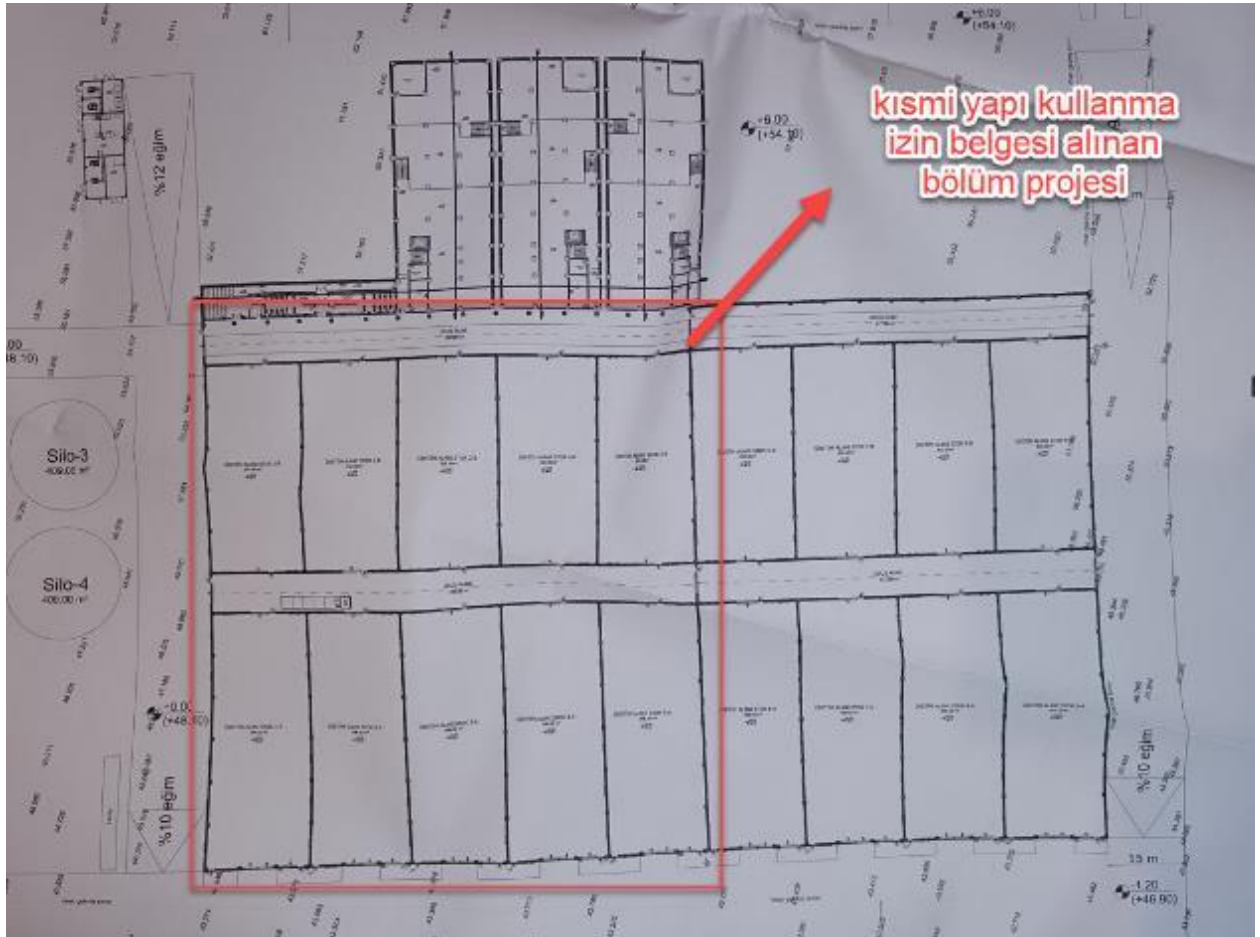
YAPI DENETİM ONAYI 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNUNA GÖRE YASA VE YÖNETMELİK ŞARTNAME GENELGE VE STANDARTLARA UYGUNDUR.

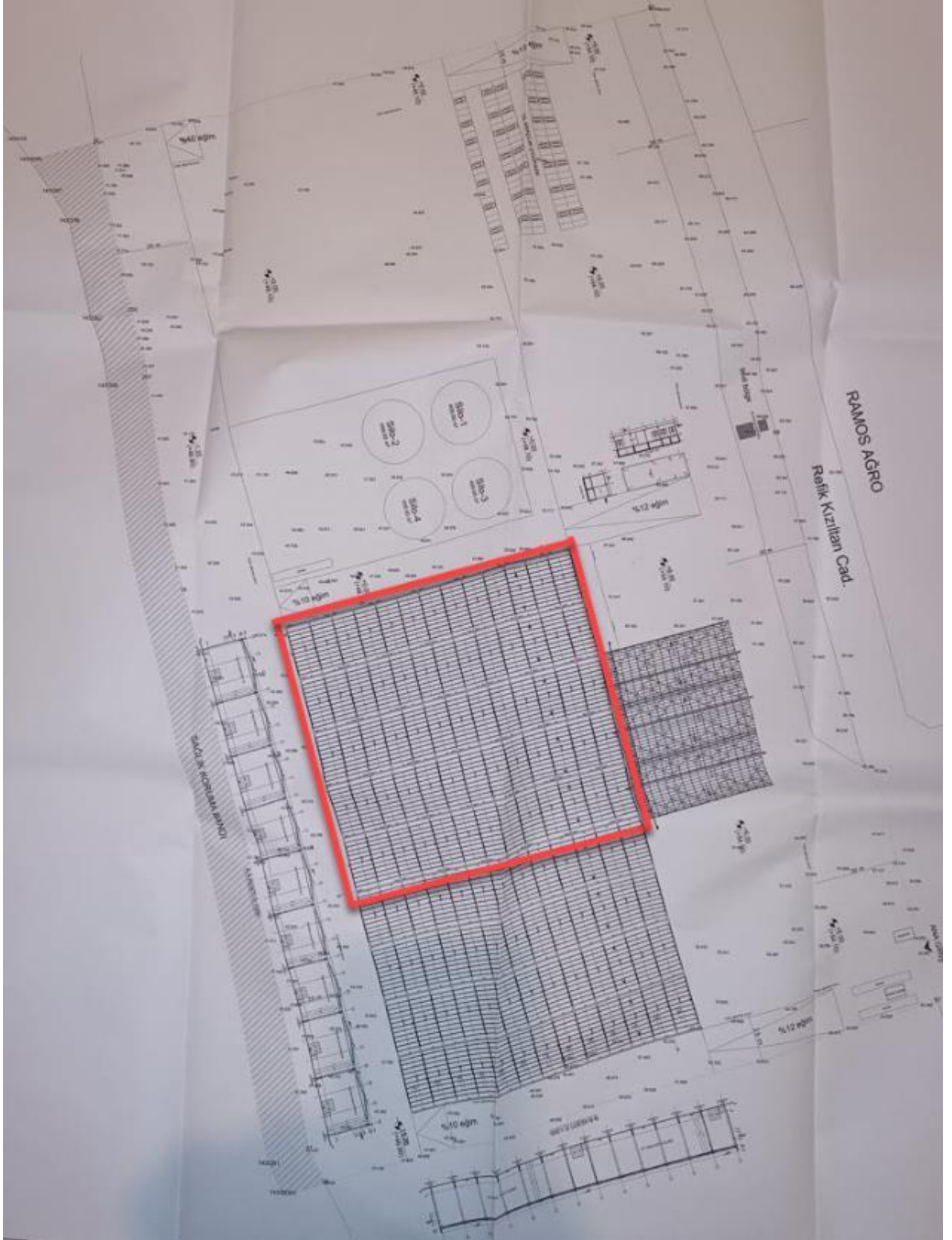
MİMAR	İNŞAAT MÜHENDİSİ	MAKİNE MÜHENDİSİ	ELEKTRİK MÜHENDİSİ

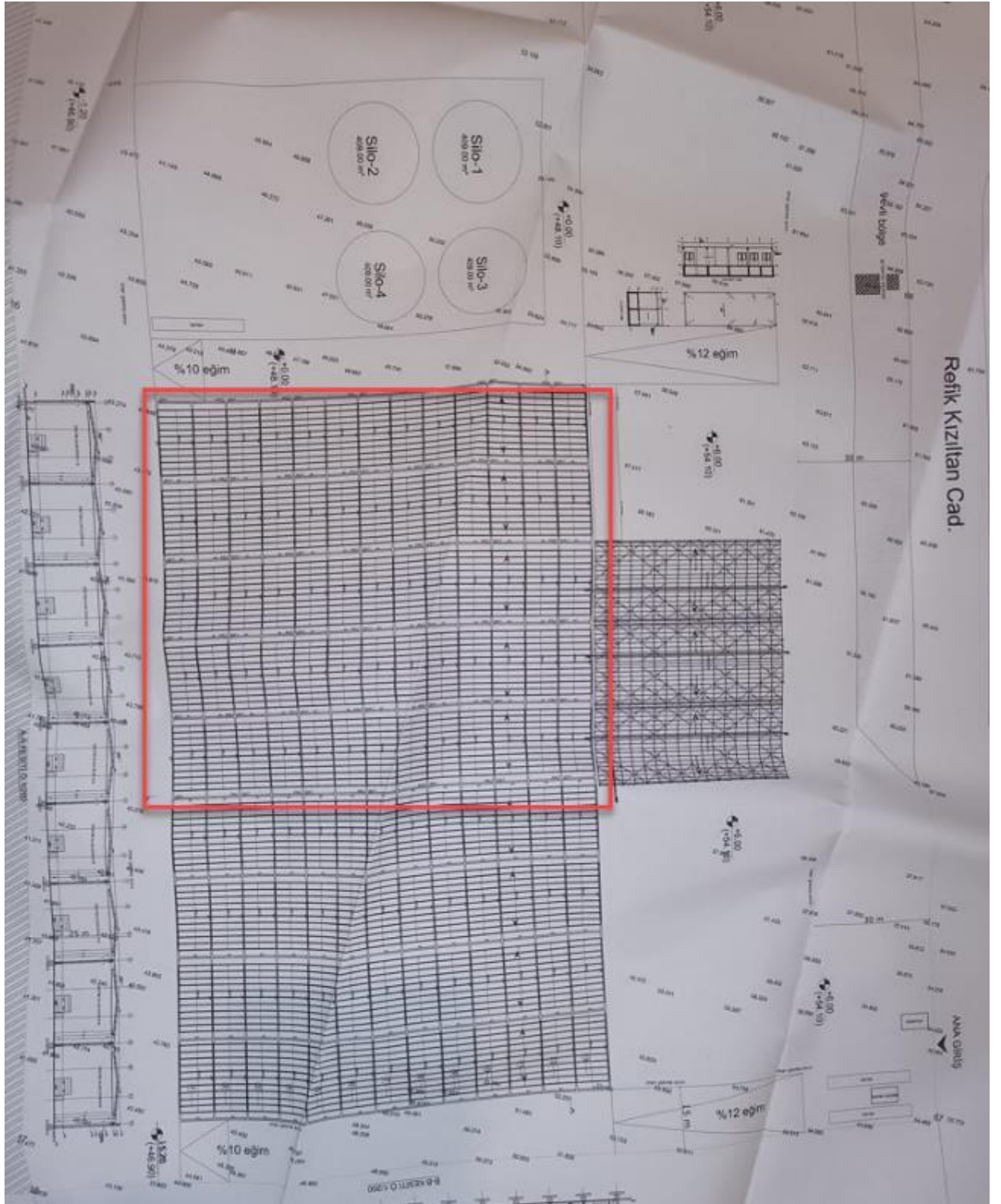
TAPU KAYDI	İLİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR PAFTASI	ONAY TARİHİ
	MERSİN	MTOSB	3. BÖLGE	-	143	99	-	
YAPI ÖZELLİKLERİ	YAPI TÜRÜ	TAŞ. SİSTEM	BLOK	KAT ADEDİ	YÜKSEKLİK	KULLANIM ŞEK.	ALAN	
	BETONARME		EKLİNTİ	B+1	+15.00	ENERJİ BİNASI	428 m ²	

BELEDİYE ONAYI	DÜŞÜNCELER
İŞ BU PROJİYİ MERİ 4708 NOLU KANUNUN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE TETKİK VE TAŞTİK EDERİM. .../.../20...	

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







YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

Barkod / Kartvizit
145727335

1. Belgeli alanın konumu: **MERSİN-TARUSUSOĞLU**

2. Belge veriliş yeri: **MERSİN**

3. İl: **MERSİN** İlçe: **AKDENİZ** İlçeye: **MERSİN-TARUSUSOĞLU**

4. Mahalle: **BURHANÖZGE MAH.** Mahalle belgenin kodu: **5**

5. Cadde/Sokak/Suvarif Meydanı/Köyü adı: **MEFK KIZILAN**

6. Cadde/Sokak/Suvarif Meydanı/Köyü belgenin kodu: **19** Dış kapı no: **16**

7. Blok adı: **Yapı Kimlik No: 4000427**

8. Parçeleme No: **143** 9. Parçeleme No: **66** 10. Parçeleme No: **1**

11. Belge No: **026-23** 12. Belge No: **026-23**

13. 1x yapı ruhsatı tarihi: **0.06.2022** 14. 2x yapı ruhsatı tarihi: **03.02** 15. 3x yapı ruhsatı tarihi: **1.06.2022** 16. 4x yapı ruhsatı tarihi: **26.07.2022**

17. 5x yapı ruhsatı tarihi: **1.04.2022** 18. Taahhüt ruhsatı tarihi: **1.08.2022** 19. İmar planı onay tarihi: **26.07.2022** 20. İmar durumu no: **0001.1**

21. Zemin etütü onay tarihi: **1.04.2022** 22. ÇED raporlu onay tarihi: **1.08.2022** 23. Yapı izni belgesi tarihi: **26.07.2022** 24. Parafeli kullanım emri: **SANAŞI**

25. Zemin etütü onay tarihi: **1.04.2022** 26. ÇED raporlu onay tarihi: **1.08.2022** 27. Yapı izni belgesi tarihi: **26.07.2022** 28. Parafeli kullanım emri: **SANAŞI** 29. Parafeli alan(m²): **0001.1**

Yapı Sahibinin
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: **ARINADA DEDA TİCARET SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ**
32. Bağlı olduğu vergi dairesi no: **LM54**
33. İmza kimlik no: **79027988**
34. Adres: **BURHANÖZGE MAH. MEFK KIZILAN CAD. NO: 16 AKDENİZ / MERSİN**

Yapı Mütahhüdünün
36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: **HÜBEYİN ERTEK ÖZGÜN, (İNŞAAT TEKNIK ENDÜSTRİYEL YAPI VE DEĞERAT SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)**
37. Oda adı no: **MM56**
38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: **LM54**
39. İmza kimlik no: **730708194**
40. Şirket adı no: **41. Şirketin tarihi: 27.07.2022 / 42. Şirketin no: 01 / 43. Yapı mühürümlü yetki belgesi no: 0033310296031712 / 44. Şirketin adresi: HACAĞALIOĞLU MAH. 4. CAD. NO: 21 AKDENİZ / MERSİN**

Şantiye Şefinin
45. Adı soyadı, unvanı: **HALİL İBRAHİM TAĞDEMİR, İNŞAAT MÜHENDİSİ**
46. T.C. kimlik no: **94887657896**
47. Oda adı no: **119027**
48. Şirket adı no: **01**
49. Şirketin tarihi: **1.06.2022**
50. Şirketin adresi: **HACAĞALIOĞLU MAH. 4. CAD. NO: 21 AKDENİZ / MERSİN**

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54. Kullanma emrine göre yapılan bölümlerin toplam alanı (m²): **1251 - Sanayi**

55. Bölümlerin toplam sayısı: **1**

56. Yıkılmama durumu: **1145B**

Yapı İle İlgili Özellikler

57. Binici yapı sayısı: **1**

58. Yapıda bölümlerin toplam sayısı: **1**

59. Yapıda katlı (binici) sayısı: **1**

60. Yapının taban alanı (m²): **19775**

61. Yapı yüksekliği (m): **19775**

62. Toplam yapı sayısı: **1**

63. Toplam bölümlerin toplam sayısı: **1**

64. Toplam katlı (binici) sayısı: **1**

65. Toplam taban alanı (m²): **19775**

66. Toplam yapı yüksekliği (m): **19775**

67. Yapının yer katı alanı (m²): **1**

68. Yapının yer katı alanı (m²): **1**

69. Yapının toplam alanı (m²): **15.85**

70. İnce kat alanı (m²): **15.85**

71. Yapının yer katı alanı (m²): **15.85**

72. Yapının yer katı alanı (m²): **15.85**

73. Yapının toplam alanı (m²): **15.85**

74. İnce kat alanı (m²): **15.85**

75. Yapının sınıfı: **B**

76. Yapının grubu: **C**

77. 1 m² maliyeti (TL): **3575**

78. Yapının maliyeti (TL): **7069825**

79. Yapının ana değeri (TL): **7069825**

80. Ana değeri yapının maliyeti (TL): **7069825**

81. Fatura düzenlenmiş alanın maliyeti (TL): **4034912.5**

Yapının Teknik Özellikleri

82. İnşaat Sistemi: **1. Merkezli sistemli kolonlar / 2. Dış kolonlu / 3. Kar kolonlu / 4. Sola / 5. Doğal girer sistem / 6. Kirişli / 7. ...**

83. İnşaat Anlaşım Kullanılan Yapı Cinsi: **1. Kaba yapı / 2. Fıncıl / 3. Doğalgaz / 4. LPG / 5. Elektrik / 6. Gözetim / 7. Termal / 8. Rüzgar / 9. ...**

84. Sadece Su Temin Sistemi: **1. Termal / 2. Şifon / 3. Güneş kolektör / 4. Kuvvet / 5. Mıgırsak / 6. ...**

85. Sadece Su Yalıtım Sistemi: **1. Doğalgaz / 2. PG / 3. Fıncıl / 4. Elektrik / 5. Kaba Yalıtım / 6. Termal / 7. ...**

86. İnce Süpürme: **1. Şifon süpürme / 2. Kuyu süpürme / 3. Fıncıl süpürme / 4. Taşınma süpürme / 5. Karanfil / 6. ...**

87. Anlık Su: **1. Karanfil / 2. ...**

88. Tesisatlar: **1. Arıtma / 2. Baraj / 3. Doğalgaz / 4. Elektrik / 5. Haberleşme / 6. Pnömatik / 7. Termal / 8. Hidrolik / 9. Jeneratör / 10. Paratoner / 11. Yangın kesinti / 12. ...**

89. Ortak Kullanım Alanları: **1. Asansör / 2. Bekçi kulübesi / 3. Açık otopark / 4. Kapalı otopark / 5. Rampa / 6. Riküvizör / 7. Zemin depo / 8. Sigorta / 9. Su deposu / 10. Yangın merdiveni / 11. Yıkılma haznesi / 12. ...**

90. Yapının Yapıya Sistemleri: **1. Sakat (Kartal) / 2. Yığılı (Kuş) / 3. Prefabrik / 4. Fran prefabrik / 5. Karma / 6. ...**

91. Döner Döngü Mühürler Cinsi: **1. Braket / 2. Tuğla / 3. Tağ / 4. Ahşap / 5. Kayış / 6. Mafra / 7. Beton blok / 8. ...**

92. Döngü: **1. Pnömatik / 2. Mafra / 3. Ahşap / 4. Beton / 5. ...**

93. Yapının Kullanılması Mümkün Olan Kısımlarına Kemi Kullanma İznine İzin Verilmediği İçin, Bu Bölümlere Hizmet Veren Ortak Kullanım Alanlarının Tamamlanması ve Kullanılabilir Olması Şarttır. Kullanma İznine İzin Verilmeyen Yapılar ve/veya Bağımsız Bölümler Elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapıların kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kısımlar, bağıli otopark bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılır:, adet daire,, adet dükkan veya, adet diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

94. Belge tarihi: **20.10.23**

95. Belge No: **026-23**

96. Belge No: **026-23**

97. Belge No: **026-23**

Konut İle İlgili Özellikler

97. Konutun satış tahmini alanı (m²):

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOPLAM
98. Daire sayısı:											0
99. Park alanı daire sayısı:											0
100. Bir dairenin yüksekliği (m):											0

Yapı Denetimi					
Mimar	101.01 Adres JELİN YALON	102.T.C. Kimlik No 467217298	103.Özellik No 309629032	104.Adres YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	105.İmar Tas 40 Mehmet Kaya
Statik	GAİP İNVAZİ	2707378675	1247908494	YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	
Detaylı	İBA ÇAKIR	0049481118	45207	YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	
Mesafeli Mesaj	ALİ PEKÇIYI	4921017190	16872	YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ	107 Yürürlükte olan şirket, T.C. kimlik no NABAN EMERKİDİ 37039420982	108 Vergi kimlik no 8100386700	109 Adres YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	110 İmar MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	111 İmar MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN
Mimari Proje Müellifi					
112 Adı soyadı NİHARI BEN DÖNMEZ	113 T.C. kimlik no 6535155570	114 Önce yapıldı no 83332	115 Adres İLMERLİK MAH. 2411 SK. NALINYE DÖV. APT. SİTESİ NALINYE DÖV. APARTMANI NO: 18 İÇ KAPI NO: 5 YENİŞEHİR / MERSİN	116 İmar MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN	117 İmar MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ YENİ MAH. TÜRKER HARMAN CAD. ÇAMPARK KONUTLARI SITESİ A BLOK NO: 33A İÇ KAPI NO: 5 MEZTLİ / MERSİN
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117 EKB no	118 Fatura / Kuruluş adı	119 EKB alanına adı ve sayısı	120 EKB alanına sertifika no	121 Enerji Performans sınıfı	122 Sıra gasi emilim sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123 YB sertifika no.	124 YB belgesi veren kuruluş adı	125 YB belgesi veren kuruluş yetki no	126 Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127 Değer(TL)	128 Makbuz tarihi	129 Makbuz numarası	
130. Diğer Hususlar					
- BU BELGE 1997/12 NOLU YAP VE 26/04/2023 TARİHİ 31/02/23 NOLU YAPILARINSA TINA İSTİFADEN DÜZENLENMİŞTİR. - A-Ş VE 1-14 AKZELAR ARASINDA KAPSAMAKTADIR.					
Yapı sahibinin 19.10.2023 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı durumu hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih ORHAN KAYTANCI YAPI DENETİM PERSONELİ 3 027048138 19.10.2023	132. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA AKTÖZ FEN SAĞLIK BÖLGE BAŞKANI 2027916888	133. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih MEHMET BEK YB VE NALIN İZİNLERİ BÜKÜ MÜDÜRÜ 300000073	134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih NABAN EMERKİDİ MERSİN GÜVEN YAPI DENETİM (TEKNİK) 1257429682	135. Onaylayanın adı, ünvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HALA YILMAZ BÖLGE MÜDÜRÜ 0123333333	136. Onay tarihi 29.09.2024

Yapı Denetimi				
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Durumu	Denetim Tarihi
MÜHÜR FENLİK	1. Kat	1. Kat	1. Kat	1. Kat
	2. Kat	2. Kat	2. Kat	2. Kat
	3. Kat	3. Kat	3. Kat	3. Kat
	4. Kat	4. Kat	4. Kat	4. Kat

Yapı Denetim Kuruluşu				
Denetim Kuruluşu	Denetim Kuruluşu Adı	Denetim Kuruluşu Adresi	Denetim Kuruluşu No	Denetim Kuruluşu Adresi
MEZİTLİ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MEZİTLİ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MEZİTLİ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MEZİTLİ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	MEZİTLİ YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişler				Yapı Bilgileri	
1. Kat	2. Kat	3. Kat	4. Kat	1. Kat	2. Kat

1. Katın diğer katlarla ilgili özelliklerine göre yapılan bina türünün yapı ruhsatı için gerekli olan diğer özelliklerini belirlemek amacıyla YAPILAN DENETİMİ kapsar. Taahhütnameye yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen şartnameler ve diğer belgelerde yer alan diğer teknik şartnamelere göre yapılmıştır. Yapı Ruhsatı ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre belirlenen veya TSE BELSİZLİ YAPILARIN KULLANILMASI VE YAPILARIN KULLANILMASI ile ilgili mevzuat hükümlerine göre belirlenen diğer teknik şartnamelere göre yapılmıştır. Yapı Ruhsatı ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre belirlenen diğer teknik şartnamelere göre yapılmıştır. Yapı Ruhsatı ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre belirlenen diğer teknik şartnamelere göre yapılmıştır.

Başlama Tarihinde İnşaat Sahasında Kontrol Eden Teknik Görevliler			
1. Kat	2. Kat	3. Kat	4. Kat

Vizaj Kontrolü				
1. Kat	2. Kat	3. Kat	4. Kat	5. Kat

131. Diğer Hususlar

YAPI RUHSATI Building License				Form No: YR-001			
1. Yapı Ruhsatı No: 100526		2. Yapı Ruhsatı Tarihi: 10.05.24		3. Yapı Ruhsatı Durumu: 009-24		4. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526	
5. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				6. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
7. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				8. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
9. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				10. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
11. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				12. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
13. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				14. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
15. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				16. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
17. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				18. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
19. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				20. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
21. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				22. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
23. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				24. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
25. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				26. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
27. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				28. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
29. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				30. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
31. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				32. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
33. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				34. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
35. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				36. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
37. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				38. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
39. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				40. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
41. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				42. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
43. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				44. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
45. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				46. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
47. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				48. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
49. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				50. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
51. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				52. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
53. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				54. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
55. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				56. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
57. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				58. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
59. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				60. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
61. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				62. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
63. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				64. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
65. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				66. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
67. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				68. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
69. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				70. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
71. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				72. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
73. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				74. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
75. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				76. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
77. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				78. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
79. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				80. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
81. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				82. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
83. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				84. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
85. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				86. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
87. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				88. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
89. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				90. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
91. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				92. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
93. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				94. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
95. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				96. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
97. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				98. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			
99. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526				100. Yapı Ruhsatı Durumu: 100526			

Yapı Denetimi					
Yapı Adı	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Durumu	Yapı Adres	Yapı Sahibi
MESTALIN FENİSİ	Yapı No	48101-1004	48101-1004	Yapı Adres	Yapı Sahibi
	Yapı Türü	Yapı No	Yapı Durumu	Yapı Adres	Yapı Sahibi
	Yapı Adı	Yapı No	Yapı Durumu	Yapı Adres	Yapı Sahibi
	Yapı Adres	Yapı No	Yapı Durumu	Yapı Adres	Yapı Sahibi
Yapı Denetim Kuruluşu					
Denetim Kuruluşu Adı		Denetim Kuruluşu Adres	Denetim Kuruluşu No	Denetim Kuruluşu Adres	Denetim Kuruluşu Adres
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Göstergeler			Toprak Bilgileri		
1. Tarih	2. Tarih	3. Tarih	4. Tarih	5. Tarih	6. Tarih
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı mübadelesinin, parçaya geçişin, proje mübadelesinin, fenî mesulîyetin ve/veya yapı denetim kuruluşünün yetkili yapı sorumlularının baskın/duyurmasıyla YAPRI RÜHSATI verilmiştir. Tasvirlenimlerinde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumlular ve ilgili araçlarda yer alan ruhsat eki kâğıtların aynısından tasvir edilmiştir. Yapı Ruhsatı alınmış yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mesulîyet/kâimiyetini gösteren belge/rapor veya TSE BELGELİ YAPRI MALZEMESİ VE YAPRI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer ilgili belge/raporun, baskın/duyurması ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma Lüzum Belgesinin varlığı tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma Lüzum Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunen belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yapıları. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine tabi olup, yemden Ruhsat alınacaktır.					
Bağlama Tarihi		İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler		Vize Kontrolü	
Bağlama Tarihi		İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler		Vize Kontrolü	
321. Diğer Hususlar					

YAPI RUHSATI		Building Licence	
1. Proje No: 0702-25			2. Proje No: 021-23
3. Proje Adı: ...			4. Proje Adı: ...
5. Proje Adres: ...			6. Proje Adres: ...
7. Proje Sahibi: ...			8. Proje Sahibi: ...
9. Proje Mühürü: ...			10. Proje Mühürü: ...
11. Proje Tarihi: ...			12. Proje Tarihi: ...
13. Proje Durumu: ...			14. Proje Durumu: ...
15. Proje İçeriği: ...			16. Proje İçeriği: ...
17. Proje Detayları: ...			18. Proje Detayları: ...
19. Proje Notları: ...			20. Proje Notları: ...
21. Proje Ekleri: ...			22. Proje Ekleri: ...
23. Proje Durumu: ...			24. Proje Durumu: ...
25. Proje Durumu: ...			26. Proje Durumu: ...
27. Proje Durumu: ...			28. Proje Durumu: ...
29. Proje Durumu: ...			30. Proje Durumu: ...
31. Proje Durumu: ...			32. Proje Durumu: ...
33. Proje Durumu: ...			34. Proje Durumu: ...
35. Proje Durumu: ...			36. Proje Durumu: ...
37. Proje Durumu: ...			38. Proje Durumu: ...
39. Proje Durumu: ...			40. Proje Durumu: ...
41. Proje Durumu: ...			42. Proje Durumu: ...
43. Proje Durumu: ...			44. Proje Durumu: ...
45. Proje Durumu: ...			46. Proje Durumu: ...
47. Proje Durumu: ...			48. Proje Durumu: ...
49. Proje Durumu: ...			50. Proje Durumu: ...
51. Proje Durumu: ...			52. Proje Durumu: ...
53. Proje Durumu: ...			54. Proje Durumu: ...
55. Proje Durumu: ...			56. Proje Durumu: ...
57. Proje Durumu: ...			58. Proje Durumu: ...
59. Proje Durumu: ...			60. Proje Durumu: ...
61. Proje Durumu: ...			62. Proje Durumu: ...
63. Proje Durumu: ...			64. Proje Durumu: ...
65. Proje Durumu: ...			66. Proje Durumu: ...
67. Proje Durumu: ...			68. Proje Durumu: ...
69. Proje Durumu: ...			70. Proje Durumu: ...
71. Proje Durumu: ...			72. Proje Durumu: ...
73. Proje Durumu: ...			74. Proje Durumu: ...
75. Proje Durumu: ...			76. Proje Durumu: ...
77. Proje Durumu: ...			78. Proje Durumu: ...
79. Proje Durumu: ...			80. Proje Durumu: ...
81. Proje Durumu: ...			82. Proje Durumu: ...
83. Proje Durumu: ...			84. Proje Durumu: ...
85. Proje Durumu: ...			86. Proje Durumu: ...
87. Proje Durumu: ...			88. Proje Durumu: ...
89. Proje Durumu: ...			90. Proje Durumu: ...
91. Proje Durumu: ...			92. Proje Durumu: ...
93. Proje Durumu: ...			94. Proje Durumu: ...
95. Proje Durumu: ...			96. Proje Durumu: ...
97. Proje Durumu: ...			98. Proje Durumu: ...
99. Proje Durumu: ...			100. Proje Durumu: ...

YAPI RUHSATI
Building License

52734821

30.06.2025 08.08.2025

13.06.2025

Yapı Bilgileri

Yapı Mülkiyet Bilgileri

Sarıya Geçirilen

Form Dönerimden Kayımlı Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

İçerdiği Projeler

NO	PROJE ADI	PROJE NO	PROJE YERİ	PROJE TARİHİ	PROJE YAPILAN
1	Yapı Ruhsatı	52734821	...	...	...
2
3
4
5
6
7
8
9
10

Yapı Denetimi				
No ve Adı	Yapı Türü	Yapı Adı	Yapı Sahibi	Yapı Yeri
101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000				

Yapı Denetim Kuruluşu			
Yapı Denetim Kuruluşu Adı	Yapı Denetim Kuruluşu Adresi	Yapı Denetim Kuruluşu Telefonu	Yapı Denetim Kuruluşu Mühürü
DEĞERLEME GÜZER YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	Yapı Denetim Kuruluşu Adresi	Yapı Denetim Kuruluşu Telefonu	[Mühür]

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Değerler				Taprak Bilgileri	
Yapı Ruhsatı	Yapı İzin Belgesi	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Yapı Yeri	Yapı Sahibi	Yapı Yeri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre alınan ruhsatların tamamlanmış olup, yapı müzaheretinin, sınırlı gelinin, proje müdahaletinin, ferah haklarının veya yapı denetim kuruluşunun yetki alanı içerisindeki faaliyetlerini alan YAPİ RUHSATI'na sahiptir. Taahhütnamele yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve diğer alanlarda yapılan ruhsat ve diğer belgelerin ayrıntıları hakkında bilgi için YAPİ RUHSATI'na başvurulmalıdır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartları'nın ilgili hükümlerine mevzuat hükümlerine göre belirlenen veya TSE BELGELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer hükümlerle uyumlu olarak yapılmalıdır. YAPİ RUHSATI'na İzin Belgesinin verilmiş bir inşaat bittikten sonra yapı, Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmadan yapılamaz. Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmayan yapılar, kanunla muaf tutulmuş yapılar hariç olmak üzere Ruhsat almazlar. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine tabidir. Yandaki Ruhsat alınmalıdır.

Başlama Tarihi İnşaatı Mahalinde Kontrol Edilen Teknik Görevliler			
Yapı Ruhsatı	Yapı İzin Belgesi	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Yapı Yeri

Vize Kontrolü				
Yapı Ruhsatı	Yapı İzin Belgesi	Yapı Kullanım İzin Belgesi	Yapı Yeri	Yapı Sahibi

Diğer Hususlar	
Diğer Hususlar	

YAPI RUHSATI Building License		106233318	
1. Genel Bilgiler		2. Durum Bilgileri	
3. Yapı Sahibi		4. Yapı Mühendisi	
5. Şantiye Şefi		6. Form Düzenlenen Kaumla İlgili Özellikler	
7. Yapının Teknik Özellikleri		8. Yapı Projesi	

(Note: The form contains numerous checkboxes and fields for technical specifications, project details, and signatures. The 'Form Düzenlenen Kaumla İlgili Özellikler' section includes items like 'Yapıya ait özellikler' and 'Yapıya ilişkin özellikler'. The 'Yapının Teknik Özellikleri' section includes 'Yapının Genel Özellikleri' and 'Yapının Teknik Özellikleri'. The 'Yapı Projesi' section includes 'Proje Bilgileri' and 'Proje Durumu'.)

YAPI RUHSATI
Building Licence

13061278

26.04.23 012-23

26.04.25

Yapı Sahibinin **Yapı Mülktaşlarının** **Şantiye Şefinin**

Form Düzenlenen Kaşımaya İlgili Özellikler **Yapı İle İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

Proje No	Proje Adı	Proje Alanı (m ²)	Proje Değeri (TL)	Proje Durumu	Proje Açıklaması
01	MÜHÜR	...	...	...	...
02	MÜHÜR	...	...	...	...
03	MÜHÜR	...	...	...	...
04	MÜHÜR	...	...	...	...
05	MÜHÜR	...	...	...	...
06	MÜHÜR	...	...	...	...
07	MÜHÜR	...	...	...	...
08	MÜHÜR	...	...	...	...
09	MÜHÜR	...	...	...	...
10	MÜHÜR	...	...	...	...

Yapı Durumunu	1. Yapı Durumunu	2. Yapı Durumunu	3. Yapı Durumunu	4. Yapı Durumunu
Yapı Durumunu	Yapı Durumunu	Yapı Durumunu	Yapı Durumunu	Yapı Durumunu

Yapı Durumu Kuruluşu

Ruhsat ile İlgili Müahhid Bilgileri

Toprak Bilgileri

Diğer Bilgiler

Vize Kontrolü

Diğer Müahhidler

NUFUS VE YERLEŞİM BİLGİLERİ

📍 MERSİN / AKDENİZ / BURHANOSB MAHALLESİ / REFİK KIZILTAN (Caddesi) / 16 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İskan

Namazağ Bilgileri

Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Pasiv Kod	Namazağ Tipi	Site Adı	Apartman/Site Adı	Diğ. Kapı
382067310	143	99	033.A-15B4C	-	Bina Ana Giriş	-	-	16

Bağımsız Bölüm Bilgileri

Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tape No
5264938811	+	Sanayi	Özel	İskan	-

[Doğru](#)

📍 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 5264938811

İNŞAAT SEVİYELERİ

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

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

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

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

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