

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bilanço/finansal tabloda kullanılması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazlar için müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda taşınmazlara 12.09.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Atalar Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No: 1 Dış Kapı No: 5/1A Tarsus / Mersin
TAPU KAYDI	Mersin ili, Tarsus İlçesi, Deliminnet Mahallesi, 135 ada 188, 189 ve 190 parseller
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	20.064,37 m ² (135 ada 188 parsel) 738,81 m ² (135 ada 189 parsel) 2.741,59 m ² (135 ada 190 parsel)
İMAR DURUMU (135 ada 188 ve 189 no.lu parseller)	Lejant: Tarım ve Hayvancılık Tesis E: 0,25 Y _{ençok} : Serbest Alanı (Soğuk Hava Deposu)
İMAR DURUMU (135 ada 190 parsel)	Konu taşınmazlar 1/100.000 Ölçekli Mersin-Adana Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" imar lejantında kalmaktadır.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Fabrika (135 ada 188 parsel) Kanal Yeri (135 ada 189 parsel) Tarım Alanı (135 ada 190 parsel)

YAPILARA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ (135 ada 188 parsel)	Bina sayısı: 2 (Yasal durum) Bina sayısı: 8 (Mevcut durum)	Yapım yılı: 2020-2021
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3 (İdari bina) Yol kotu üstü kat sayısı: 1 (diğer binalar)	Yol kotu altı kat sayısı: -
ANA TAŞINMAZ (135 ada 190 parsel)	Bina sayısı: 2 (Mevcut durum)	Yapım yılı: 2020-2021

	Yol kotu üstü kat sayısı: 1 (güvenlik binası ve sundurma)	Yol kotu altı kat sayısı: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Fabrika, Arsa ve Tarla	
İNŞAAT ALANI	4.793 m ² (Yasal durum) (135 ada 188 parsel) 12.466 m ² (Mevcut durum) (135 ada 188 parsel) 115 m ² (Mevcut durum) (135 ada 190 parsel)	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,0	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,67	
TARLA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.650 TL/m ² (135 ada 189 parsel)	
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.950 TL/m ² (135 ada 188 parsel) 3.250 TL/m ² (135 ada 190 parsel)	
FABRİKA BİRİM KİRA DEĞERİ	160 TL/m ² /ay	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Maliyet Yaklaşımı (135 ada 188 parsel) Pazar Yaklaşımı (135 ada 189 ve 190 no.lu parseller)	
DEĞER TARİHİ	12.09.2025	
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	181.320.000.-TL	
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	216.891.500.-TL	

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.