

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**DENİZLİ / MERKEZEFENDİ / HACİEYÜPLÜ MAHALLESİ'NDE
133 ADA 22 PARSELDE KAYITLI FABRİKA**

İLE

**133 ADA 14 PARSELDE KAYITLI DEPO
DEĞER TESBİTİ**

(31.12.2020 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

RAPOR NO: 2020OZL – 0253

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için **04.01.2021** tarihinde **2020OZL0253** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;
- Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü Mahallesi sınırları içinde 133 ada 14 parselde kayıtlı depo ile 133 ada, 22 parselde kayıtlı fabrikanın 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil <input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23 (133 ada 22 parsel), 3127 Sokak, 133 ada, 14 parsel MERKEZEFENDİ / DENİZLİ
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M2)	YAPI ALANI (M2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	H.EYÜPLÜ	133	14	2500	2222,00	2.035.000	273.790
"	"	"	133	22	13665	6338,00	11.415.000	1.535.781

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı (405251)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

**SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	04.12.2020	1.1.1. Rapor Tarihi	12.12.2020	1.1.2. Değerleme Tarihi	11.12.2020
1.2. Numarası	2020OZL-0253				
1.3. Raporun Amacı					
MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü Mahallesi sınırları içinde 133 ada 14, 22 parsellerin 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır. Not: Bu çalışma, "MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin iznine bağlıdır.					

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	04.12.2020
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.	

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Bu rapor, MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'nin 04.12.2020 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce rapor hazırlanmamıştır.
1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Taşınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanım mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

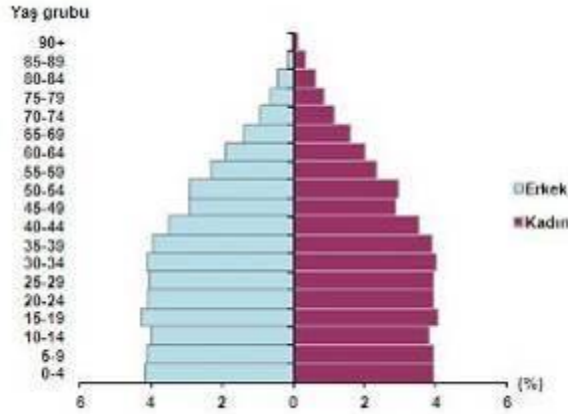
3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,4 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.



Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2016

Annual growth rate and population density of provinces by years, 2007-2016

İl-Provinces	Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ - Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)									Nüfus yoğunluğu- Population density									
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toplam - Total	13,1	14,6	15,9	13,6	12,0	13,7	13,3	13,4	13,5	92	93	94	96	97	98	100	101	102	104
Ankara	18,2	22,1	25,7	24,7	15,1	15,9	20,6	23,1	14,3	182	186	190	195	199	203	206	210	215	218
İstanbul	9,8	17,0	26,0	27,4	16,8	21,8	15,2	19,3	10,0	2.420	2.444	2.498	2.551	2.622	2.666	2.725	2.767	2.821	2.849
İzmir	15,0	18,9	20,6	4,1	10,1	13,8	12,7	13,4	13,1	311	316	322	329	330	333	338	342	347	352
Kocaeli	30,8	21,3	24,5	26,3	20,4	25,1	27,4	32,7	28,1	388	413	421	432	443	453	464	477	489	507

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2016

Source: The results of Address Based Population Registration System (ABPRS), 2007-2016

(1) Yıllık nüfus artış hızları hesaplanırken son yıl idari bölünüş yapısı dikkate alınmıştır.

(1) In the calculation of annual growth rate of population, latest year's administrative division was taken into consideration.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, 2005-2017

Calendar adjusted industrial production index, 2005-2017

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2) Economic activity (NACE Rev. 2)	Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık Ortalama Annual Average
Toplam Sanayi Total industry	2005	80,1	73,1	82,6	80,2	84,6	86,4	86,3	85,0	92,1	95,7	93,9	96,7	86,4
	2006	81,7	79,7	93,1	88,8	94,2	95,9	94,0	90,8	96,2	98,6	95,4	101,4	92,7
	2007	92,0	97,0	100,5	96,8	103,7	102,2	100,6	98,6	104,1	106,9	106,7	108,3	100,7
	2008	94,5	98,1	104,0	101,0	104,5	103,5	103,8	97,3	101,4	100,3	95,9	93,7	98,6
	2009	74,6	73,3	82,7	82,2	89,7	93,0	94,0	88,6	93,6	99,2	100,5	98,8	89,2
	2010	86,1	86,0	98,1	96,3	102,9	102,2	102,8	99,6	103,1	107,4	107,4	113,3	100,3
	2011	101,9	97,2	109,3	105,5	111,9	112,1	112,0	107,2	111,2	119,0	114,9	117,1	109,9
	2012	102,7	99,2	113,1	110,1	115,9	114,2	115,4	108,6	116,3	119,6	119,9	116,2	112,5
	2013	104,4	103,4	115,5	113,0	116,5	119,8	120,0	109,8	123,6	123,2	124,5	124,0	116,5
	2014⁽ⁱ⁾	112,2	108,6	120,8	118,6	120,4	121,7	124,5	114,7	126,6	126,1	125,5	126,6	120,5
	2015⁽ⁱⁱ⁾	109,9	109,6	126,4	123,1	123,3	123,3	124,5	122,6	129,5	131,3	129,9	132,7	124,1
	2016⁽ⁱⁱ⁾	116,3	115,9	129,8	124,1	130,0	129,0	119,1	125,1	124,8	134,2	133,2	134,7	126,4
	2017⁽ⁱⁱ⁾	119,3	117,1	133,2	132,4									

Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları, 2006-2017

Percentage change of industrial production index over the same month of the previous year, 2006-2017

[Takvim etkisinden arındırılmış endekslerden hesaplanmaktadır - Calculated from calendar adjusted indices]

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2) Economic activity (NACE Rev. 2)	Yıl Year	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık Ortalama Annual Average
Toplam Sanayi Total industry	2006	2,0	9,0	12,8	10,7	11,4	11,0	8,9	6,8	4,4	2,9	4,8	4,9	7,3
	2007	13,0	9,3	7,9	9,0	10,0	6,6	7,0	8,8	9,3	8,4	9,5	6,8	8,6
	2008	2,3	7,0	3,5	4,4	6,8	3,3	3,1	-1,6	-2,6	-6,1	-10,1	-13,0	-1,1
	2009	21,0	21,3	20,5	18,6	14,2	11,8	9,4	-9,0	7,7	1,1	4,8	5,5	10,4
	2010	19,9	16,0	18,7	17,1	14,7	9,9	9,4	12,4	10,2	8,2	6,9	14,7	12,4
	2011	19,8	14,4	11,5	9,6	8,7	9,6	8,9	7,7	7,9	10,8	6,9	3,3	9,6
	2012	0,8	2,1	3,5	4,3	3,6	1,9	3,1	1,4	4,5	0,7	3,5	-0,8	2,4
	2013	1,6	4,2	2,1	2,7	0,5	4,9	3,9	0,9	6,3	2,8	4,7	6,8	3,5
	2014⁽ⁱ⁾	7,5	5,1	4,7	4,9	3,4	1,0	3,6	4,5	2,4	2,0	0,6	2,0	3,5
	2015⁽ⁱⁱ⁾	-2,0	0,9	4,6	3,8	2,4	4,6	0,0	6,9	1,5	4,2	3,5	4,6	2,9
	2016⁽ⁱⁱ⁾	5,8	5,8	2,6	0,8	5,5	1,3	-4,3	2,0	-2,9	2,2	2,6	1,6	
	2017⁽ⁱⁱ⁾	2,6	1,0	2,6	6,7									

TÜİK, Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2017

TürkStat, Industrial Production Index, April 2017

(i) Veriler revize edilmiştir.

(ii) Data are revised.

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

13 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan Denizli; coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

15 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İli	DENİZLİ	Pafta No	M22a16b4b
İlçesi	MERKEZEFENDİ	Ada No	133
Bucağı	-	Parsel No	14
Mahallesi	HACIEYÜPLÜ	Arsa Alanı (m ²)	2500,00
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	MEZARLIK	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	1	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	-		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	-		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti

İli	DENİZLİ	Pafta No	M22a16b4b
İlçesi	MERKEZEFENDİ	Ada No	133
Bucağı	-	Parsel No	22
Mahallesi	HACIEYÜPLÜ	Arsa Alanı (m ²)	13665,00
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	MEZARLIK	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	1 ADET BİRİKET FABRİKA BİNASI 1 ADET BODRUM ZEMİNDEN OLUŞAN İDARE BİNASI VE 1 ADET BODRUM ZEMİNDEN OLUŞAN FABRİKA BİNASI VE ARSASI İLE 1 ADET BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	3	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	30.10.2007, No:105		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	27.03.2008, No:53		

RAPOR NO: 2020OZL-0253

 RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
 *GİZLİDİR

 DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Cins Tashihli	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti
------------	---	---------------------------------------	--

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Merkezefendi Belediyesi'nde yapılan incelemede 133 ada 14 parsel ile ilgili hazırlanmış mimari proje yoktur. 133 ada 22 parsel ile ilgili 03.10.2007 onay tarihli mimari proje (idari bina, depo ve atölye için) incelenmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

13.12.2020 tarihinde WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kaydına göre konu taşınmazlar üzerinde mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür. 133 ada 22 parsel üzerinde 23.06.1998 tarih 3891 yevmiye no ile teferruat şerhi vardır.

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar son 3 yıl içinde satışa konu olmamıştır. Taşınmazlar 24.07.2020 tarih 18510 yevmiye no ile 6361 sayılı yasaya göre devreden adına devir işlemine konu olmuştur.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmazlara ait WEBTAPU Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2020-12:43



Kayıd Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
251920489362	2020005300346703	48936

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana İstinmaz	Ada/Parsel:	133/14
Taşınmaz Kimlik No:	20450902	AT Yüzölçümü(m2):	2500.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİFYÜPLÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MEZARLIK	Blok/Kat/Diriğ/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2246	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
529878303	(SN:5433275) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	2500.00	2500.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 24 07 2020 18510	

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

18 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-12-2020-12:42



Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
251920489372	2020005300348151	48937

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	133/22
Taşınmaz Kimlik No:	32546300	AT Yüzölçümü(m2):	13665.00
İl/ilçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİFYÜPLÜ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
City/Sayfa No:	25/2414	Arsa Pay/Payda:	
Kayı Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	1 ADET BİRİKELİ FABRİKA BİNASI 1 ADET BODRUM ZEMİNDEN OLUŞAN İDARE BİNASI VE 1 ADET BODRUM ZEMİNDEN OLUŞAN FABRİKA BİNASI VE ARSASI İLE 1 ADET BETONARME FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------

1 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

19 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

			Tarih- Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT ŞERHİ Y: 3891 23/06/1998(Şablon: Diğer)		Denizli 1.Bölge(Kapatıldı) - 23-06-1998 00:00 - 3891
Beyan	TEFERRUAT ŞERHİ Y: 9339 23/12/1993(Şablon: Diğer)		Denizli 1.Bölge(Kapatıldı) 23.12.1993 00:00 - 9339

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Fl Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Fdinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
529878304	(SN:5433275) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13665.00	13665.00	6361 S.Y.Gbre Devreden Adına Devir 24-07-2020 18510	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) XwBrK93IXrg kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

20 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	
4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	
Yapılaşma Kısıtlamalarıⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejanti: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Sanayi Alanı
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	-
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayrık, ikiz nizam, ...	Ayrık nizam
Yapı Sınıfı:	3-A, 2-C, 1-B
TAKS:	0,20
KAKS:	0,60
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	0,60
Hmax:	6,50
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtinizⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	30.10.2007, No:105 (133 ada, 22 parsel)
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	27.03.2008, No:53 (133 ada, 22 parsel)
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	03.10.2007 (133 ada, 22 parsel)
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve Noⁱⁱⁱ :	
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md.,OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Merkezefendi Belediyesi'nde yapılan incelemede 133 ada 14 parseldeki depo ile ilgili düzenlenmiş mimari proje, yapı ruhsatı vb. evrak yoktur. 133 ada, 22 parselde idari bina, depo, atölye için hazırlanmış 03.10.2007 onay tarihli mimari proje vardır. Parselde idari bina, depo, atölye dışında yer alan diğer yapılar mimari proje, ruhsat dışıdır.
Bağlı Bulunulan Belediye/OSB: Müccavir alan dışındaysa belirtiniz.	Merkezefendi Belediyesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Parsel sorgu ekranından konum tespiti yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü Mahallesi sınırları içinde yer alan fabrika ve depo yapılarıdır. Binek araçlar ile ulaşımı kolaydır.

5.2. Gayrimenkule Erişim



5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	<input type="checkbox"/> Müstakil Ev	<input checked="" type="checkbox"/> Depo (133 ada, 14 parsel)	<input checked="" type="checkbox"/> Fabrika (133 ada, 22 parsel)	<input type="checkbox"/> Arazi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri

HACİEYÜPLÜ 133 ADA 14 PARSEL: Rapora konu taşınmaz Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıeyüplü Mahallesi, 133 ada 14 parselinde kayıtlı olup arsa alanı 2500,00 m² dir. Taşınmaz kadastro paftasına göre bulunduğu imar adasının güney doğusunda bulunmakta olup geometrik olarak dikdörtgen şeklindedir. Topoğrafya olarak düz olup çevresinin ve sınırlarının yerinde belirgin olduğu görülmüştür. Parsel üzerinde demir direkler üzerinde sac tavanı oluşturulmuş 1-B yapı sınıfında depo bulunmaktadır. Deponun mevcut alanı brüt 2222,00 m² dir.

HACİEYÜPLÜ 133 ADA 22 PARSEL: Rapora konu taşınmaz Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıeyüplü Mahallesi, 133 ada 22 parselinde kayıtlı olup arsa alanı 13665,00 m² dir. Taşınmazın tapu kayıtlarında niteliği "1 adet biriket fabrika binası 1 adet bodrum zeminden oluşan idare binası ve 1 adet bodrum zeminden oluşan fabrika binası ve arsası ile 1 adet betonarme fabrika binası ve arsası" dır.

Parseldeki yapılar aşağıda sıralandırılmıştır.

PARSEL GİRİŞİNDE YER ALAN İDARİ BİNA (A): Bu bölüm betonarme karkas yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, zemin ve 2 kattan inşa edilmiştir. Projesine göre taşınmaz zemin ve 1 kattan inşa edilmiş olup 2.kat proje dışıdır. Binanın zemin katı brüt 191,00 m², 1.katı brüt 191,00 m², 2.katı brüt 191,00 m² olup toplam mevcut alanı brüt 573,00 m² dir. Taşınmazın yasal alanı brüt 382,00 m² dir (191,00 m² zemin kat + 191,00 m² 1.kat). Taşınmazda zeminler seramik, laminat kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır.

DEPO (B): Bu bölüm parsel girişindeki idari binanın arka cephesinde yer almaktadır. Depo bölümü betonarme karkas yapı tarzında, 2-C yapı sınıfında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Bu bölümün projesine ve mevcut duruma göre alanı brüt 616,00 m² dir.

ATÖLYE (C): Atölye bölümü deponun arka cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2-C yapı sınıfında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Atölyenin yasal ve mevcut alanı brüt 121,00 m² dir.

SUNDURMA BÖLÜMLERİ (D): Sundurma bölümleri ana faaliyete konu yapılar arasında sanayi ürünlerinin işlenmesi, depolanması için inşa edilmiştir. Sundurma bölümleri 1-B yapı sınıfında demir direkler üzerine sac malzemeler ile kapatılarak inşa edilmiştir. Sundurmanın toplam mevcut alanı brüt 2730,00 m² dir. Zeminler seramik, mermer ve beton kaplıdır.

YEMEKHANENİN BULUNDUĞU DEPO (E): Yapı; parselin orta bölümünde olup betonarme karkas yapı tarzında, 2-C yapı sınıfında, bodrum, zemin ve 1 kattan inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum-zemin katı depolama, 1.katı yemekhane amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmazın bodrum katı brüt 348,00 m², zemin kat brüt 348,00 m², 1.katı brüt 348,00 m² olmak üzere toplam mevcut alanı brüt 1044,00 m² dir. Zeminler seramik, mermer ve beton kaplıdır.

DEPO BÖLÜMLERİ (F,G): Depo bölümleri yemekhanenin olduğu deponun kuzeydoğusunda ve güneyinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında, 2-C yapı sınıfında tek katlı olarak inşa edilmiştir. Depo bölümlerinin toplam mevcut alanı brüt 755,00 m² dir. Zeminler seramik, mermer ve beton kaplıdır.

PARSELİN KUZEYDOĞUSUNDA YER ALAN İDARİ BİNA (H): İdari bina betonarme karkas yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında bodrum, zemin ve 1, çatı kattan inşa edilmiştir. Taşınmazın bodrum katı brüt 123,00 m², zemin katı brüt 123,00 m², 1.katı brüt 123,00 m², çatı katı brüt 30,00 m² olup toplam mevcut alanı brüt 399,00 m² dir. Taşınmazda zeminler seramik, laminat kaplıdır. İç doğramalar ahşap, dış doğramalar alüminyumdur. Katlar arası çıkış yüzeyleri mermer betonarme merdiven ile sağlanmaktadır.

PARSEL GİRİŞİNDEKİ İDARİ BİNA İLE PARSELİN KUZEYDOĞUNDAKİ İDARİ BİNA ARASINDA GEÇİŞ KORİDORU (I): Bu bölüm 2 yapı arasında geçişi sağlamakta olup mevcut alanı brüt 100,00 m² dir. Bu bölümde zeminler seramiktir. Dış doğramalar alüminyumdur.

133 ada, 22 parselde toplam mevcut alan brüt 6338,00 m² dir (573,00 m² idari bina + 616,00 m² depo + 121,00 m² atölye + 2730,00 m² sundurma + 1044,00 m² yemekhanenin olduğu depo + 755,00 m² depo + 399,00 m² idari bina + 100,00 m² geçiş koridoru).

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

25 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin saptanmasında; emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

Yapı değerlerinin hesaplanmasında "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi				
Değerlemeye konu olan taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arazi	Arsa	
Brüt kullanım alanı (m²)	1000	12000	7500	
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	500 m	600 m	600 m	
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)	-	-	-	
Satış Fiyatı (TL)	500.000	1.800.000	3.300.000	
M² birim fiyatı (TL)	500	150	440	
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	475.000	1.800.000	3.000.000	
Gerçekçi m² birim fiyatı (TL)	475	150	400	
Yorum	Taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklerine sahip 1000 m ² alanlı arsa 500.000-TL ye satılıktır.	Taşınmazların yakınında, yoldan yaklaşık 200 m içeride bulunan 12000 m ² alanlı arazi 1.800.000-TL ye satılıktır.	Taşınmazların olduğu bölgede, daha kötü konumda, benzer imar planı şartlarına sahip arsadır.	
Bölgedeki birim m² arsa değeri:	Emsal 1, emsal 2, emsal 3; taşınmazın yer aldığı bölge sınırları içinde yer almaktadır.			
Taşınmazın Değeri	<p>***HACİEYÜPLÜ 133 ADA 14 PARSEL DEĞERİ = ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ</p> <p>ARSA DEĞERİ = 2500 m² x 550-TL/m² = 1.375.000-TL</p> <p>YAPI DEĞERİ = 2200 m² x 300-TL/m² = 660.000-TL</p> <p><u>133 ADA 14 PARSEL TOPLAM DEĞERİ = 1.375.000-TL + 660.000-TL = 2.035.000-TL</u></p> <p>***HACİEYÜPLÜ 133 ADA 22 PARSEL DEĞERİ = ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ</p> <p>ARSA DEĞERİ = 13665 m² x 550-TL/m² ≈ 7.515.000-TL</p> <p>YAPI DEĞERİ</p> <p>İDARİ BİNA DEĞERİ = 573 m² x 1025-TL/m² = 587.325-TL</p> <p>DEPO DEĞERİ = 616 m² x 700-TL/m² = 431.200-TL</p> <p>ATÖLYE DEĞERİ = 121 m² x 700-TL/m² = 84.700-TL</p> <p>SUNDURMA DEĞERİ = 2730 m² x 375-TL/m² = 1.023.750-TL</p> <p>YEMEKHANENİN OLDUĞU DEPO DEĞERİ = 1044 m² x 700-TL/m² = 730.800-TL</p>			

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DEPO DEĞERİ = 755 m2 x 700-TL/m2 = 528.500-TL

İDARİ BİNA DEĞERİ = 399 m2 x 1025-TL/m2 = 408.975-TL

GEÇİŞ KORİDORU DEĞERİ = 100 m2 x 1025-TL/m2 = 102.500-TL

133 ADA 22 PARSEL TOPLAM DEĞERİ = 7.515.000-TL + 587.325-TL + 431.200-TL + 84.700-TL + 1.023.750-TL + 730.800-TL + 528.500-TL + 408.975-TL + 102.500-TL = 11.412.750-TL ≈ 11.415.000-TL

NOT: Değerlemede çevre düzeni arsa m2 fiyatına yansıtılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

29 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Ulaşım, lokasyon ve lojistik açıdan iyi bir konumda olması,

Olumsuz Faktörler:

1. Emlak piyasasındaki dalgalanmalar.

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülür bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aletsel ölçümler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratıcı Durumlar

Herhangi bir kısıtlılık yaratıcı durum yoktur.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerleme yapılan taşınmazların mevcut kullanımı en uygun kullanımdır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan gayrimenkuller için maktu değerleme yapılmıştır.

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı yapılmayacaktır.

7.7. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların piyasa değerinin tespiti için "Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın yasalılığı ile ilgili belgeler temin edilmiştir.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 8 SONUÇ

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

31 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Taktiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)
YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M2)	YAPI ALANI (M2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	H.EYÜPLÜ	133	14	2500	2222,00	2.035.000	273.790
"	"	"	133	22	13665	6338,00	11.415.000	1.535.781

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 9 EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

EKLER

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
b) Değerleme konusu gayrimenkule ait kadastral durum ve imar planı örneği

Gayrimenkule ait Resimler;



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

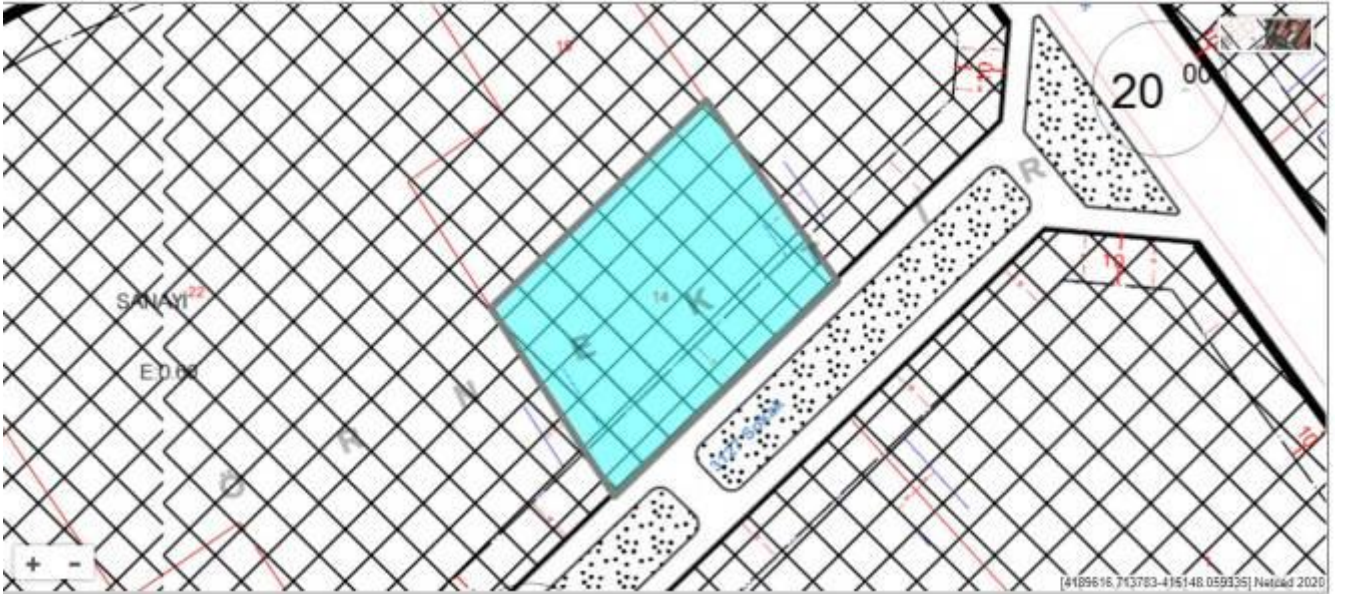


RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

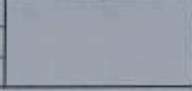
DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ


15- bina

PAMUKKALE MİMARLIK

SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ

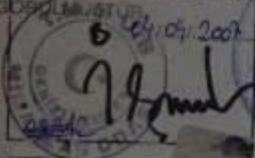
YAPININ				MAL. SAH. İMZA			
MAL SAHİBİ	MERCAN KİMYA SAN. VE TİC. AŞ.						
KULL. AMACI	İŞYERİ						
ADRES							

ARSA BİLGİLERİ								
İL	İLÇE	BELEDİYE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TAR.
DENİZLİ	L. BÖLGE	ÖÇLER	HACİYEÜLÜ	—	H22A 160-4B	133	17	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		İMZASI	
ADI SOYADI	MURAY UZUNCA		
ÜNVANI	MİMAR		
ODA SİCİL NO	25015		
BÜRO TESCİL NO	20138		
A DRES	MURATDEDE MH. GÜVENÇ İŞHANE K:6 NO:145 DENİZLİ		

5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMA DAN İTİBAREN DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

YAPI BİLGİLERİ										
BİRİM MALİYET SİREFI	KULL. AMACI	TAKS	KAKS	YAPIM TEKNİĞİ	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	BLOK ADEDİ	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ
3A	İDARI BİNA			E.A.K.	3111	191.16	373.45	Z+1	3	1
2B	DEPO					615.92	615.92	Z		
2B	ATÖLYE					120.73	120.73	Z		
						927.81	1110.10			

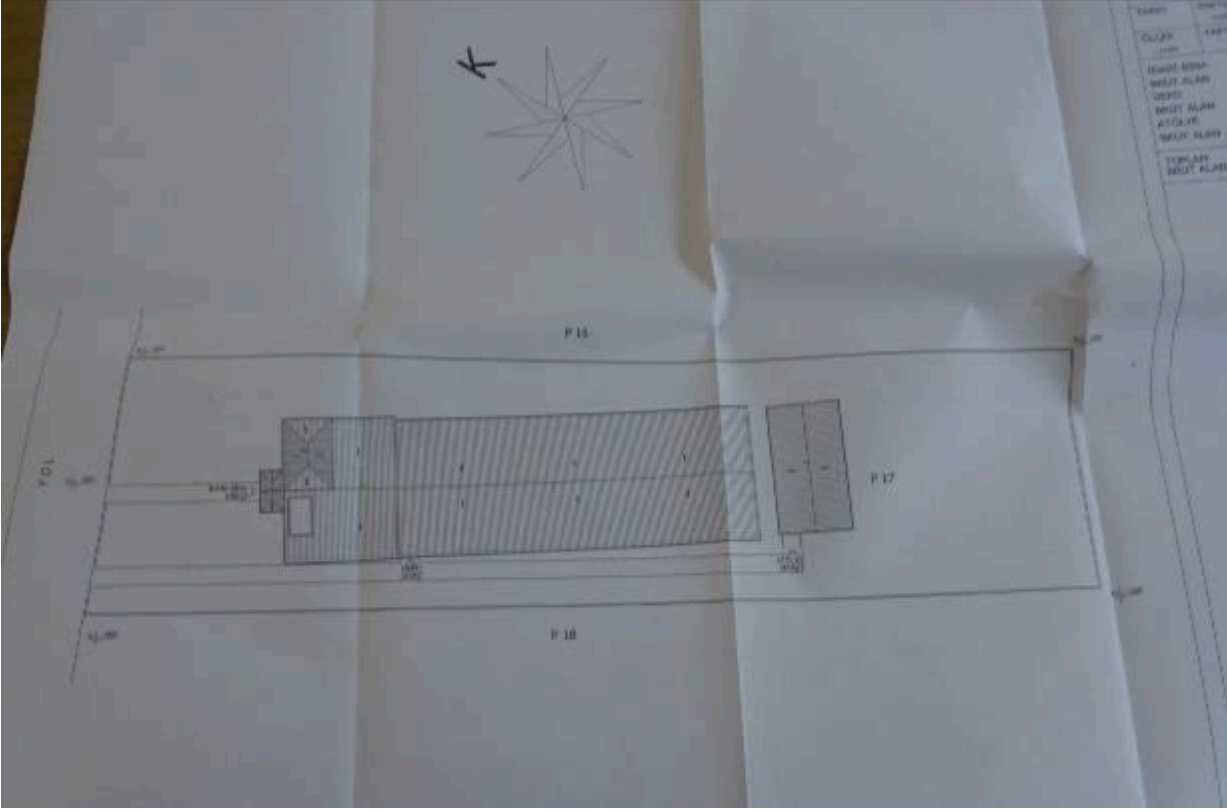
İMARIN MİMARLAR COĞRAFI DENİZLİ ŞUBESİ	YAPI DENETİM KURULUŞU	İLGİLİ İCARE
<p>2007/1109 NOLU SİCİL DURUM BELİĞİNE ESAS PARSELİN PROJESİ OLARAK GÖRÜLMÜŞTÜR.</p> <p>24.10.2009</p> 	<p>MAYT KEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.</p> <p>03 EKİM 2009</p> <p>İNCELENDİ</p> <p>Metin COZA</p> <p>Denetim Denetçisi</p> <p>24.10.2009</p>	<p>Kadir ÖZALP GÜZİN</p> <p>MİMAR</p> <p>Muhammet ÖZCAN</p> <p>BELEDİYE BAŞKANI</p> <p>HESAP HATALARINDAN MESULİYET KABUL EDİLMEZ.</p> <p>24.10.2009</p>

RAPOR NO: 2020OZL-0253

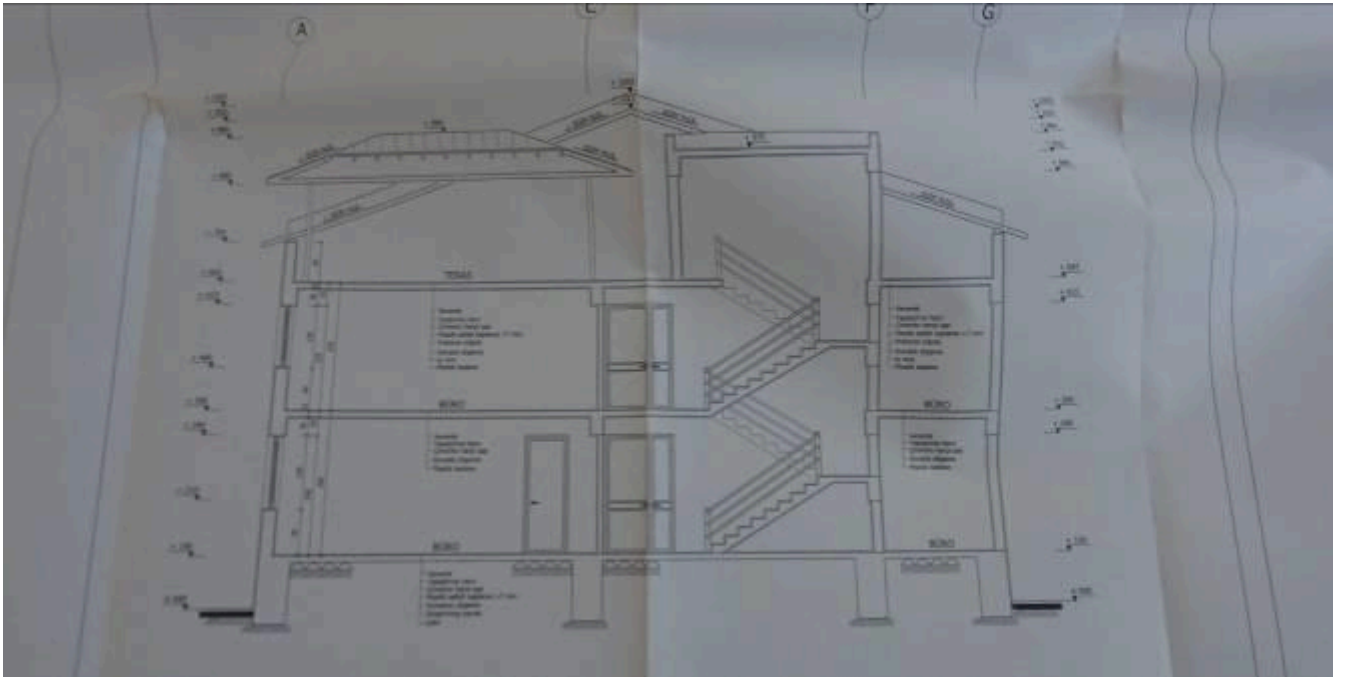
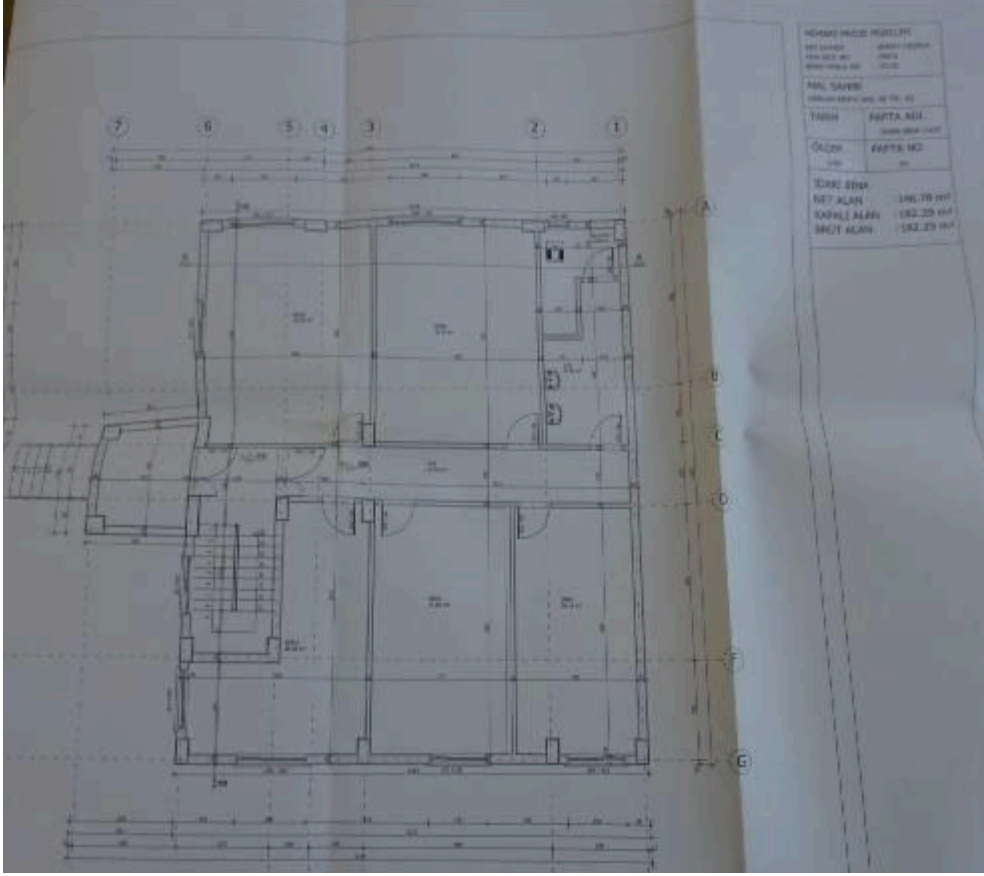
 RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
 *GİZLİDİR

 DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

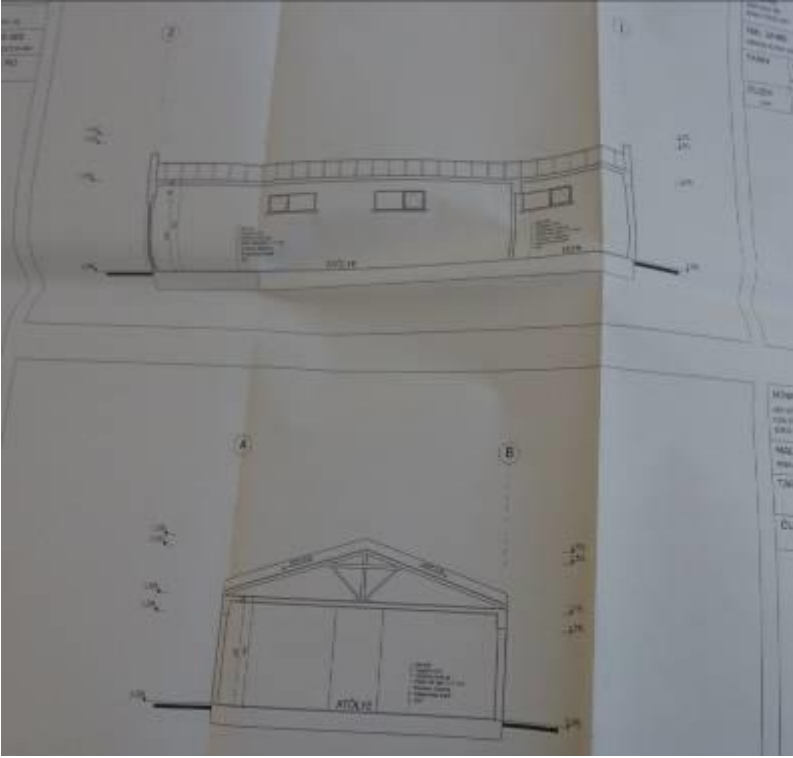
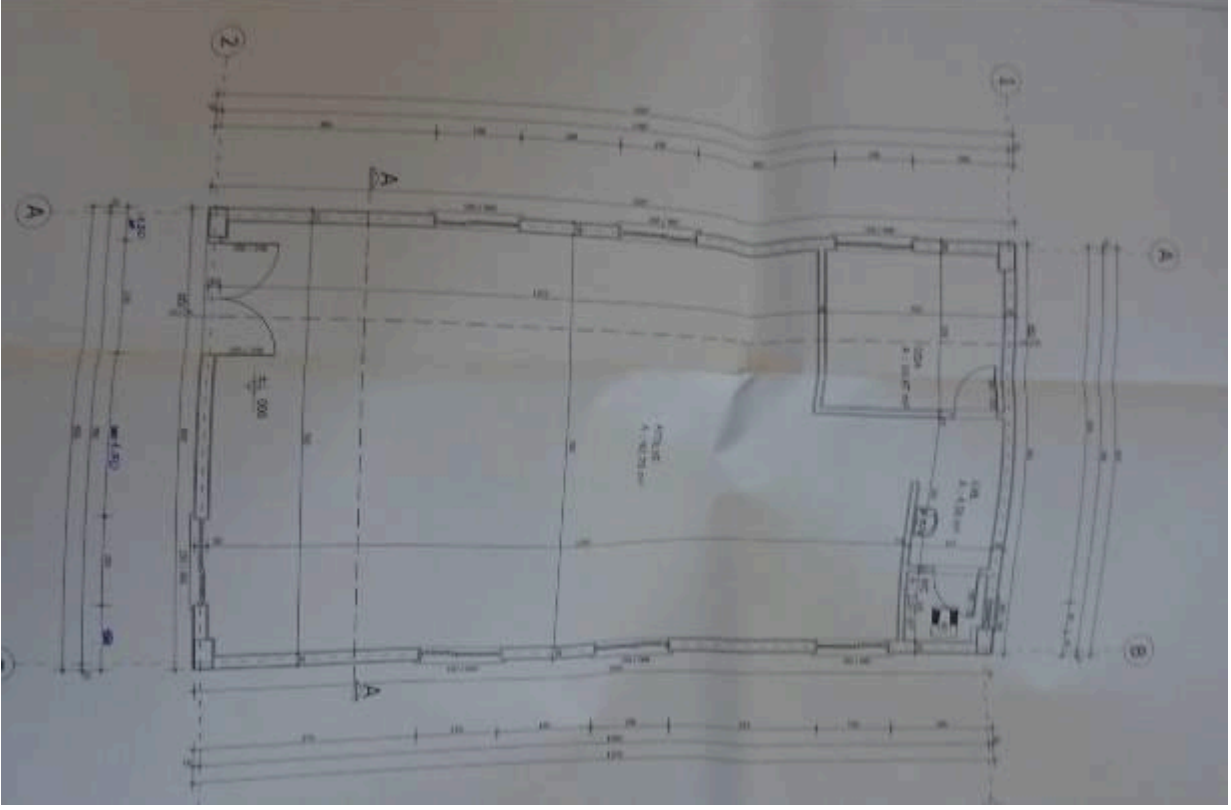
SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

YAPILAN İŞLEMLERİN BİLGİLERİ			
1. Adres: ...		2. Değerleme Tarihi: 29.01.2021	
3. Değerleme Türü: ...		4. Değerleme Yeri: ...	
5. Değerleme İçeriği: ...		6. Değerleme Durumu: ...	
7. Değerleme Sonucu: ...		8. Değerleme Açıklaması: ...	
9. Değerleme Açıklaması: ...		10. Değerleme Açıklaması: ...	
11. Değerleme Açıklaması: ...		12. Değerleme Açıklaması: ...	
13. Değerleme Açıklaması: ...		14. Değerleme Açıklaması: ...	
15. Değerleme Açıklaması: ...		16. Değerleme Açıklaması: ...	
17. Değerleme Açıklaması: ...		18. Değerleme Açıklaması: ...	
19. Değerleme Açıklaması: ...		20. Değerleme Açıklaması: ...	
21. Değerleme Açıklaması: ...		22. Değerleme Açıklaması: ...	
23. Değerleme Açıklaması: ...		24. Değerleme Açıklaması: ...	
25. Değerleme Açıklaması: ...		26. Değerleme Açıklaması: ...	
27. Değerleme Açıklaması: ...		28. Değerleme Açıklaması: ...	
29. Değerleme Açıklaması: ...		30. Değerleme Açıklaması: ...	
31. Değerleme Açıklaması: ...		32. Değerleme Açıklaması: ...	
33. Değerleme Açıklaması: ...		34. Değerleme Açıklaması: ...	
35. Değerleme Açıklaması: ...		36. Değerleme Açıklaması: ...	
37. Değerleme Açıklaması: ...		38. Değerleme Açıklaması: ...	
39. Değerleme Açıklaması: ...		40. Değerleme Açıklaması: ...	
41. Değerleme Açıklaması: ...		42. Değerleme Açıklaması: ...	
43. Değerleme Açıklaması: ...		44. Değerleme Açıklaması: ...	
45. Değerleme Açıklaması: ...		46. Değerleme Açıklaması: ...	
47. Değerleme Açıklaması: ...		48. Değerleme Açıklaması: ...	
49. Değerleme Açıklaması: ...		50. Değerleme Açıklaması: ...	
51. Değerleme Açıklaması: ...		52. Değerleme Açıklaması: ...	
53. Değerleme Açıklaması: ...		54. Değerleme Açıklaması: ...	
55. Değerleme Açıklaması: ...		56. Değerleme Açıklaması: ...	
57. Değerleme Açıklaması: ...		58. Değerleme Açıklaması: ...	
59. Değerleme Açıklaması: ...		60. Değerleme Açıklaması: ...	
61. Değerleme Açıklaması: ...		62. Değerleme Açıklaması: ...	
63. Değerleme Açıklaması: ...		64. Değerleme Açıklaması: ...	
65. Değerleme Açıklaması: ...		66. Değerleme Açıklaması: ...	
67. Değerleme Açıklaması: ...		68. Değerleme Açıklaması: ...	
69. Değerleme Açıklaması: ...		70. Değerleme Açıklaması: ...	
71. Değerleme Açıklaması: ...		72. Değerleme Açıklaması: ...	
73. Değerleme Açıklaması: ...		74. Değerleme Açıklaması: ...	
75. Değerleme Açıklaması: ...		76. Değerleme Açıklaması: ...	
77. Değerleme Açıklaması: ...		78. Değerleme Açıklaması: ...	
79. Değerleme Açıklaması: ...		80. Değerleme Açıklaması: ...	
81. Değerleme Açıklaması: ...		82. Değerleme Açıklaması: ...	
83. Değerleme Açıklaması: ...		84. Değerleme Açıklaması: ...	
85. Değerleme Açıklaması: ...		86. Değerleme Açıklaması: ...	
87. Değerleme Açıklaması: ...		88. Değerleme Açıklaması: ...	
89. Değerleme Açıklaması: ...		90. Değerleme Açıklaması: ...	
91. Değerleme Açıklaması: ...		92. Değerleme Açıklaması: ...	
93. Değerleme Açıklaması: ...		94. Değerleme Açıklaması: ...	
95. Değerleme Açıklaması: ...		96. Değerleme Açıklaması: ...	
97. Değerleme Açıklaması: ...		98. Değerleme Açıklaması: ...	
99. Değerleme Açıklaması: ...		100. Değerleme Açıklaması: ...	

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Yapı Durumu					
1) Adres	2) Durum	3) Kullanım	4) Yıkılma durumu (E/H)	5) Durum	6) Durum
Yapı Durumu Huzursuzluğu					
01. Durumun Adı	02. Durumun Açıklaması	03. Durumun Açıklaması	04. Durumun Açıklaması	05. Durumun Açıklaması	06. Durumun Açıklaması
Mimar Proje Bilgileri					
01. Proje No	02. Proje Adı	03. Proje Adı	04. Proje Adı	05. Proje Adı	06. Proje Adı
Yapı Kurumuna İlin Sivilce Hesapları					
01. Sivilce Hesapları	02. Sivilce Hesapları	03. Sivilce Hesapları	04. Sivilce Hesapları	05. Sivilce Hesapları	06. Sivilce Hesapları
Yapı Kurumuna İlin Belgesi ile İlgili Ödemeler Var mı?					
01. Ödemeler Durumu	02. Ödemeler	03. Ödemeler	04. Ödemeler	05. Ödemeler	06. Ödemeler
Diğer Bilgiler					
<p>Yapı Kurumuna İlin Belgesi ile İlgili Ödemeler Var mı? (Evet/Hayır)</p> <p>Yapı Kurumuna İlin Belgesi ile İlgili Ödemeler Var mı? (Evet/Hayır)</p> <p>Yapı Kurumuna İlin Belgesi ile İlgili Ödemeler Var mı? (Evet/Hayır)</p>					
<p>Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p> <p>01. Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p> <p>02. Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p> <p>03. Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p>					
<p>Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p> <p>01. Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p> <p>02. Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p> <p>03. Birleştirmenin Teknik Edem Gerekçileri</p>					

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SP.K.0.15.00-340.01- 534
Konu :

539

30/05/2011

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi 2026 Sok. No:5 Kat:2/2
AYDIN

İlgi: 14.03.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 27.05.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmamız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

MERKEZ: Ceditler Bulvarı No:5/6 06530 ANKARA Tel: (312) 262 90 90 Faks:(312) 232 90 00 Aytekin Sokak No:1/100
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Akmerkez Çiğ. No:15 34067 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 234 51 00 Faks: (212) 324 51 00 www.spk.gov.tr

- i Kentsel, Tarihi veya doğal sit alanı, sahil şeridi, Boğaziçi ön görünüm, gibi yapılaşma kısıtlaması olan bir bölgede ise açıklayınız. Sit alanında ise sit niteliğini ve derecesini belirtiniz.
ii Kentsel dönüşüm çalışmasının seviyesi, durumu ve ana bilgileri; konu taşınmazın imar fonksiyonunun değişim ve yıkım olasılığı ile dönüşümün taşınmazın değerine etkisi hakkında bilgi veriniz.
iii Tadilat ve güçlendirme görmüş ise ilgili belgeleri, varsa tadilat projesi tarihi, no'su.

RAPOR NO: 2020OZL-0253

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

49 / 49

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DENİZLİ / MERKEZEFENDİ / HACİEYÜPLÜ MAHALLESİ'NDE
133 ADA 15 PARSELDE KAYITLI "ARSA"
İLE
GÖVEÇLİK MAHALLESİ'NDE 574 PARSELDE KAYITLI "TARLA"
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2020 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

RAPOR NO: 2020OZL – 0251

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için **04.01.2021** tarihinde **2020OZL0251** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;
- Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- **'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.**
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**YÖNETİCİ ÖZETİ****Rapor Özet Bilgileri**

Değerleme konusu	Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü Mahallesi sınırları içinde 133 ada 15 parselde kayıtlı arsa ile Göveçlik Mahallesi sınırları içinde 574 parselde kayıtlı arazinin 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır.	
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil	<input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Hacıyüplü Mahallesi 133 ada 15 parsel, Göveçlik Mahallesi 574 parsel, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ	
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	H.EYÜPLÜ	133	15	3156,00	1/1	3156,00	1.725.000	232.083
"	"	GÖVEÇLİK	0	574	14500	1/1	14500	4.170.000	561.034

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı (405251)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİRDGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

**SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİRDGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	04.12.2020	1.1.1. Rapor Tarihi	04.01.2021	1.1.2. Değerleme Tarihi	11.12.2020
1.2. Numarası	2020OZL-0251				
1.3. Raporun Amacı					
MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü Mahallesi sınırları içinde 133 ada 15 parselde kayıtlı arsa ile Göveçlik Mahallesi sınırları içinde 574 parselde kayıtlı arazinin 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır. Not: Bu çalışma, "MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.					

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	04.12.2020
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.	

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Bu rapor, MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'nin 04.12.2020 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
Değerleme konusu gayrimenkuller için 26.06.2020 tarihinde 2020OZL-0087 nolu rapor hazırlanmıştır.
1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Taşınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

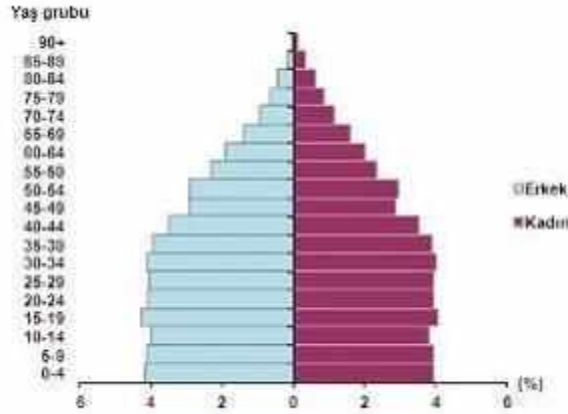
3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,4 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.



Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2016

Annual growth rate and population density of provinces by years, 2007-2016

İl/Provinces	Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ - Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)									Nüfus yoğunluğu - Population density									
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toplam - Total	13,1	14,6	15,9	13,6	12,6	13,7	13,3	13,4	13,3	92	92	94	96	97	98	100	101	102	104
Ankara	18,2	22,1	25,7	24,7	15,1	15,9	20,8	23,1	14,3	182	198	190	195	198	203	208	210	218	218
İstanbul	9,9	17,0	26,0	27,4	16,8	21,9	15,2	19,3	10,9	2.420	2.446	2.486	2.551	2.622	2.668	2.725	2.767	2.821	2.849
İzmir	15,0	18,9	20,6	4,1	18,1	13,8	12,7	13,4	13,1	311	318	323	329	330	333	338	343	347	352
Kocaeli	38,8	21,3	24,5	25,3	20,4	25,1	27,4	32,7	28,1	388	413	423	432	442	451	464	477	490	507

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2016

Source: The results of Address Based Population Registration System (ABPRS), 2007-2016

(1) Yıllık nüfus artış hızları hesaplanırken; son yıl istatistik yapısı dikkate alınmıştır.

(1) is the calculation of annual growth rate of population. latest year's administrative format was taken into consideration.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, 2005-2017

Calendar adjusted industrial production index, 2005-2017

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2005	100,1	73,1	82,8	80,2	84,8	86,4	86,3	85,0	92,1	95,7	93,8	96,7	86,4
Total industry	2006	81,7	79,7	95,1	86,8	94,2	95,9	94,0	90,8	96,2	95,6	95,4	101,4	92,7
	2007	92,0	97,0	100,5	96,8	103,7	102,2	100,0	98,8	104,1	106,9	105,7	108,3	100,7
	2008	94,5	98,1	104,0	101,0	104,5	105,5	103,8	97,3	101,4	100,8	95,9	93,7	96,6
	2009	74,6	73,3	82,7	82,2	88,7	93,0	94,0	88,6	93,6	99,2	100,5	98,6	89,2
	2010	100,1	95,0	98,1	96,3	102,9	102,2	102,8	99,6	103,1	107,4	107,4	113,3	100,3
	2011	101,9	97,2	100,3	100,5	111,9	112,1	112,0	107,2	111,2	119,0	114,9	117,1	109,9
	2012	102,7	99,2	113,1	110,1	115,9	114,2	115,4	108,8	116,3	119,6	119,9	116,2	112,5
	2013	104,4	103,6	110,5	110,0	116,5	119,8	120,0	109,8	123,6	123,2	124,5	124,0	116,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	112,2	108,6	120,8	118,8	120,4	121,7	124,5	114,7	126,0	126,1	125,5	126,6	120,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	109,9	109,6	126,4	123,1	123,3	123,3	124,5	122,6	128,5	131,3	129,8	132,7	124,1
	2016 ⁽ⁱ⁾	116,3	115,9	129,8	124,1	130,0	129,0	119,1	125,1	124,8	134,2	133,2	134,7	126,4
	2017 ⁽ⁱ⁾	119,3	117,1	133,2	132,4									

Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları, 2006-2017

Percentage change of industrial production index over the same month of the previous year, 2006-2017

[Takvim etkisinden arındırılmış endekslerden hesaplanmaktadır. Calculated from calendar adjusted indices]

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2006	2,0	9,0	12,8	10,7	11,4	11,0	8,9	6,8	4,4	2,9	4,8	4,9	7,3
Total industry	2007	13,0	9,3	7,9	9,0	10,0	6,9	7,0	8,8	9,3	8,4	9,5	9,8	8,8
	2008	2,3	7,0	5,5	4,4	6,8	3,3	3,1	-1,6	-2,6	-6,1	-10,1	-13,0	-1,1
	2009	21,0	21,3	20,5	18,0	14,2	11,8	9,4	9,0	7,7	1,1	4,8	5,6	10,4
	2010	13,9	16,0	16,7	17,1	14,7	9,9	9,4	12,4	10,2	8,2	6,9	14,7	12,4
	2011	19,9	14,4	11,5	9,6	8,7	9,6	9,9	7,7	7,9	10,8	6,9	3,8	9,5
	2012	0,4	2,1	2,5	4,3	3,6	1,9	3,1	1,4	4,5	0,7	3,5	-0,8	2,4
	2013	1,6	4,2	2,1	2,7	5,5	4,9	5,9	6,9	6,3	2,8	4,7	6,6	3,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	7,5	5,1	4,7	4,0	3,4	1,0	3,6	4,5	2,4	2,0	0,6	2,0	3,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	-2,0	0,9	4,6	3,8	2,4	4,6	0,0	6,9	1,5	4,2	3,5	4,6	2,9
	2016 ⁽ⁱ⁾	6,8	6,8	2,6	0,8	5,5	1,3	-4,3	2,0	-2,9	2,2	2,6	1,6	
	2017 ⁽ⁱ⁾	2,6	-1,0	2,6	6,7									

Yıllık Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2017

TürkStat, Industrial Production Index, April 2017

(i) Veriler revize edilmiştir.

(ii) Data are revised.

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

13 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan Denizli; coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

15 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İli	DENİZLİ	Pafta No	M22a16b4b
İlçesi	MERKEZEFENDİ	Ada No	133
Bucağı	-	Parsel No	15
Mahallesi	HACİEYÜPLÜ	Arsa Alanı (m ²)	3156,00
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	MEZARLIK	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	1	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	-		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	-		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti

İli	DENİZLİ	Pafta No	M21.b.2a.d
İlçesi	MERKEZEFENDİ	Ada No	-
Bucağı	-	Parsel No	574
Mahallesi	GÖVEÇLİK	Arsa Alanı (m ²)	14500,00
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	BOZALAN	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	TARLA	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	1	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	-		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	-		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Tarla	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için hazırlanmış bir mimari proje de yoktur.

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

12.12.2020 tarihinde WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kaydına göre konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar son 3 yıl içinde satışa konu olmamıştır.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmazlara ait WEBTAPU Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2020-17:08



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Bağuru No
251920489293	2020005299437151	48929

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	133/15
Taşınmaz Kimlik No:	20433302	AT Yüzölçümü(m2):	3156.00
il/ilçe:	DCNİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACİFYÜPE İ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	MEZARLIK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2247	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
320985294	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/100	31.56	3156.00	Satış 24-11-2015 29658	-
429120257	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ	-	2281/2400	2999.51	3156.00	Satış	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

18 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

	VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V					16.05.2018 11761	
429303619	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	19/480	124,92	3156,00	Satış 17.05.2018 11868	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/W/V	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad- Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	İerkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	HÜSEYİN PFKFR PAYI 10 YIL MÜDDET AYGAZ AŞ LEHİNE KİRA ŞERHİ 12/09/2001 YFV: 6447	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:6165997) AYGAZ ANONİM ŞİRKETİ VKN:1190051027	Denizli 1.Bölge(Kapatıldı) - 12-09-2001 00:00 -6447	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Ald5BMebVf kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

19 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12.12.2020 17:09



Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekoni No	Bağvuru No
251920489302	2020005299439552	48930

İAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/574
Tasınmaz Kimlik No:	20456206	AT Yüzölçümü(m2):	14500.00
İl/ilçe:	DENİZLİ/MERKEZEFENDİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Merkezefendi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖVEÇLİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	BOZALAN	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/571	Arsa Pay/Payda:	
Kayı Durum:	Aktif	Arsa Tasınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İ Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
319054255	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14500.00	14500.00	Satış 06-11-2015 27777	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

20 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

21 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	
4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	
Yapılaşma Kısıtlamaları ⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejanti: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Sanayi Alanı: 133 ada 15 parsel için Tarım Alanı: 574 parsel
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	-
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayrık, ikiz nizam, ...	Ayrık nizam
Yapı Sınıfı:	-
TAKS:	0,20 (133/15) 0,05 (574)
KAKS:	0,60 (133/15) 0,05 (574)
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	0,60 (133/15) 0,05 (574)
Hmax:	6,50
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtiniz ⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	-
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	-
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	-
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve No ⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md.,OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için hazırlanmış bir mimari proje de yoktur.
Bağlı Bulunulan Belediye/OSB: Mücvahir alan dışındaysa belirtiniz.	Merkezefendi Belediyesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Parsel sorgu ekranından konum tespiti yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü ve Göveçlik Mahalleleri sınırları içinde yer alan 2 adet arazidir. Binek araçlar ile ulaşımı kolaydır.

5.2. Gayrimenkule Erişim



5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	<input type="checkbox"/> Müstakil Ev	<input type="checkbox"/> Depo	<input type="checkbox"/> Fabrika	<input checked="" type="checkbox"/> Arazi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri

HACİEYÜPLÜ 133 ADA 15 PARSEL: Rapora konu taşınmaz Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Hacıyüplü Mahallesi, 133 ada 15 parselinde 3156,00 m2 alanla kayıtlı arsadır. Taşınmaz kadastro paftasına göre bulunduğu imar adasının kuzey batısında bulunmakta olup geometrik olarak "L" şeklindedir. Yol cephesi yaklaşık 30 m olup derinliği yaklaşık 74,4 m dir. Topoğrafya olarak düz olup çevresinin ve sınırlarının yerinde belirgin olduğu görülmüştür. Kuzeyinde trafo ve 13parsel, güneyinde 22 parsel, doğusunda 14 parsel cephelidir. Değerleme tarihinde üzerinde yapı olmadığı, firmaya ait taşınabilir nitelikteki tankların olduğu görülmüştür.

GÖVEÇLİK 574 PARSEL: Rapora konu taşınmaz Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Göveçlik Mahallesi, 574 parselinde 14500,00 m2 alanla kayıtlı tarladır. Taşınmaz geometrik olarak amorf şeklindedir. Yol cephesi yaklaşık 30 m olup derinliği yaklaşık 74,4 m dir. Topoğrafya olarak hafif eğimli olup güneyinden ve doğusundan orman parseline cephelidir. Değerleme tarihinde hububat hasadı yapıldığı görülmüştür.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

25 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin saptanmasında; emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

Yapı değerlerinin hesaplanmasında "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi				
Değerlemeye konu olan taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arazi	Arsa	
Brüt kullanım alanı (m²)	1000	12000	1000	
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	500 m	600 m	600 m	
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)	-	-	-	
Satış Fiyatı (TL)	500.000	1.800.000	20.000	
M² birim fiyatı (TL)	500	150	20	
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	475.000	1.800.000	30.000	
Gerçekçi m² birim fiyatı (TL)	475	150	30	
Yorum	Taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklerine sahip 1000 m ² alanlı arsa 500.000-TL ye satılıktır.	Taşınmazların yakınında, yoldan yaklaşık 200 m içeride bulunan 12000 m ² alanlı arazi 1.800.000-TL ye satılıktır.	Taşınmazların olduğu bölgedeki arazilerin konuma göre 150.000-TL/d ile 190.000-TL/d arasında satıldığı öğrenilmiştir.	
Bölgedeki birim m² arsa değeri:	Emsal 1, emsal 2, emsal 3; taşınmazın yer aldığı bölge sınırları içinde yer almaktadır.			
Taşınmazın Değeri	HACİEYÜPLÜ 133 ADA 15 PARSEL DEĞERİ = 3156 m² x 547-TL/m² ≈ 1.725.000-TL GÖVEÇLİK 574 PARSEL DEĞERİ = 14500 m² x 288-TL/m² ≈ 4.170.000-TL			

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

28 / 36

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Ulaşım, lokasyon ve lojistik açıdan iyi bir konumda olması,

Olumsuz Faktörler:

1. Emlak piyasasındaki dalgalanmalar.

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülür bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aletsel ölçümler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratıcı Durumlar

Herhangi bir kısıtlılık yaratıcı durum yoktur.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerleme yapılan taşınmazın mevcut kullanımı en uygun kullanımdır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan gayrimenkul için maktuen değerlendirme yapılmıştır.

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı yapılmayacaktır.

7.7. Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın piyasa değerinin tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Merkezefendi Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın yasalılığı ile ilgili belgeler temin edilmiştir.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 8 SONUÇ

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Taktiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	MERKEZEFENDİ	H.EYÜPLÜ	133	15	3156,00	1/1	3156,00	1.725.000	232.083
"	"	GÖVEÇLİK	0	574	14500	1/1	14500	4.170.000	561.034

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 9 EKLER

**SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
EKLER**

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
b) Değerleme konusu gayrimenkule ait kadastral durum ve imar planı örneği

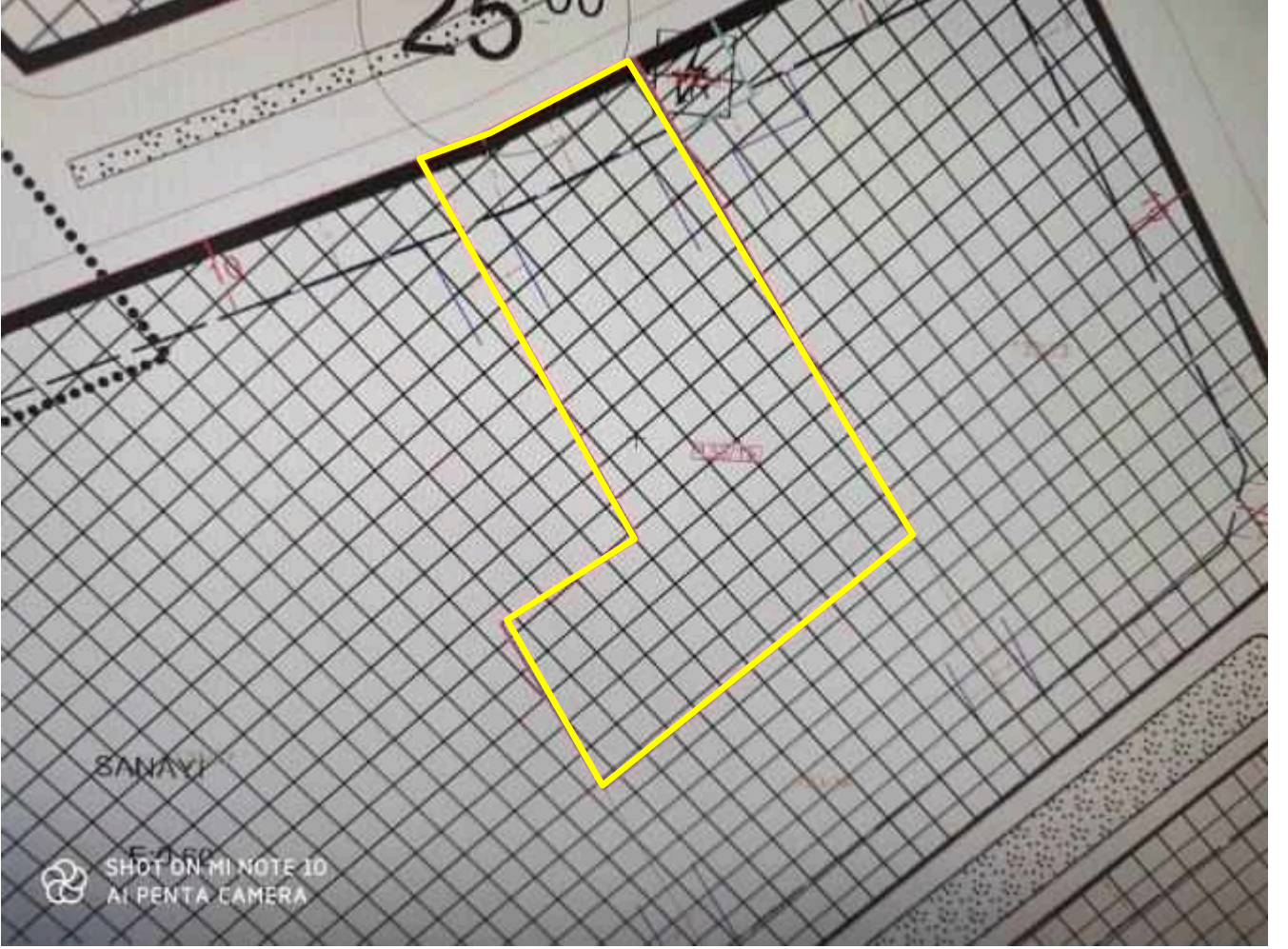
Gayrimenkule ait Resimler;




SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.00-340.01- 534 - 539 30/05/2011
Konu :

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi 2026 Sok. No:5 Kat:2/2
AYDIN

İlgi: 14.03.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Kurar Organı'nın 27.05.2011 tarihli toplantısında; sizin talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

İNDEKSİZ Çıkarılıp İstisna Olmayan Kuruluş ANKARA - Tel: (312) 202 20 20 - Faks: (312) 202 20 20 - Açık Hattı: (312) 202 20 20
E-Posta: info@dgd.com.tr - Kuruluş Mahallesi 2026 Sok. No: 5 Kat: 2/2 - AYDIN - Tel: (312) 202 20 20 - Faks: (312) 202 20 20 - www.dgd.com.tr

- i Kentsel, Tarihi veya doğal sit alanı, sahil şeridi, Boğaziçi ön görünüm, gibi yapılaşma kısıtlaması olan bir bölgede ise açıklayınız. Sit alanında ise sit niteliğini ve derecesini belirtiniz.
- ii Kentsel dönüşüm çalışmasının seviyesi, durumu ve ana bilgileri; konu taşınmazın imar fonksiyonunun değişim ve yıkım olasılığı ile dönüşümün taşınmazın değerine etkisi hakkında bilgi veriniz.
- iii Tadilat ve güçlendirme görmüş ise ilgili belgeleri, varsa tadilat projesi tarihi, no'su.

RAPOR NO: 2020OZL-0251

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
DENİZLİ / HONAZ / DEREÇİFTLİK MAHALLESİ'NDE 3 ADET,
KOCABAŞ MAHALLESİ'NDE 9 ADET ARAZİ
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2020 İTİBARI İLE)

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

RAPOR NO: 2020OZL – 0259

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için **04.01.2021** tarihinde **2020OZL0259** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;
- Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri

Değerleme konusu	Denizli İli, Honaz İlçesi, Dereçiftlik mahallesi sınırları içinde 114 ada 13-17-58 parseller ile Kocabaş mahallesi sınırları içinde 1151 – 1015 – 970 – 1200 - 449 ada 1 parsel – 1154 – 997 – 1124 - 1101 parsellerde kayıtlı arazilerin 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır.	
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil	<input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Dereçiftlik Mahallesi 114 ada 13-17-58 parseller, Kocabaş Mahallesi 1151 – 1015 – 970 – 1200 - 449 ada 1 parsel – 1154 – 997 – 1124 - 1101 parseller, HONAZ / DENİZLİ	
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	HONAZ	DEREÇİFTLİK	114	13	5.124,12	1/1	5.124,12	153.724	20.651
"	"	"	114	17	3.504,37	1/1	3.504,37	105.131	14.123
"	"	"	114	58	27.321,79	1/2	13.660,90	273.218	36.703
"	"	KOCABAŞ	0	1151	10.600,00	1/1	10.600,00	159.000	21.359
"	"	"	0	1015	16.380,54	1/1	16.380,54	1.638.054	220.053
"	"	"	0	970	8.300,00	1/1	8.300,00	166.000	22.300
"	"	"	0	1200	3.500,00	1/1	3.500,00	35.000	4701
"	"	"	449	1	25.590,00	1267/2559	12.670,00	1.267.000	170.206
"	"	"	0	1154	8.000,00	1/1	8.000,00	120.000	16.120
"	"	"	0	997	8.000,00	1/1	8.000,00	160.000	21.494
"	"	"	0	1124	12.500,00	1/1	12.500,00	125.000	16.792
"	"	"	0	1101	25.100,00	1/1	25.100,00	376.500	50.578
TOPLAMLAR:					153.920,82		127.339,93	4.578.627	615.080

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4439-TL kabul edilmiştir.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı (405251)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
---	---

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	04.12.2020	1.1.1. Rapor Tarihi	04.01.2021	1.1.2. Değerleme Tarihi	11.12.2020
1.2. Numarası	2020OZL-0259				
1.3. Raporun Amacı					
MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından 04.12.2020 tarihli talepte bulunan Denizli İli, Honaz İlçesi, Dereçiftlik mahallesi sınırları içinde 114 ada 13-17-58 parseller ile Kocabaş mahallesi sınırları içinde 1151 – 1015 – 970 – 1200 - 449 ada 1 parsel – 1154 – 997 – 1124 - 1101 parsellerde kayıtlı arazilerin 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır. Not: Bu çalışma, "MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.					

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	04.12.2020
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.	

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Bu rapor, MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 'nin 04.12.2020 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
Değerleme konusu gayrimenkuller için 24.06.2020 tarihinde 2020OZL-0082 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Şirket Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Taşınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

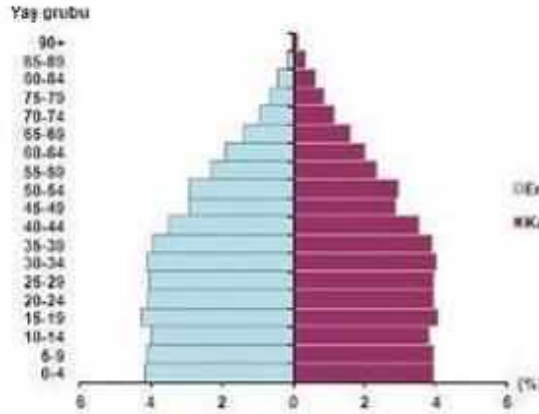
3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,4 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.



Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2016
 Annual growth rate and population density of provinces by years, 2007-2016

İl/Province	Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ - Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)										Nüfus yoğunluğu - Population density								
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toplam - Total	13,1	14,5	15,8	13,5	12,0	13,7	13,3	13,4	13,5	92	92	94	96	97	98	100	101	102	104
Ankara	18,2	22,1	25,7	24,7	15,1	15,9	20,6	23,1	14,3	182	185	190	195	198	203	206	210	215	218
İstanbul	9,8	17,8	25,8	27,4	16,8	21,8	15,2	19,3	10,8	2.420	2.444	2.488	2.561	2.522	2.606	2.725	2.707	3.021	2.949
İzmir	15,0	18,9	20,6	4,1	10,1	13,8	12,7	13,4	13,1	311	318	320	329	338	333	338	342	347	352
Kocaeli	30,8	21,3	24,5	26,3	28,4	25,1	27,4	32,7	28,1	288	413	421	432	443	453	464	477	493	507

Kaynak: Adresli Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2016

Source: The results of Address Based Population Registration System (ADPRS), 2007-2016

(1) Yıllık nüfus artış hızları hesaplanırken her yıl illeri bölümlerine göre değerlendirilmiştir.

(1) is the calculation of annual growth rate of population. When year's administrative division was taken into consideration.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, 2005-2017

Calendar adjusted industrial production index, 2005-2017

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2005	100,1	73,1	82,8	80,2	84,8	86,4	86,3	85,0	92,1	95,7	93,8	96,7	86,4
Total Industry	2006	81,7	79,7	95,1	86,8	94,2	95,9	94,0	90,8	96,2	95,6	95,4	101,4	92,7
	2007	92,0	97,0	100,5	96,8	103,7	102,2	100,0	98,8	104,1	106,9	105,7	108,3	100,7
	2008	94,5	98,1	104,0	101,0	104,5	105,5	103,8	97,3	101,4	100,8	95,9	93,7	96,6
	2009	74,6	73,3	82,7	82,2	88,7	93,0	94,0	88,6	93,6	99,2	100,5	98,6	89,2
	2010	100,1	98,0	98,1	96,3	102,9	102,2	102,8	99,6	103,1	107,4	107,4	113,3	100,3
	2011	101,9	97,2	100,3	100,5	111,9	112,1	112,0	107,2	111,2	119,0	114,9	117,1	109,9
	2012	102,7	99,2	113,1	110,1	115,9	114,2	115,4	108,8	116,3	119,6	119,9	116,2	112,5
	2013	104,4	103,6	110,5	110,0	116,5	119,8	120,0	109,8	123,6	123,2	124,5	124,0	116,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	112,2	108,6	120,8	118,8	120,4	121,7	124,5	114,7	126,6	126,1	125,5	126,6	120,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	109,9	109,8	126,4	123,1	123,3	123,3	124,5	122,6	128,5	131,3	129,8	132,7	124,1
	2016 ⁽ⁱ⁾	116,3	115,9	129,8	124,1	130,0	129,0	119,1	125,1	124,8	134,2	133,2	134,7	126,4
	2017 ⁽ⁱ⁾	119,3	117,1	133,2	132,4									

Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları, 2006-2017

Percentage change of industrial production index over the same month of the previous year, 2006-2017

[Takvim etkisinden arındırılmış endekslerden hesaplanmaktadır. Calculated from calendar adjusted indices]

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2006	2,0	9,0	12,8	10,7	11,4	11,0	8,9	6,8	4,4	2,9	4,8	4,9	7,3
Total Industry	2007	13,0	9,3	7,9	9,0	10,0	6,9	7,0	8,8	9,3	8,4	9,5	9,8	8,8
	2008	2,3	7,0	5,5	4,4	6,8	3,3	3,1	-1,6	-2,6	-6,1	-10,1	-13,0	-1,1
	2009	21,0	21,3	20,5	18,0	14,2	11,8	9,4	9,0	7,7	1,1	4,8	5,6	10,4
	2010	13,9	16,0	16,7	17,1	14,7	9,9	8,4	12,4	10,2	8,2	6,9	14,7	12,4
	2011	19,9	14,4	11,5	9,6	8,7	9,6	9,9	7,7	7,9	10,8	6,9	3,8	9,5
	2012	0,4	2,1	2,5	4,3	3,6	1,9	2,1	1,4	4,5	0,7	3,5	-0,8	2,4
	2013	1,6	4,2	2,1	2,7	5,5	4,9	5,9	6,9	6,3	2,8	4,7	6,6	3,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	7,5	5,1	4,7	4,0	3,4	1,0	3,6	4,5	2,4	2,3	0,8	2,3	3,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	-2,0	0,9	4,6	3,8	2,4	4,6	0,0	6,9	1,5	4,2	3,5	4,6	2,9
	2016 ⁽ⁱ⁾	6,8	6,8	2,6	0,8	5,5	1,3	-4,3	2,0	-2,9	2,2	2,6	1,6	
	2017 ⁽ⁱ⁾	2,6	-1,0	2,6	6,7									

Yıllık Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2017

TürkStat, Industrial Production Index, April 2017

(i) Veriler revize edilmiştir.

(ii) Data are revised.

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

13 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan Denizli; coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

15 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	TAPUDAKİ NİTELİĞİ	MÜLKİYETİ	KISITLAYICI DURUM VAR MI?
DENİZLİ	HONAZ	DEREÇİFTLİK	114	13	5.124,12	1/1	5.124,12	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YOK
"	"	"	114	17	3.504,37	1/1	3.504,37	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	"
"	"	"	114	58	27.321,79	1/2	13.660,90	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	"
"	"	KOÇABAŞ	0	1151	10.600,00	1/1	10.600,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	"
"	"	"	0	1015	16.380,54	1/1	16.380,54	ARSA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İPOTEK VAR
"	"	"	0	570	8.300,00	1/1	8.300,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YOK
"	"	"	0	1200	3.500,00	1/1	3.500,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	ORMANDA KALDIĞINA DAİR ŞERHİ VAR
"	"	"	449	1	25.590,00	1267/2559	12.670,00	ARSA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	İPOTEK VAR
"	"	"	0	1154	8.000,00	1/1	8.000,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YOK
"	"	"	0	997	8.000,00	1/1	8.000,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YOK
"	"	"	0	1124	12.500,00	1/1	12.500,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YOK
"	"	"	0	1101	25.300,00	1/1	25.300,00	TARLA	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	YOK
					153.920,82		127.339,93			

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

449 ada 1 parsel üzerindeki yapıya ait onaylı mimari proje Honaz Belediyesi'nde incelenmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

14.12.2020 tarihinde WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kaydına göre konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidat bilgisi aşağıda verilmiştir;

1015 VE 449 ADA 1 PARSELLER İÇİN İPOTEK: Yapı Kredi Finansal Kiralama Anonim Ortaklığı lehine 1.dereceden 550.000-TL bedelle 07.09.2017 tarih, 3349 yev. ile kayıtlı ipotek vardır.

1200 PARSEL ÜZERİNDE: ŞERH: DİĞER (KONUSU: Tamamı orman sınırları içerisinde kalmaktadır.) (07/04/2020 tarih, 748480 esas sayılı yazı ile, 14/04/2020 tarih, 2018 yev. ile kayıtlı)

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar son 3 yıl içinde satışa konu olmamıştır.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmazlara ait WEBTAPU Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-11:16



Kayıd Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
087R20084938	2020005302004693	8493

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/13
Taşınmaz Kimlik No:	/99/2153	AI Yüzölçümü(m2):	5124.12
İl/İlçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÇİFTLİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Sarıncüstü	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/238	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Fdinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
230923379	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	5124.12	5124.12	3402 S.Y.run 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

17 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

						28-01-2013 285	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -jMip62mTG kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

18 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-11:17



Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Bağvuru No
087820084928	202005301998494	B497

TAPU KAYIT Bilgisi

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	114/17
Taşınmaz Kimlik No:	79972168	Al Yüzölçü (m ²):	3504.37
İl/ilçe:	DİNLİ/İTİONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honar	Bağımsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DFRÇİFTLİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Sarıncıoğlu	Blok/Kat/Siriz/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/245	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	TT Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	İstinme Sebebi-Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
230923392	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	3504.37	3504.37	3402 S.Y.ın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesclisi	

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

19 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

						28-01-2013 285	
--	--	--	--	--	--	-------------------	--

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

2/2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

20 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-11:18



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
087820084918	2020005301991664	8491

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	114/50
Taşınmaz Kimlik No:	79972143	AT Yüzölçümü(m2):	27321.79
İl/ilçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honaz	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEREÇİFTLİK Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kocadüz	Blوک/Kat/Giriş/BfNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/225	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktıl	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi Tarih Yevmiye	Terkin Sebabi Tarih Yevmiye
230923349	(SN:144508952) ELİF AYDIN : MUSA Kızı	-	1/2	13660.90	27321.79	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili	-

1/2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

21 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

						28.01.2013 285	
230923350	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/2	13660.90	27321.79	3402 S.Yarın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli 28-01-2013 285	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4hIG206nl0v kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

22 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-10:49



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
087820004978	2020005382027406	0497

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1151
Taşınmaz Kimlik No:	71865727	AT Yüzölçüm(m2):	10600,00
İl/ilçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAŞ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ABDİ KIRANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1130	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yazınıç	Terkin Sebebi-Tarih-Yazınıç
221629119	(SME/5250/4) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	10600,00	10600,00	Satış 18-09-2012 3310	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

23 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Qf1qsJotH5 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

24 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BİLGİ BELGE TOPLAM 3 SAYI ADAN DÜŞÜMÜKADİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14.12.2020 10:47



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Doküman No	Başvuru No
067820085019	2020005302049670	8501

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/1015
Tasınmaz Kimlik No:	71865476	AT Yüzölçümü(m ²):	16380.54
İl/ilçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAS Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAKMAKALANI	İlkok/Kat/Giriş/İBNNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/994	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sitem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih Yevmiye
195649976	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	16380.54	16380.54	Satış 20-05-2010 1627	

1 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

25 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

26 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN:9370017457	Hayır	550000.00 TL	% 4.65	1/0	F.B.K.	Honaz 07 09 2017 13:42 3349
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkil Sebebi Tarihi Yev	
Honaz - KOCABAŞ Köyü - (Aktif) - 1015 Parsel	1/1	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İV	550000.00 TL	Honaz - 07-09-2017 13:42 - 3349		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yMhD6-3Is4 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

27 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-10:46

**Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER**

Makbuz No	Doküman No	Bağvuru No
087820085049	2020005302076330	8504

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/970
Taşınmaz Kimlik No:	71865369	AT Yüzölçümü(m2):	8300.00
İl/İlçe:	DFNİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	İtonaz	Bağımsız Bölüm İnit Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCALIBIŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAKMAKALANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	10/949	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktül	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARİ A

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	F1 Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
195649821	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	8300.00	8300.00	Satış 20.05.2010 1627	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

28 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

29 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020 10:49



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
08/820084948	2020005302011958	8494

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana İstinmaz	Ada/Parsel:	0/1200
Taşınmaz Kimlik No:	71865892	AT Yüzölçümü(m2):	3500.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağimsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honaz	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAŞ Köyü	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ABDİ KIRANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1179	Ana 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	Diğer (Konusu: - Tamamı orman sınırları içerisinde kalmaktadır.) Tarih: -07/04/2020 Sayı: -1.748480(Şablon: Diğer)	(SN:3409) ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:6470348235	Honaz - 14-04-2020 14:12 - 2018	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

30 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	İl İdarîği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	İdine Sebebi Tarih Yevmiye	İerkin Sebebi Tarih Yevmiye
195650763	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3500.00	3500.00	Satış 20.05.2010 1627	-

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



BİLGİ AMAÇLI

2 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

31 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-11:22



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Bagvuru No
087820085108	2020005302321101	8510

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	149/1
Tasınmaz Kimlik No:	99460198	AT Yüzölçümü(m2):	25590.00
il/ilçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Karım Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	55/5413	Azsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktül	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İl Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	İzin Sebebi Tarih- Yevmiye	İnkar Sebebi Tarih-Yevmiye
423483238	(SN:75250/4) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	126/2559	126/0.00	25590.00	İmar (İSM) 06-04-2018 1/20	-
423483239	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ V	-	1292/2559	12920.00	25590.00	İmar (TSM)	-

1 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

32 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

						06 01 2018 1720	
--	--	--	--	--	--	--------------------	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

33 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.O. VKN:9370017457	Hayır	550000.00 TL	% 4,65	1/0	F.B.K.	Honaz - 07-09-2017 13:40 - 3348
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev	
Honaz - KOCARAS Köyü - (Aktif) - 449 Ada - 1 Parsel	1267/2559	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	550000.00 TL	Honaz - 07-09-2017 13:40 - 3348	-	

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

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



3 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

34 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-10:49



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Defter No	Başvuru No
087R20084968	2020005302019564	8496

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tasınmaz	Ada/Parsel:	0/1154
Taşınmaz Kimlik No:	71865728	A1 Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	HONAZ	Bağımsız Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAŞ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ARDI KIRANI	Blok/Kat/Sing./İht.No:	
Cilt/Sayfa No:	12/1133	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebepi-Tarih Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih Yevmiye
195660447	(SN:7525074) ME RCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	8000.00	8000.00	Satış 20-05-2010 1627	-

1/2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

35 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-10:47



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
087820085039	2020005302063276	8503

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	0/997
Tasınmaz Kimlik No:	71865457	AT Yüzölçümü(m2):	8000.00
İl/İlçe:	DENİZLİ/HONAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCALIŞ KÖYÜ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇAKMAKALANI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Çift/Sayfa No:	10/976	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARİT A

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İlisse) Sistem No	Malik	İl Birliği No	İlisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	İzin Sebebi-Tarih-Yevmiye	İzcin Sebebi-Tarih-Yevmiye
195649932	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V.	-	1/1	8000.00	8000.00	Satış 20-05-2010 1627	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

36 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-12-2020-10:48



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Mektuz No	Dekont No	Bağvuru No
087820084988	202005302035093	8498

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	0/1124
Taşınmaz Kimlik No:	71865633	Al Yüzölçümü(m2):	12500,00
İl/İlçe:	OLUNIZLI/110NAZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SOLAKLAR MEZARI	Blok/Kat/Giriş/ÜBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1103	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İ Hisse) Sistem No	Malik	İT Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
195650291	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	12500,00	12500,00	Satış 20-05-2010 1627	

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

37 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYI ADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇI İDRİ. Tarih: 14.12.2020 10:48

webtapu

Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Bağuru No
08/0200005009	20200005302042398	0500

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	0/1101
Taşınmaz Kimlik No:	71865611	AT Yüzölçümü(m2):	25100.00
İl/ilçe:	DIĞIRI/İTİHANA/	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Honaz	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KOCABAŞ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SOLAKLAR MEZARI	Blük/Kat/Giriş/BSNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1080	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Akrif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
235880745	{SN:7525074} MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	25100.00	25100.00	Satış 10-04-2013 1030	

1/2

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

38 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	
4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	
Yapılaşma Kısıtlamalarıⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejantı: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Enerji Üretim Tesis Alanı: 1015-449 ada 1 parsel için Sanayi Alanı: 997-970 parseller için (1:100.000 ölçekli ÇDP) Tarım Alanı: 114 ada 13-17-58 parseller, 1151-1124 parseller (1:100.000 ölçekli ÇDP) Orman Alanı: 1200-1101-1154-1151 parseller (1:100.000 ölçekli ÇDP)
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	-
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayırık, ikiz nizam, ...	Ayrık nizam
Yapı Sınıfı:	-
TAKS:	0,05
KAKS:	0,05
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	0,05
Hmax:	7,50
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtinizⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	26.04.2019, NO:24 (1015 PARSEL)
Yapı Kullanma İznı (İskân) Tarih ve No:	-
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	Bila onay tarihli
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve Noⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md.,OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Honaz Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan kontrollerde 1015 parseldeki 1 adet işyeri-teknik oda için hazırlanmış mimari proje incelenmiştir.
Bağlı Bulunulan Belediye/OSB: Mücavir alan dışındaysa belirtiniz.	Honaz Belediyesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Parsel sorgu ekranından konum tespiti yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu taşınmazlar Denizli İli, Honaz İlçesi, Dereçiftlik ve Kocabaş Mahalleleri sınırları içinde yer alan 12 adet arazidir. Taşınmazlardan 449/1, 1015, 114 ada 13-17 parseller kadastro yoluna cepheli olup binek araçlar ile ulaşımı kolaydır.

5.2. Gayrimenkule Erişim



5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	<input type="checkbox"/> Müstakil Ev	<input type="checkbox"/> Depo	<input type="checkbox"/> Fabrika	<input checked="" type="checkbox"/> Arazi	<input type="checkbox"/> Arsa
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Özellikleri

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	TAPUDAKİ NİTELİĞİ	ÜZERİNDEKİ TESİS/ÜRÜN
DENİZLİ	HONAZ	DEREÇİFTLİK	114	13	5.124,12	1/1	5.124,12	TARLA	HUBUBAT HASADI YAPILMIŞ
"	"	"	114	17	3.504,37	1/1	3.504,37	TARLA	"
"	"	"	114	58	27.321,79	1/2	13.660,90	TARLA	"
"	"	KOCABAŞ	0	1151	10.600,00	1/1	10.600,00	TARLA	"
"	"	"	0	1015	16.380,54	1/1	16.380,54	ARSA	GES ELEKTRİK ÜRETİM
"	"	"	0	970	8.300,00	1/1	8.300,00	TARLA	HUBUBAT HASADI YAPILMIŞ
"	"	"	0	1200	3.500,00	1/1	3.500,00	TARLA	"
"	"	"	449	1	25.590,00	1267/2559	12.670,00	ARSA	GES ELEKTRİK ÜRETİM
"	"	"	0	1154	8.000,00	1/1	8.000,00	TARLA	HUBUBAT HASADI YAPILMIŞ
"	"	"	0	997	8.000,00	1/1	8.000,00	TARLA	"
"	"	"	0	1124	12.500,00	1/1	12.500,00	TARLA	"
"	"	"	0	1101	25.100,00	1/1	25.100,00	TARLA	"
					153.920,82		127.339,93		

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir(genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin saptanmasında; emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

Yapı değerlerinin hesaplanmasında "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi				
Değerlemeye konu olan taşınmazın değeri için emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır.				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arazi	Arsa	
Brüt kullanım alanı (m ²)	1000	12000	1000	
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	500 m	600 m	600 m	
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)	-	-	-	
Satış Fiyatı (TL)	100.000	240.000	20.000	
M ² birim fiyatı (TL)	100	20	20	
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	90.000	220.000	30.000	
Gerçekçi m ² birim fiyatı (TL)	90	18	30	
Yorum	Üzerinde GES tesislerinin olduğu arsaların yakınında, benzer imar özelliklerine sahip 1000 m ² alanlı arsa 100.000-TL ye satılıktır.	Taşınmazların yakınında, yoldan yaklaşık 200 m içeride bulunan 12000 m ² alanlı arazi 240.000-TL ye satılıktır.	Taşınmazların olduğu bölgedeki arazilerin konuma göre 10.000-TL/d ile 30.000-TL/d arasında satıldığı öğrenilmiştir.	
Bölgedeki birim m ² arsa değeri:	Emsal 1, emsal 2, emsal 3; taşınmazın yer aldığı bölge sınırları içinde yer almaktadır.			
Taşınmazın Değeri				

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	HONAZ	DEREÇİFTLİK	114	13	5.124,12	1/1	5.124,12	153.724	20.651
"	"	"	114	17	3.504,37	1/1	3.504,37	105.131	14.123
"	"	"	114	58	27.321,79	1/2	13.660,90	273.218	36.703
"	"	KOCABAŞ	0	1151	10.600,00	1/1	10.600,00	159.000	21.359
"	"	"	0	1015	16.380,54	1/1	16.380,54	1.638.054	220.053
"	"	"	0	970	8.300,00	1/1	8.300,00	166.000	22.300
"	"	"	0	1200	3.500,00	1/1	3.500,00	35.000	4701
"	"	"	449	1	25.590,00	1267/2559	12.670,00	1.267.000	170.206
"	"	"	0	1154	8.000,00	1/1	8.000,00	120.000	16.120
"	"	"	0	997	8.000,00	1/1	8.000,00	160.000	21.494
"	"	"	0	1124	12.500,00	1/1	12.500,00	125.000	16.792
"	"	"	0	1101	25.100,00	1/1	25.100,00	376.500	50.578
TOPLAMLAR:					153.920,82		127.339,93	4.578.627	615.080

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

47 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Ulaşım, lokasyon ve lojistik açıdan iyi bir konumda olması,
2. 449/1, 1015, 114 ada 13-17 parsellerin yola cepheli olması,

Olumsuz Faktörler:

1. Emlak piyasasındaki dalgalanmalar.

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülür bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aletsel ölçümlenmeler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratan Haklar

Herhangi bir kısıtlılık yaratan durum yoktur.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerlemesi yapılan taşınmazın mevcut kullanımı en uygun kullanımdır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul için maktuen değerlendirme yapılmıştır.

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı yapılmayacaktır.

7.7. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın piyasa değerinin tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Honaz Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın yasallığı ile ilgili belgeler temin edilmiştir.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 8 SONUÇ

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Taktiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	ADA	PARSEL	ALANI (M2)	HİSSE DURUMU	HİSSEYE DÜŞEN ALAN (M2)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (TL)	HİSSEYE DÜŞEN DEĞERİ (USD)
DENİZLİ	HONAZ	DEREÇİFTLİK	114	13	5.124,12	1/1	5.124,12	153.724	20.651
"	"	"	114	17	3.504,37	1/1	3.504,37	105.131	14.123
"	"	"	114	58	27.321,79	1/2	13.660,90	273.218	36.703
"	"	KOCABAŞ	0	1151	10.600,00	1/1	10.600,00	159.000	21.359
"	"	"	0	1015	16.380,54	1/1	16.380,54	1.638.054	220.053
"	"	"	0	970	8.300,00	1/1	8.300,00	166.000	22.300
"	"	"	0	1200	3.500,00	1/1	3.500,00	35.000	4701
"	"	"	449	1	25.590,00	1267/2559	12.670,00	1.267.000	170.206
"	"	"	0	1154	8.000,00	1/1	8.000,00	120.000	16.120
"	"	"	0	997	8.000,00	1/1	8.000,00	160.000	21.494
"	"	"	0	1124	12.500,00	1/1	12.500,00	125.000	16.792
"	"	"	0	1101	25.100,00	1/1	25.100,00	376.500	50.578
TOPLAMLAR:					153.920,8		127.339,9	4.578.627	615.080
					2		3		

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4439-TL kabul edilmiştir

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 9

EKLER

EKLER

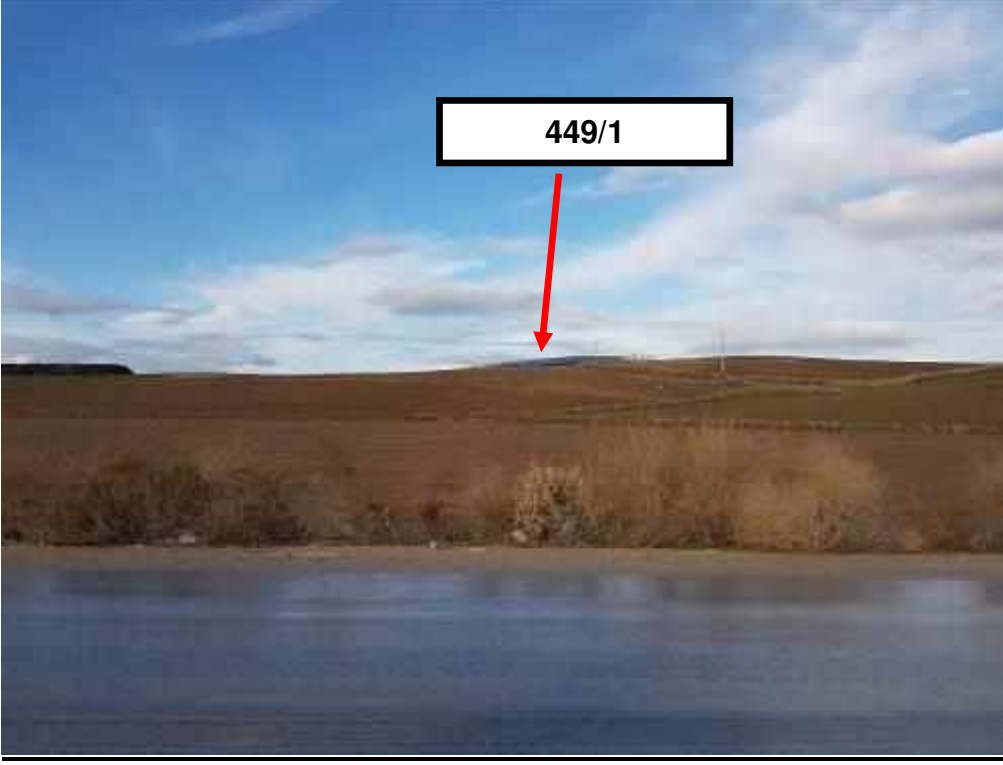
- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,**
- Değerleme konusu gayrimenkule ait kadastral durum ve imar planı örneği**

RAPOR NO: 2020OZL-0259

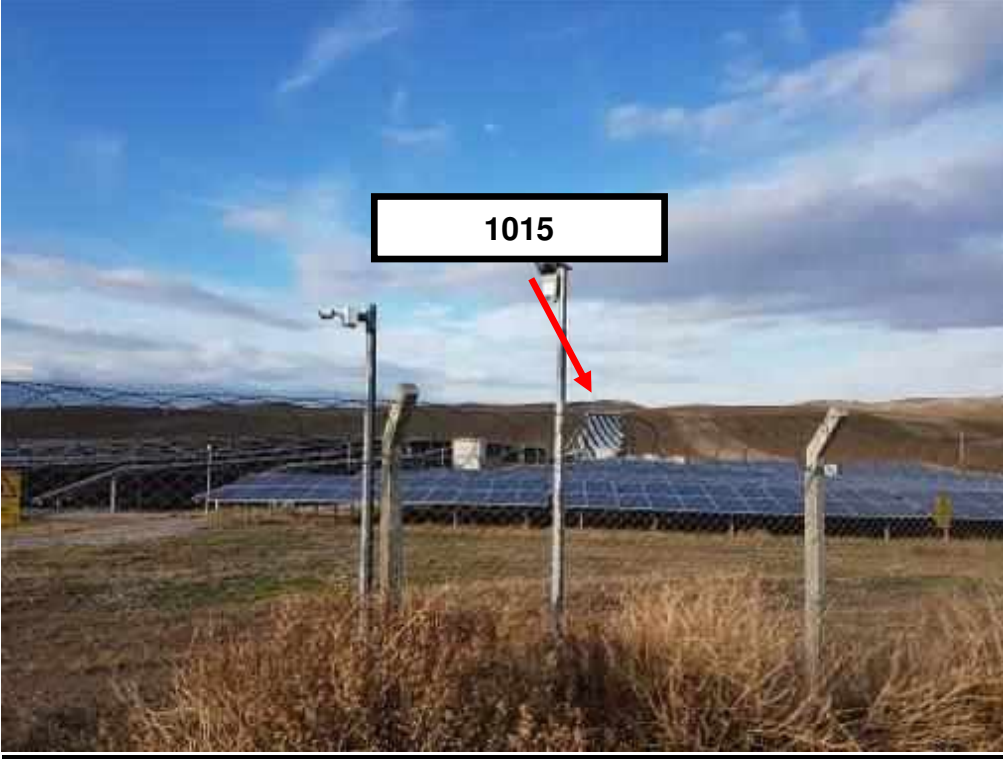
RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

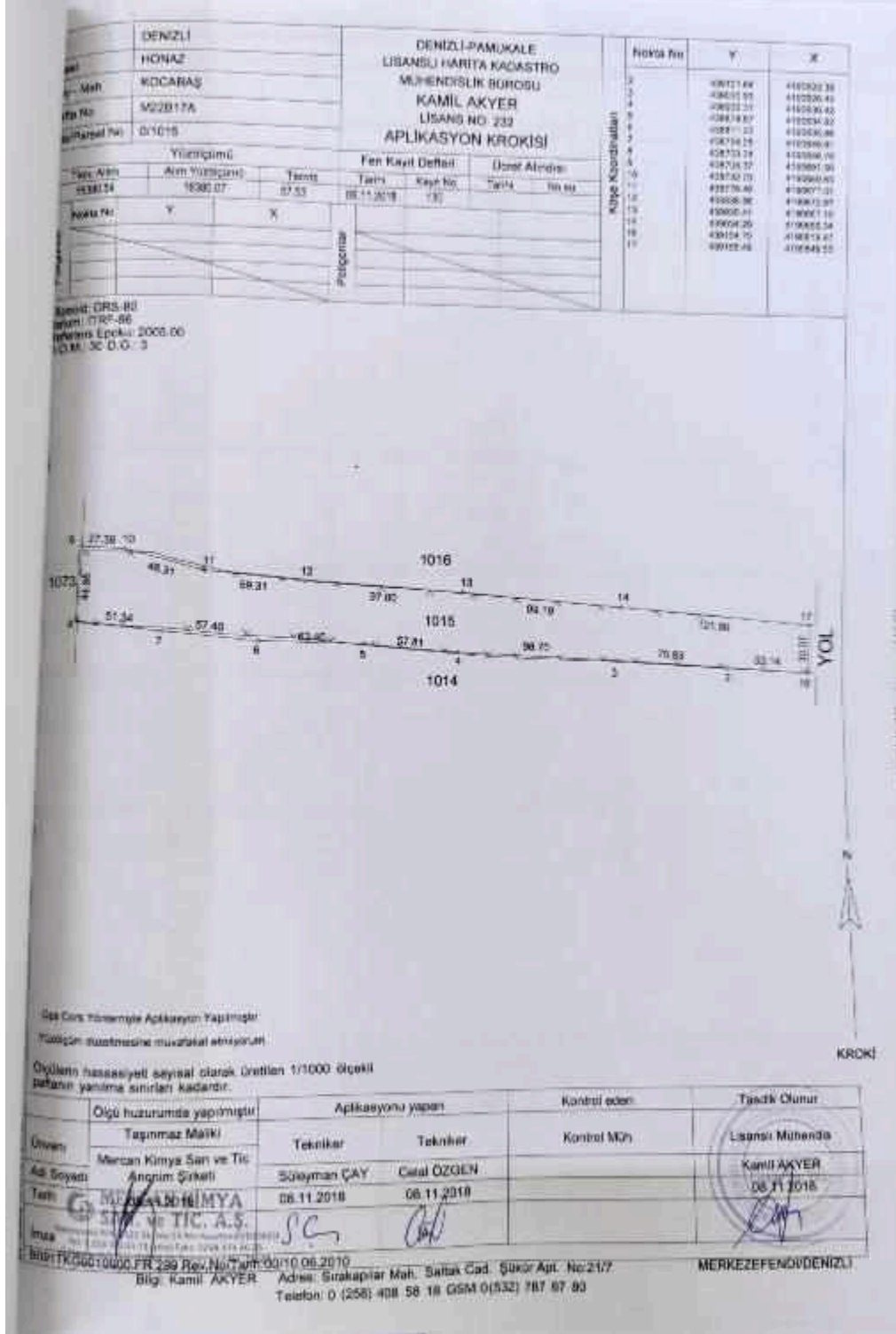
SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Gayrimenkule ait Resimler;



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0259

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
 *GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

54 / 57


SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

YAPI RUHSATI		Başvuru No: 11844004	
Building Licence			
1. Başvuru Tarihi: 2020/01/19 2. Başvuru Saati: 14:00		3. Başvuru Yeri: 11844004 4. Başvuru Türü: 11844004	
5. Başvuru Durumu: 11844004 6. Başvuru Durumu: 11844004		7. Başvuru Durumu: 11844004 8. Başvuru Durumu: 11844004	
9. Başvuru Durumu: 11844004 10. Başvuru Durumu: 11844004		11. Başvuru Durumu: 11844004 12. Başvuru Durumu: 11844004	
13. Başvuru Durumu: 11844004 14. Başvuru Durumu: 11844004		15. Başvuru Durumu: 11844004 16. Başvuru Durumu: 11844004	
17. Başvuru Durumu: 11844004 18. Başvuru Durumu: 11844004		19. Başvuru Durumu: 11844004 20. Başvuru Durumu: 11844004	
21. Başvuru Durumu: 11844004 22. Başvuru Durumu: 11844004		23. Başvuru Durumu: 11844004 24. Başvuru Durumu: 11844004	
25. Başvuru Durumu: 11844004 26. Başvuru Durumu: 11844004		27. Başvuru Durumu: 11844004 28. Başvuru Durumu: 11844004	
29. Başvuru Durumu: 11844004 30. Başvuru Durumu: 11844004		31. Başvuru Durumu: 11844004 32. Başvuru Durumu: 11844004	
33. Başvuru Durumu: 11844004 34. Başvuru Durumu: 11844004		35. Başvuru Durumu: 11844004 36. Başvuru Durumu: 11844004	
37. Başvuru Durumu: 11844004 38. Başvuru Durumu: 11844004		39. Başvuru Durumu: 11844004 40. Başvuru Durumu: 11844004	
41. Başvuru Durumu: 11844004 42. Başvuru Durumu: 11844004		43. Başvuru Durumu: 11844004 44. Başvuru Durumu: 11844004	
45. Başvuru Durumu: 11844004 46. Başvuru Durumu: 11844004		47. Başvuru Durumu: 11844004 48. Başvuru Durumu: 11844004	
49. Başvuru Durumu: 11844004 50. Başvuru Durumu: 11844004		51. Başvuru Durumu: 11844004 52. Başvuru Durumu: 11844004	
53. Başvuru Durumu: 11844004 54. Başvuru Durumu: 11844004		55. Başvuru Durumu: 11844004 56. Başvuru Durumu: 11844004	
57. Başvuru Durumu: 11844004 58. Başvuru Durumu: 11844004		59. Başvuru Durumu: 11844004 60. Başvuru Durumu: 11844004	
61. Başvuru Durumu: 11844004 62. Başvuru Durumu: 11844004		63. Başvuru Durumu: 11844004 64. Başvuru Durumu: 11844004	
65. Başvuru Durumu: 11844004 66. Başvuru Durumu: 11844004		67. Başvuru Durumu: 11844004 68. Başvuru Durumu: 11844004	
69. Başvuru Durumu: 11844004 70. Başvuru Durumu: 11844004		71. Başvuru Durumu: 11844004 72. Başvuru Durumu: 11844004	
73. Başvuru Durumu: 11844004 74. Başvuru Durumu: 11844004		75. Başvuru Durumu: 11844004 76. Başvuru Durumu: 11844004	
77. Başvuru Durumu: 11844004 78. Başvuru Durumu: 11844004		79. Başvuru Durumu: 11844004 80. Başvuru Durumu: 11844004	
81. Başvuru Durumu: 11844004 82. Başvuru Durumu: 11844004		83. Başvuru Durumu: 11844004 84. Başvuru Durumu: 11844004	
85. Başvuru Durumu: 11844004 86. Başvuru Durumu: 11844004		87. Başvuru Durumu: 11844004 88. Başvuru Durumu: 11844004	
89. Başvuru Durumu: 11844004 90. Başvuru Durumu: 11844004		91. Başvuru Durumu: 11844004 92. Başvuru Durumu: 11844004	
93. Başvuru Durumu: 11844004 94. Başvuru Durumu: 11844004		95. Başvuru Durumu: 11844004 96. Başvuru Durumu: 11844004	
97. Başvuru Durumu: 11844004 98. Başvuru Durumu: 11844004		99. Başvuru Durumu: 11844004 100. Başvuru Durumu: 11844004	

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.00-340.01- 534 - 539 30/05/2011
Konu :

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi 2026 Sok. No:5 Kat:2/2
AYDIN

İlgi: 14.03.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

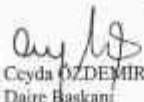
Kurulumuz Kurar Organı'nın 27.05.2011 tarihli toplantısında; sizin talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

İNDEKSİZ Çarşılar 156/2-3/A-10/A-10/06/03/06/06 ANKARA Tel: (312) 202 30 20 Faks: (312) 202 30 20 Adres: 06450 06/03/06/06
EYİBAĞIMSIZ İZMİR/İZMİR Çarşılar Mah. Akmerkez Cat. No: 13/14067 ŞAR 07/06/06 Tel: 0715 299 91 00 Faks: (312) 324 20 07 www.dgd.com.tr

- i Kentsel, Tarihi veya doğal sit alanı, sahil şeridi, Boğaziçi ön görünüm, gibi yapılaşma kısıtlaması olan bir bölgede ise açıklayınız. Sit alanında ise sit niteliğini ve derecesini belirtiniz.
- ii Kentsel dönüşüm çalışmasının seviyesi, durumu ve ana bilgileri; konu taşınmazın imar fonksiyonunun değişim ve yıkım olasılığı ile dönüşümün taşınmazın değerine etkisi hakkında bilgi veriniz.
- iii Tadilat ve güçlendirme görmüş ise ilgili belgeleri, varsa tadilat projesi tarihi, no'su.

RAPOR NO: 2020OZL-0259**RAPOR TARİHİ: 04.01.2021**
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

57 / 57

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
İSTANBUL / ARNAVUTKÖY / ÖMERLİ MAHALLESİ
213 ADA 7 PARSEL "ARSA"
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN
DEĞER TESPİTİ
(31.12.2020 İTİBARI İLE)**

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

2020OZL – 0245

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ** için **04.01.2021** tarihinde **2020OZL-0245** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;
- Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılmayacağını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri

Değerleme konusu	İstanbul ili, Arnavutköy İlçesi Ömerli Mahallesi, 213 Ada 7 Parselde Arsa Nitelikli taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin hesaplanmasıdır.	
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil	<input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Arnavutköy İlçesi Mustafa Ömerli Mahallesi, Mustafa İnan Caddesi üzerinde konumlu 213 Ada 7 Nolu Parsel Arnavutköy / İstanbul	
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (*) (KDV HARIÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	ÖMERLİ	213	7	1540,26 m ²	5.000.000 TL	671.690

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı (405251)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar
7.3 Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	04.12.2020	1.1.1. Rapor Tarihi	04.01.2021	1.1.2. Değerleme Tarihi	07.12.2020
1.2. Numarası	2020OZL-0245				
1.3. Raporun Amacı					
<p>MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tarafından 04.12.2020 tarihli talepte bulunulan İSTANBUL İli, ARNAVUTKÖY İlçesi, ÖMERLİ Mahallesi, Mustafa İnan Caddesi, 213 Ada 7 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin belirlenmesidir.</p> <p>Not: Bu çalışma, MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.</p>					
1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları					
Değerleme Uzmanı			Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Mehmet Ali SERBEST			Semih TUNCER		
SPK Lisans No : 405251			SPK Lisans No : 401796		
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	04.12.2020				
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-				
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler					
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.					
1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar					
Bu rapor, MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adlı müşterinin 04.12.2020 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Taşınmaz arsa vasıflı olup ekspertiz tarihi itibari ile üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın mevcut piyasa koşullarında arsa değeri hesaplanmıştır.					
1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler					
Değerleme konusu gayrimenkul için 25.06.2020 tarihinde 2020OZL-0086 nolu rapor hazırlanmıştır.					
1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama					
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.					

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon: 0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Bilgileri

Adı Soyadı	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkul satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Taşınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak

RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.

- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

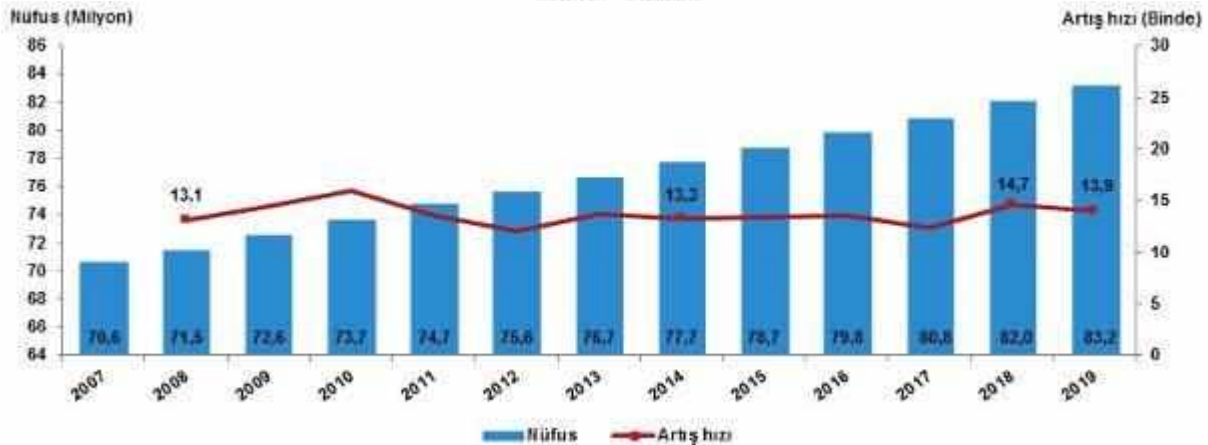
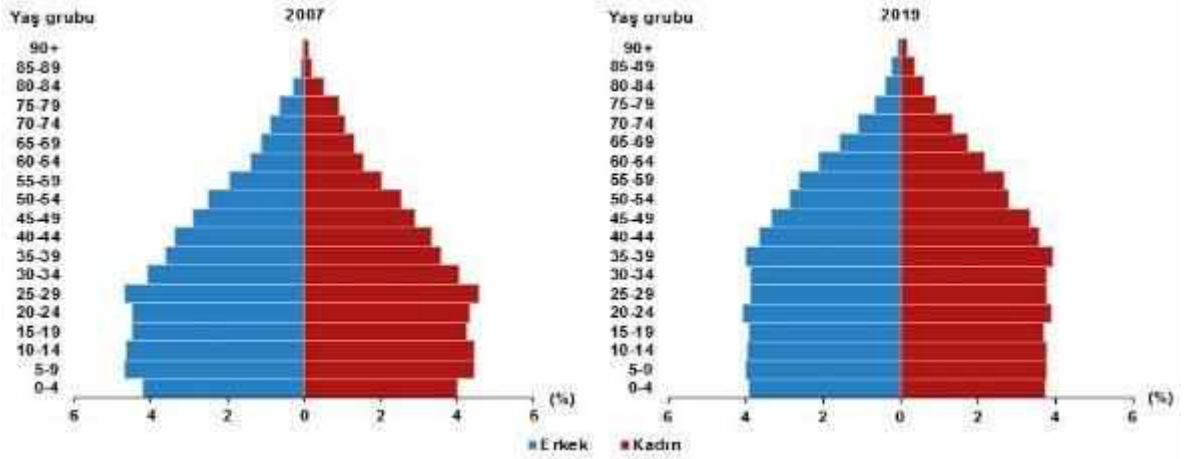
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, jeopolitik risklere rağmen, dinamik ve artan başarısıyla Gelişen bir Dünya Şehridir. Artan tüketim, güçlü demografik profil, finansal & ticari hizmetler ve teknoloji sektörünün büyümesiyle oluşan kombinasyon güçlü metropol büyümesini beslemektedir. İstanbul; Londra, Paris ve Moskova ile birlikte Avrupa'nın Dört Büyük' mega şehri arasında yerini almıştır.

Gelişmiş Dünya Şehirleri	Gelişen Dünya Şehirleri	Yeni Dünya Şehirleri
New York	İstanbul	Münih
Londra	Moskova	Barcelona
Paris	Sao Paulo	Oslo
Tokyo	Meksiko	Vancouver
Hong Kong	Dubai	Denver
Singapur	Varşova	Brisbane

JLL'nin Ticari Çekim Endeksi, İstanbul'u dünyanın en önemli 20 ticaret merkezi arasında görmektedir. İstanbul; güvenilir bir finans merkezi olarak gelişim göstermesi, inovasyon ile ticarete ev sahipliği yapması ve altyapı iyileştirmeleriyle benzer nitelikteki Gelişen Dünya Şehirleri arasında öne çıkmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul piyasasının en önemli pazar noktası olan İstanbul, yerli ve yabancı yatırımcılar tarafından cazip bulunmaktadır. İstanbul demografik olarak göç almaya devam eden bir şehir konumundadır.

Yüzyıllardır dünyanın en gözde yerleşim yerlerinden biri olan İstanbul'un 1927 yılındaki 806 bin 863 kişi olarak tespit edilen nüfusu, 2020 ocak ayı itibari ile 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Dünyanın en kalabalık kentlerinden biri olan İstanbul, nüfus bakımından yaklaşık olarak Londra'nın 1,7 Berlin'in 4 Paris'in de 6,5 katı etmektedir.

Jones Lang LaSalle tarafından hazırlanan İstanbul Gayrimenkul Piyasaları Raporu sonuçlarına göre;

- İstanbul, ülke ekonomisinin ve iş dünyasının kalbidir.
- İstanbul yüksek ekonomik büyüme potansiyeli ve genç nüfusu ile gayrimenkulde önemli fırsatlarının oluşmasına yol açmaktadır.
- İstanbul'un ofis piyasası, bir yandan yüksek kaliteli mevcudun düşük bir sayıda olması, diğer yandan da kentin çok uluslu şirketler için bir merkez olarak işlev görmesi nedeniyle ciddi bir yatırım potansiyeli arz etmektedir.
- İstanbul'un stratejik konumu ve kuvvetli perakende pazarı şehrin uzun vadede önemli bir lojistik merkezi olma yönünde potansiyelini artırmaktadır.
- Konut piyasasının gelişimdeki en büyük etkenler depreme dayanıksız mevcudun yenilenmesi ihtiyacı, hane sayısındaki hızlı artış ve orta gelirli kesimin yatırıma yönelmesidir. Tam anlamıyla işlerliğe sahip bir ipotekli konut kredisi piyasası oluştuğunda konut talebi daha da artacaktır.

İstanbul İl genelinde ortalama satış fiyatları incelendiğinde Beşiktaş, Beykoz, Bakırköy, Sarıyer ve Kadıköy ilçeleri en yüksek konut satış fiyatlarına sahiptir. Öte yandan en düşük konut satış fiyatlarına sırasıyla; Esenyurt, Sultangazi, Beylikdüzü, Arnavutköy ve Avcılar'da rastlanmaktadır. En yüksek konut satış fiyatları genellikle şehrin merkezinde yer alan ve görece planlı gelişmiş muhitler olarak öne çıkmaktadır. En düşük konut fiyatlarına ise şehrin çeperlerinde yer alan ve yeni gelişen bölgelerde rastlanmaktadır.

Konut piyasasını etkileyen en önemli etkenlerden biri konut kredi faizleridir. Piyasada konut kredi faizlerinde aylık yüzde 1 psikolojik seviye olarak görülmektedir. Mevcut durumda ortalama konut kredi faizlerinin başta kamu bankaları olmak üzere birçok bankada aylık %0.79 ile 0.99 aralığında seyretmektedir. 2018 yılının son çeyreğinde başlayarak 2019 yılının ikinci yarısına kadar devam eden ipotekli konut satışlarındaki düşüş süreci kamu bankalarının faiz indirimi ve büyük müteahhit firmalarının kampanyaları öncülüğünde 2019 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar yükselişe geçmiştir.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratılmaktadır.

2001 finansal krizi sonrasında Türkiye ekonomisinde sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarılı olmuş ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler grubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Türkiye'nin; tasarruf açığı, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat dengesi, döviz kurlarında dengenin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknoloji ve altyapı eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında yapısal eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye 92 yıllık dönemde ortalama olarak % 4,8 oranında büyümüş. Bu rakamdan 2. Dünya Savaşı yılları çıkarıldığında Türkiye'nin ortalama büyüme oranı % 5,6 olduğu görülmektedir. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlardan biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyüyememesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir.

Türkiye'nin bulunduğu bölgenin jeopolitiğinden kaynaklı riskler, terör olayları, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve yabancı yatırımcıların olumsuz görüşleri son yıllarda büyüme oranlarına doğrudan yansımış ve Türkiye 2018 ve 2019 yıllarında kayda değer bir büyüme gerçekleştirilmemiştir. 2018 ve 2019 yılının olumsuz etkileri 2020 yılında yerini iyimserliğe bırakmıştır.

Küresel piyasaların gündeminde ise son dönemde merkez bankalarının kararları ile büyüme rakamları öne çıkmıştır. Enerji fiyatları kaynaklı baz etkisinin kademeli biçimde ortadan kalkmasıyla birlikte küresel ölçekte enflasyon oranlarında yaşanan yukarı yönlü hareket, genişletici yöndeki para politikalarının sürdürülmesi konusunda soru işareti yaratmaktadır.

ABD'de açıklanan makroekonomik veriler ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir. Piyasanın beklentilerinin aksine Amerikan Merkez Bankası (FED) faiz indirimine gitmiş ve başta Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerine olumlu yansımaları olmuştur.

Çin'de de enflasyon 2017 yılında hızlı yükselişin ardından 2018 yılında düşüş eğilimine geçmiş ancak ardından 2019 yılında tekrar yükselişe geçmiştir ve 2020 ocak ayında 5.5 Enflasyon oranı ile son 6 yılın en yüksek enflasyon oranı gerçekleşmiştir. Gelecek dönemde enflasyonun tekrar yükselişe geçmesi ve sermaye çıkışlarının sürmesi halinde ülkede para politikasının sıkılaştırılabileceği değerlendirilmektedir. Ayrıca ülkede ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkileyen Corona virüs küresel ekonomiyi tehdit etmektedir. Birçok ürün ya da ara parçanın Çin'de üretiliyor olması, ülkedeki fabrikaların bir kısmının kapalı olması üretim sektörünü olumsuz etkilerken, Dünyanın en kalabalık turist grubu Çinlilerin ülke dışına çıkamıyor olması ve birçok ülkenin uluslararası seyahatlere sınırlama getirmesi hizmet sektörünü olumsuz etkilemektedir. Salgının küresel ekonomiye etkisinin 1,1 trilyon dolar olacağı tahmin edilmektedir. IMF ise Çin'in büyüme oranını yüzde 5,6'ya indirmiştir.

Küresel ölçekte risk algısının yüksek seyretmesinin güvenli liman olarak nitelendirilen yatırım araçlarına yönelimi artırmasıyla birlikte altın fiyatları yukarı yönlü hareket etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde azalan küresel riskler Brent Petrolün fiyatlarındaki düşüşü hızlandırmıştır. Son olarak Rusya ve Suudi Arabistan arasında Petrol arzından kaynaklanan problem nedeni ile Brent Petrol fiyatları 1991 yılından bu yana en düşük seviyeler gerilemiş ve dünya piyasalarında büyük satış dalgasına yol açmıştır. Dünyanın ekonomik durgunluğa sürükleneceği korkusuyla tahviller ve altın zirve yaparken, borsalarda büyük kayıp yaşamaktadır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları			
İli	İSTANBUL	Pafta No	F21-d-13-b-1-c
İlçesi	ARNAVUTKÖY	Ada No	213
Bucağı	-	Parsel No	7
Mahallesi	ÖMERLİ	Arsa Alanı (m ²)	1540,26
Köyü	-	Arsa Payı	-
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	-	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	-	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Konu taşınmaz arsa vasıflı olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

06.12.2020 Tarihinde saat 13:42 itibariyle Webtapu Sistemi'nden alınan tapu kaydına göre, değerlendirme konusu 213 Ada 7 Nolu Parsel üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir beyan, ipotek ve şerhin olmadığı tespit edilmiştir.

Tapu Kayıt Örneği raporumuz ekinde sunulmuştur.

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz, Mercan Kimya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından 26.02.2018 tarihinde satın alınmıştır. Tapu müdürlüğünde, tapu kütüğü tarafımıza gösterilmediği için eski malik bilgileri alınamamıştır.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmaza ait Webtapu Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	
4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	
Yapılaşma Kısıtlamalarıⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejantı: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Ticaret Alanı
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	08.05.20100 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi Bölgesi II. Etap Uygulama İmar Planı
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayrıık, ikiz nizam, ...	Blok Nizam
TAKS:	-
KAKS:	1.50
Emsal: (Kaks'tan farklı ise)	-
Hmax:	18,50 m (6 Kat)
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtinizⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	-
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	-
Onaylı Proje Tarih ve No'su:	-
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve Noⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md. OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Değerleme konusu taşınmaz arsa vasıflı olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
Bağlı Bulunulan Belediye: Mücvir alan dışındaysa belirtiniz.	ARNAVUTKÖY Belediyesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	ARNAVUTKÖY Belediyesi'nde bulunan imar planlarından ve CBS sisteminde incelenen kadastral paftalardan taşınmazın konum tespiti yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, Mustafa İnan caddesi üzerinde konumlu bulunan 213 Ada 7 nolu parselde yer almaktadır.

Açık adres tarifi olarak ise; Bölgenin bilinen ana arterlerinden Hadımköy İstanbul Yolu üzerinden kuzey yönüne doğru ilerlerken sağ kolda yer alan 75. Yıl caddesine girilir. Bu cadde üzerinde yaklaşık 1.5 km ilerledikten sonra sağ kola Mustafa İnan caddesine dönülür ve 1 km güney yönünde ilerledikten sonra sol kolda değerleme konusu taşınmaza ulaşılır.

Taşınmaz şehrin ana arterlerinden olan Kuzey Marmara otoyoluna yakın konumdadır. Yakınında bulunan 75. Yıl caddesi üzerinden toplu ulaşım araçları geçmektedir. Taşınmaza yakın konumlu olarak, Sazlıdere barajı, Deliklikaya sanayi sitesi, çok sayıda irili ufaklı üretim tesisi ve KOBİ işletmeleri bulunmaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge İstanbul havalimanının açılması ve Kuzey Marmara Otoyolu projesi sonra şehrin önemli çekim merkezi haline gelmiş olup bölge çok sayıda yerli ve yabancı yatırımcının ilgisini çekmektedir.

Taşınmazın bulunduğu mevkide alt yapı ve üst yapı hizmetlerinden istifade tam olup çevresinde benzer özellikli arsa, üretim tesisi, fabrika ve konut yapılaşmaları mevcuttur. Konu taşınmaz İstanbul şehir merkezinin kuzeyinde konumludur.

5.2. Gayrimenkule Erişim



SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı					
Niteliği	<input type="checkbox"/> Mesken	<input type="checkbox"/> İşyeri	<input type="checkbox"/> Turistik Tesis	<input type="checkbox"/> Bina	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa
Yapı Cinsi	<input type="checkbox"/> Betonarme		<input type="checkbox"/> Ahşap	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Binanın Hasar Durumu	<input type="checkbox"/> Yok		<input type="checkbox"/> Az hasarlı	<input type="checkbox"/> Orta hasarlı	<input type="checkbox"/> Çok Hasarlı
İşçilik	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Malzeme	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Deprem Bölgesi	<input type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input checked="" type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Mevcut Tesisat	<input type="checkbox"/> Doğalgaz	<input type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Isıtma	<input type="checkbox"/> Kanalizasyon
Mevcut Donanım	<input type="checkbox"/> Yüzme Havuzu		<input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Asansör	<input type="checkbox"/> Su Deposu
İnşaat Nizamı	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok		<input type="checkbox"/> İkili Blok
Yapı sınıfı	<input type="checkbox"/> 3/A	<input type="checkbox"/> 3/B	<input type="checkbox"/> 4/A	<input type="checkbox"/> 4/B	
Durumu:	<input type="checkbox"/> Yeni	<input type="checkbox"/> Bakımlı	<input type="checkbox"/> Orta Bakımlı	<input type="checkbox"/> Bakımsız	

5.4. Parselin Fiziksel Özellikleri

<p>Taşınmazın Özellikleri:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Ömerli Mahallesi'nde konumlanmakta olan 213 Ada 7 Nolu Parseldir. 213 Ada 7 Nolu Parsel toplam 1540,26 m² yüzölçüme sahiptir. Konu parselin üzerinde, herhangi bir inşai yatırım bulunmamaktadır. Rapora konu parselin yakın çevresinde, benzer nitelikli boş parseller ve 2-3 katlı yapılaşmalar bulunmaktadır. Yapılaşmanın yoğun olmadığı bir bölgede bulunmaktadır. Taşınmazın konumlanmakta olduğu bölge, ilçe Merkezi'nin batısında yer almakta olup, İlçe Merkezi'ne yaklaşık 20 km. mesafede konumlanmaktadır. İstanbul il merkezine ise yaklaşık 45 km mesafede konumlanmaktadır. Rapora konu parsel, bölgenin önemli ulaşım akslarından Hadımköy-İstanbul yoluna yaklaşık olarak 1500 m. mesafede konumlanmaktadır. Rapora konu parsel hafif bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyen duvar, tel çit vb. herhangi bir unsura rastlanılmamıştır. Yakın Çevresinde altyapı mevcuttur. Parsel halihazır durumu ile düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Yüzölçümü ve geometrik formu yapılaşmaya uygundur.
---------------------------------------	---

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin saptanmasında; Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

6.4. Emsal Karşılaştırma Analizi																
Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.																
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4												
Emsal Kaynağı	Emlakçı 0532 573 21 04	Emlakçı 0532 437 61 48	Emlakçı 0532 437 61 48	Emlakçı 0532 794 65 95												
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa												
Brüt kullanım alanı (m²)	2500	2500	3623	3000												
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık												
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede	Aynı Bölgede												
Satış Fiyatı (TL)	8.250.000 TL	8.200.000 TL	12.200.000 TL	8.250.000 TL												
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	8.000.000 TL	8.000.000 TL	11.750.000 TL	8.000.000 TL												
Gerçekçi m² birim fiyatı (TL)	3.200 TL/m ²	3.200 TL/m ²	3243 TL/m	2667 TL/m ²												
Yorum	Taşınmaza yakın konumlu, taşınmazla benzer konum şerefiyeli ve benzer yapılaşma şartlarında sahip, sanayi arsa 8.250.000 TL bedelle satılıktır.	Taşınmaza yakın konumlu, taşınmazla benzer konum şerefiyeli ve benzer yapılaşma şartlarında sahip, sanayi arsa 8.200.000 TL bedelle satılıktır.	Taşınmaza yakın konumlu, taşınmazla benzer konum şerefiyeli ve benzer yapılaşma şartlarında sahip, sanayi arsa 12.200.000 TL bedelle satılıktır.	Bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, benzer imar planı şartlarına sahip arsa olup satılması için 8.250.000-TL istenmektedir.												
Bölgedeki birim m² arsa değeri:	<p>Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.</p> <p>Arnavutköy Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre rapora konu parselin 2020 Yılı Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değerinin 418,75,-TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.</p> <p>Konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan tespitler ve görüşmeler neticesinde yakın çevresinde konumlu, konu taşınmaza emsal olabilecek büyüklükte, benzer lejantlara sahip gayrimenkullerin fiyatları göz önünde bulundurularak fiyat takdirde bulunulmuştur.</p> <p>Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, halihazır durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, arsa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.</p>															
Arsa Değeri	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">Parsel No</th> <th style="width: 20%;">Yüzölçümü m²</th> <th style="width: 20%;">Takdir Edilen m² Birim Değeri</th> <th style="width: 20%;">Toplam Değeri</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">213 Ada 7 Parsel</td> <td style="text-align: center;">1540,26 m²</td> <td style="text-align: center;">3247 TL/m²</td> <td style="text-align: center;">5.001.224 TL</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right;">TOPLAM DEĞER:</td> <td style="text-align: center;">~ 5.000.000 TL</td> </tr> </tbody> </table>				Parsel No	Yüzölçümü m ²	Takdir Edilen m ² Birim Değeri	Toplam Değeri	213 Ada 7 Parsel	1540,26 m ²	3247 TL/m ²	5.001.224 TL	TOPLAM DEĞER:			~ 5.000.000 TL
Parsel No	Yüzölçümü m ²	Takdir Edilen m ² Birim Değeri	Toplam Değeri													
213 Ada 7 Parsel	1540,26 m ²	3247 TL/m ²	5.001.224 TL													
TOPLAM DEĞER:			~ 5.000.000 TL													

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Raporu konu parselin belediye mücavir alanı dahilinde olması,
2. Konu parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre Ticaret Alanı olarak belirlenmiş alanda yer alması,
3. Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
4. Parselin yapılaşmaya uygun bir topografik yapıda olması,

Olumsuz Faktörler:

1. İl merkezine uzak mesafede konumlu olması
2. Konu parselde ulaşım imkanlarının, halihazır durumu ile kısıtlı olması

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Değerleme konusu taşınmaz 3. Dereceden deprem bölgesinde kalmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratan Haklar

Kısıtlılık yaratan unsur yoktur.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerleme yapılan taşınmazın en iyi kullanım şekli Sanayi ve Ticaret alanı yapılaşması şeklinde kullanılmaktadır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan gayrimenkul için maktuen değerlendirme yapılmıştır.

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme raporu proje değerlendirme niteliğinde değildir.

7.7. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın piyasa değerinin tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Arnavutköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve tapu kayıtlarında taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz karar rastlanılmamıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 8 SONUÇ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Taktiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemeler neticesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, halihazır durumuna, değerlendirme bölümünde belirtilen hususların mevcudiyetine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla, arsa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ALAN (m ²)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
İSTANBUL	ARNAVUTKÖY	ÖMERLİ	213	7	1540,26 m ²	5.000.000 TL	671.690

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurullarına göre 1-\$ = 7,4439-TL kabul edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Mehmet Ali SERBEST
Değerleme Uzmanı
(405251)

Semih TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(401796)

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

BÖLÜM 9

EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-12-2020-14:17



Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
011020498204	2020005152279948	49820

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	213/7
Taşınmaz Kimlik No:	98844944	AT Yüzölçüm(m2):	1540.26
İl/ilçe:	İSTANBUL/ARNAVUTKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Arnavutköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÖMERLİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	23/2227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
417136087	(SN:7525074) MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1540.26	1540.26	İmar (TSM) 26-02-2018 5386	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydn
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

30 / 35

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

GAYRİMENKULE AİT RESİMLER

PARSEL GÖRÜNÜŞÜ



PARSEL GÖRÜNÜŞÜ



RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

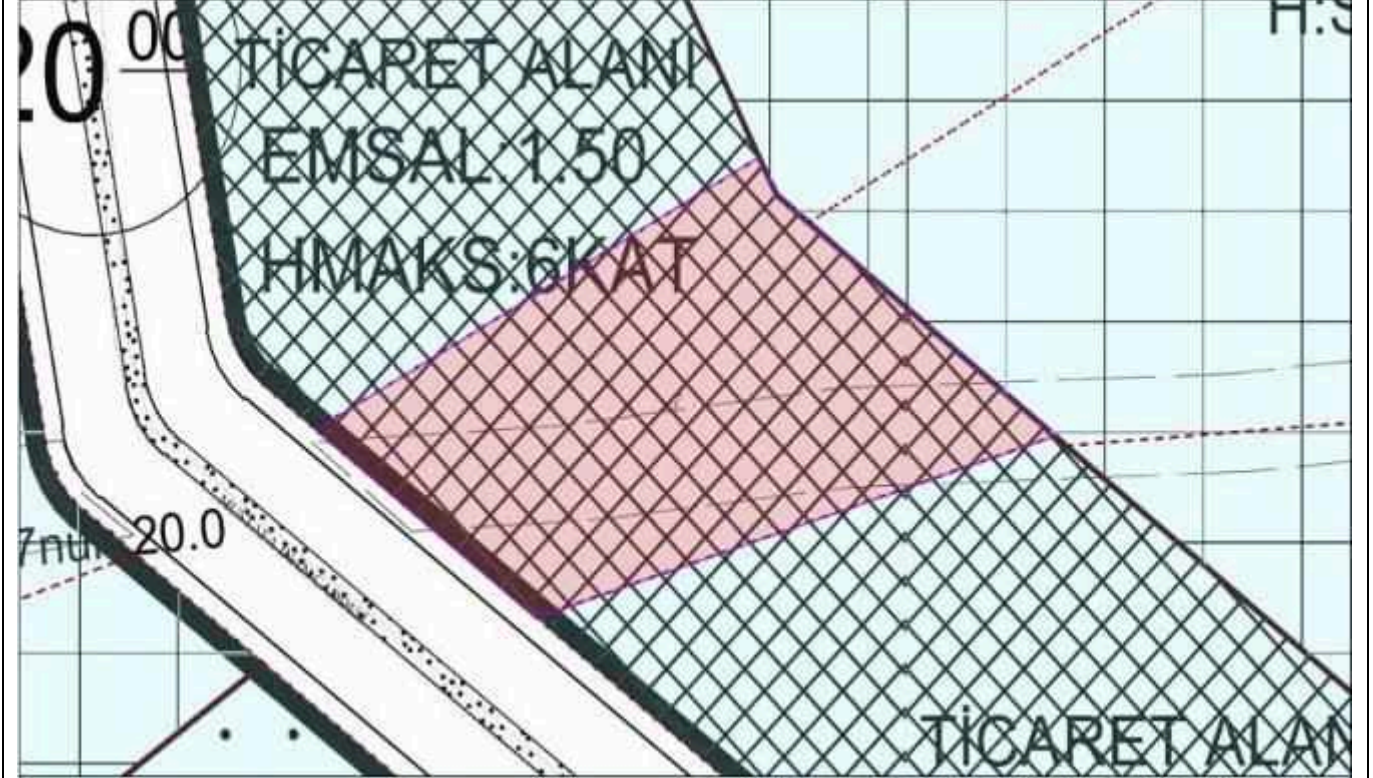
DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



GAYRİMENKULE AİT BELGELER

İMAR PLANI GÖRÜNTÜSÜ



RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.00-340.01- 534 . 539 30/05/2011
Konu :

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi 2026 Sok. No:5 Kat:2/2
AYDIN

İlgi: 14.03.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organ'ının 27.05.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**
Uygulama III Daire BaşkanlığıSayı : 43890421-107[140.133]-8528
Konu : Değerleme Yetkisi

07/04/2014

DGD GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 03.04.2014 tarih ve 5800 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlatılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

"Gayrimenkul değerlendirme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanılış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Karak teyidi <https://ehultra.bddk.org.tr/ehysorgu> adresinden TBYV-MHİM-825E kodu ile yapılabilir.

RAPOR NO: 2020OZL-0245

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

34 / 35

SAYIN --- MERCAN KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kurulumunun az yünde bey oranında paya sahip ve yönetim kuruluca değerlendirme raporunu imzalamaya yetkili verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini yapan personelin ad ve soyadının (bu imzalanın bulunması ve rapordan imzalı birer örneğininin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında nazari iten gösterilmesi,

-Gerçekleşen değerleme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususunda azami iten gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir husus altında kalmadan başımına bir şekilde hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlayan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ilkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle işgal etmemeleri gerektiği öngörüldüğünde, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılması yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlanan raporların kapsamı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması

görmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

+ imzalıdır
Hacı GENÇ
Daire Başkanı

EK :
1- Bildirim Formu (2 sayfa)

175

Adres: Akmerkezi Bulvarı No:191 B Blok:06680 KAVAKLIDERE/BEŞİKTAŞ
Telefon: (312)481 48 47 - Faks: (312)424 54 71
Elektronik Adres: <http://www.dgdas.com.tr/>
4479 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Elektronik İmza ile gerçekleştirilmiştir.
E-posta adresi: iletisim@dgdas.com.tr adresinden de yazışmalarınıza devam edebilirsiniz.

- Kentsel, Tarihi veya doğal sit alanı, sahil şeridi, Boğaziçi ön görünüm, gibi yapılaşma kısıtlaması olan bir bölgede ise açıklayınız. Sit alanında ise sit niteliğini ve derecesini belirtiniz.
- Kentsel dönüşüm çalışmasının seviyesi, durumu ve ana bilgileri; konu taşınmazın imar fonksiyonunun değişim ve yıkım olasılığı ile dönüşümün taşınmazın değerine etkisi hakkında bilgi veriniz.
- Tadilat ve güçlendirme görmüş ise ilgili belgeleri, varsa tadilat projesi tarihi, no'su.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

**İZMİR / MENEMEN / KESİK MAHALLESİ
İZMİR SERBEST BÖLGE'DE
167 ADA 7 PARSELDE KAYITLI
“FABRİKA” DEĞER TESBİTİ
(31.12.2020 İTİBARI İLE)**

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

RAPOR NO: 2020OZL – 0252

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş. için 04.01.2021 tarihinde 2020OZL0252 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;
- Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Rapor Özet Bilgileri

Değerleme konusu	İzmir İli, Menemen İlçesi, Kesik Mahallesi, İzmir Serbest Bölge sınırları içinde olan 167 ada, 7 parselde kayıtlı "BAHÇELİ İKİ KATLI İDARİ BİNASI OLAN ÜÇ KATLI BETONERME DERİ FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI" nitelikli taşınmazın 31.12.2020 TARİHLİ pazar değerinin hesaplanmasıdır.	
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil	<input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Kesik Mahallesi, Panaz Mevkii, İzmir Serbest Bölgesi, Gül Sokak, No:6, MENEMEN / İZMİR	
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi	

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
İZMİR	MENEMEN	KESİK	167	7	6308,00	<u>11.360.000</u>	<u>1.528.381</u>

- Arsa değeri = 5.050.000-TL (679.430-\$)
- Toplam Yapı Değeri = 6.310.000-TL (848.951-\$)

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı (405251)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

**SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.
İÇİNDEKİLER**

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

6 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.
1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	04.12.2020	1.1.1. Rapor Tarihi	04.01.2021	1.1.2. Değerleme Tarihi	09.12.2020
1.2. Numarası	2020OZL-0252				
1.3. Raporun Amacı					
MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş. tarafından 04.12.2020 tarihli talepte bulunulan İzmir İli, Menemen İlçesi, Kesik Mahallesi sınırları içinde olan 167 ada 7 parselde kayıtlı "BAHÇELİ İKİ KATLI İDARİ BİNASI OLAN ÜÇ KATLI BETONERME DERİ FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI" nitelikli taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin hesaplanmasıdır.					
Not: Bu çalışma, "MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş." kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin iznine bağlıdır.					

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	04.12.2020
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.	

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Bu rapor, MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş. 'nin 04.12.2020 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
Değerleme konusu gayrimenkul için 19.06.2020 tarihinde 2020OZL-0078 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

8 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.
Şirket Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Taşınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

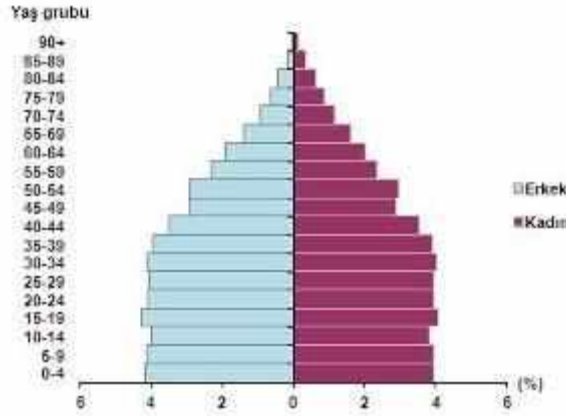
3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,4 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.



Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2016

Annual growth rate and population density of provinces by years, 2007-2016

İl/Provinces	Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ - Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)									Nüfus yoğunluğu - Population density									
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toplam - Total	13,1	14,5	15,9	13,5	12,6	13,7	13,3	13,4	13,5	92	92	94	96	97	98	100	101	102	104
Ankara	18,2	22,1	25,7	24,7	15,1	15,9	20,8	23,1	14,3	182	198	190	195	198	203	208	210	215	218
İstanbul	9,9	17,0	26,0	27,4	16,8	21,9	15,2	19,3	10,0	2.420	2.444	2.486	2.551	2.622	2.668	2.725	2.767	2.821	2.849
İzmir	15,0	18,9	20,6	4,1	18,1	13,8	12,7	13,4	13,1	311	318	323	329	330	333	338	343	347	352
Kocaeli	35,8	21,3	24,5	25,3	20,4	25,1	27,4	32,7	28,1	388	413	423	432	443	451	464	477	489	507

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2016

Source: The results of Address Based Population Registration System (ABPRS), 2007-2016

(1) Yıllık nüfus artış hızları hesaplanırken; son yıl ile bir önceki yılın nüfusu dikkate alınmıştır.

(1) is the calculation of annual growth rate of population. When year's administrative division statistics are taken into consideration.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, 2005-2017

Calendar adjusted industrial production index, 2005-2017

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2005	100,1	73,1	82,8	80,2	84,8	86,4	86,3	85,0	92,1	95,7	93,8	96,7	86,4
Total Industry	2006	81,7	79,7	95,1	86,8	94,2	95,9	94,0	90,8	96,2	95,6	95,4	101,4	92,7
	2007	92,0	97,0	100,5	96,8	103,7	102,2	100,0	98,8	104,1	106,9	105,7	108,3	100,7
	2008	94,5	98,1	104,0	101,0	104,5	105,5	103,8	97,3	101,4	100,8	95,9	93,7	96,6
	2009	74,6	73,3	82,7	82,2	88,7	93,0	94,0	88,6	93,6	99,2	100,5	98,6	89,2
	2010	100,1	98,0	98,1	96,3	102,9	102,2	102,8	99,6	103,1	107,4	107,4	113,3	100,3
	2011	101,9	97,2	100,3	100,5	111,9	112,1	112,0	107,2	111,2	119,0	114,9	117,1	109,9
	2012	102,7	99,2	113,1	110,1	115,9	114,2	115,4	108,8	116,3	119,6	119,9	116,2	112,5
	2013	104,4	103,6	110,5	110,0	116,5	119,8	120,0	109,8	123,6	123,2	124,5	124,0	116,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	112,2	108,6	120,8	118,8	120,4	121,7	124,5	114,7	126,0	126,1	125,5	126,6	120,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	109,9	109,6	126,4	123,1	123,3	123,3	124,5	122,6	128,5	131,3	129,8	132,7	124,1
	2016 ⁽ⁱ⁾	116,3	115,9	129,8	124,1	130,0	129,0	119,1	125,1	124,8	134,2	133,2	134,7	126,4
	2017 ⁽ⁱ⁾	119,3	117,1	133,2	132,4									

Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları, 2006-2017

Percentage change of industrial production index over the same month of the previous year, 2006-2017

[Takvim etkisinden arındırılmış endekslerden hesaplanmaktadır. Calculated from calendar adjusted indices]

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2006	2,0	9,0	12,8	10,7	11,4	11,0	8,9	6,8	4,4	2,9	4,8	4,9	7,3
Total Industry	2007	13,0	9,3	7,9	9,0	10,0	6,9	7,0	8,8	9,3	8,4	9,5	8,8	8,8
	2008	2,3	7,0	5,5	4,4	6,5	3,3	3,1	-1,6	-2,6	-6,1	-10,1	-13,0	-1,1
	2009	21,0	21,3	20,5	18,0	14,2	11,8	9,4	9,0	7,7	1,1	4,8	5,6	10,4
	2010	13,9	16,0	16,7	17,1	14,7	9,9	9,4	12,4	10,2	8,2	6,9	14,7	12,4
	2011	19,9	14,4	11,5	9,6	8,7	9,6	9,9	7,7	7,9	10,8	6,9	3,8	9,5
	2012	0,4	2,1	2,5	4,3	3,6	1,9	2,1	1,4	4,5	0,7	3,5	-0,8	2,4
	2013	1,6	4,2	2,1	2,7	5,5	4,9	5,9	6,9	6,3	2,8	4,7	6,6	3,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	7,5	5,1	4,7	4,0	3,4	1,0	3,6	4,5	2,4	2,0	0,0	2,0	3,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	-2,0	0,9	4,6	3,8	2,4	4,6	0,0	6,9	1,5	4,2	3,5	4,6	2,9
	2016 ⁽ⁱ⁾	6,8	6,8	2,6	0,8	5,5	1,3	-4,3	2,0	-2,9	2,2	2,6	1,6	
	2017 ⁽ⁱ⁾	2,6	-1,0	2,6	6,7									

Yıllık Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2017

TürkStat, Industrial Production Index, April 2017

(i) Veriler revize edilmiştir.

(ii) Data are revised.

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

13 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan İzmir; coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

15 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları			
İli	İZMİR	Pafta No	-
İlçesi	MENEMEN	Ada No	167
Bucağı	-	Parsel No	7
Mahallesi	KESİK	Arsa Alanı (m ²)	6308,00
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	PANAZ	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	BAHÇELİ İKİ KATLI İDARİ BİNASI OLAN ÜÇ KATLI BETONERME DERİ FABRİKASI VE MÜŞTEMİLATI	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	4	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	GOS DERİ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	13.11.1996, NO:104		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	15.10.1998, NO:-		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa Üzerinde İskanlı Yapı Var	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
Arsa üzerindeki yapıya ait mimari proje, İZBAŞ Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
17.06.2020 tarihinde TAKBİS Sisteminden alınan tapu kaydına göre konu taşınmaz üzerinde bulunan beyan bilgisi aşağıda verilmiştir; -BEYAN: Diğer (Konusu: İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21/06/2017 TARİH 19/19800 SAYILI YAZISI MEVCUTTUR) (10/07/2017 TARİH, 10840 YEV.)

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
Taşınmaz son 3 yıl içinde satışa konu olmamıştır.
4.5. Takyidat Yazılı Belge
Taşınmaza ait WEBTAPU Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2020 17:39



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0208203/1413	2020005299503488	3/141

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	167/7
Taşınmaz Kimlik No:	14702735	AT Yüzölçümü(m2):	6308.00
İl/ilçe:	İZMİR/MENEMEN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Menemen	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KESİK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	PANAZ	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	18/1753	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ İKİ KATLI İDARI BİNASI OLAN ÜÇ KATLI BETONERME DERİ FABRİKASI VE MÜŞTFMİİ ATI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tesis Kurum Tarihi Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21/06/2017 TARİHİ 19/19800 SAYILI YAZISI MEVCUTTUR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon:	(SN:7771010) İZMİR TİCARET	Menemen - 10-07-2017 11:10-	-

1 / 2

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

17 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

	Diğer)	SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	10840	
--	--------	-----------------------------	-------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(İlisse) Sistem No	Malik	CI Birliği No	İlisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
290324661	(SN:7865835) GÖS DERİ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6308.00	6308.00	Özel Kişiliklerin Onvan Değişikliği 16-01-2015 650	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IDoZj00Z5ns kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

18 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	
4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	
Yapılaşma Kısıtlamalarıⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejanti: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Sanayi Alanı
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	-
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayrık, ikiz nizam, ...	Ayrık nizam
Yapı Sınıfı:	I/B: Sundurma Yapıları İçin, III/A: Fabrika Binası için, III/B: İdari Bina İçin
TAKS:	1,00
KAKS:	2,00
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	2,00
Hmax:	Teknolojisi gereği
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtinizⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	13.11.1996, NO:104
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	15.10.1998, NO:-
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	13.11.1996
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve Noⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md.,OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Bina kütlesi projesine uygun olup bina çevresinde yapılmış olan yaklaşık 1700 m2 alanlı sundurma yapısına ait ruhsat bulunmamıştır.
Bağlı Bulunulan Belediye/OSB: Mücadir alan dışındaysa belirtiniz.	İzbaşı İzmir Serbest Bölgesi
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Parsel sorgu ekranından taşınmazın konum tespiti yapılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Taşınmaz İzbaşı İzmir Serbest Bölgesi içinde, Gül Sokak, No:6 posta adresinde bulunmaktadır. Taşınmazın yakınında, benzer şekilde deri sanayisi ve kimya sanayisinde faaliyette bulunan tesisler vardır. Bölge, Serbest Bölge özelliklerinin tamamına sahip olup tercih gören bir bölgedir. Ulaşım arterlerinde sorun bulunmamaktadır.

5.2. Gayrimenkule Erişim

Taşınmazlara ulaşım için Menemen-Maltepe Karayolu kullanılır.



5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	<input type="checkbox"/> Müstakil Ev	<input type="checkbox"/> Depo	<input checked="" type="checkbox"/> İmalathane	<input type="checkbox"/> Arazi	<input type="checkbox"/> Arsa
Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme	<input type="checkbox"/> Kârgir	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Binanın Hasar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> Yok		<input type="checkbox"/> Az hasarlı	<input type="checkbox"/> Orta hasarlı	<input type="checkbox"/> Çok Hasarlı
İşçilik	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Malzeme	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Mevcut Tesisat	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon
Mevcut Donanım	<input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni		<input type="checkbox"/> Hidrofor	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Su Deposu
İnşaat Nizamı	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık		<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok	<input type="checkbox"/> İkili Blok
Yapı sınıfı	<input type="checkbox"/> 5/A		<input checked="" type="checkbox"/> 3/A	<input checked="" type="checkbox"/> 3/B	<input type="checkbox"/> 4/A

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

Durumu:	<input type="checkbox"/> Yeni	<input checked="" type="checkbox"/> Bakımlı	<input type="checkbox"/> Orta Bakımlı	<input type="checkbox"/> Bakımsız
---------	-------------------------------	---	---------------------------------------	-----------------------------------

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Cinsi:	<input checked="" type="checkbox"/> BA-Yerinde inşa	<input checked="" type="checkbox"/> BA-Prefabrik	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Diğer.....
Binaların Toplam Brüt İnşaat Alanı ^{iv} :	6423 m2 (4723 m2 fabrika ve idari bina + 1700 m2 sundurma)			Binaların Kat Adedi:	4 Kat
			Binaların Yaşı:	22 (1998)	
Binaların Planlama Özellikleri:	<p>Rapora konu taşınmaz İzmir İli, Menemen İlçesi, Kesik Mahallesi, İzbaşı, 167 ada 7 parselde 6308 m2 alanlı arsa üzerinde, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş idari bina, fabrika binası ve sundurma yapıları vardır. Parselin çevresi yerinde belirgin olup kadastro paftasına göre kuzeyinden, doğusundan ve batısından kadastral yola cepheli olup güneyinden 8 parselde cephelidir. Topoğrafya olarak doğusundan batısına doğru eğimli bir yapıda olup tesisin doğusundaki sundurmaların üst kotunun, tesisin doğusundaki kadastral yol ile aynı kotta olduğu görülmüştür. Çevresinde istinat perdesi bulunduğu, çevre düzenlemesinin yapıldığı görülmüştür. Tesise giriş Gül Sokak üzerindeki sürgülü demir kapıdan sağlanmaktadır.</p> <p>Girişte zemin kat ve 1.normal kattan oluşan toplam kapalı alanı 388 m2 olan 3/B Yapı sınıfında inşa edilmiş idari bina vardır. Hemen idari binaya bitişik ve içten bağlantılı 991 m2 zemin kat, 2420 m2 1.kat, 157 m2 batar kat ve 767 m2 2.kattan oluşmuş toplam kapalı alanı 4335 m2 kapalı alanı 3/A yapı sınıfında inşa edilmiş fabrika binası vardır. Fabrika binasının çevresinde toplam kapalı alanı 1700 m2 alanlı sundurma bulunmaktadır. Fabrika yapısında zeminler epoksi kaplı olup duvarları ve tavanları plastik boyalıdır. Isınma sistemi, havalandırma sistemi, yangın sistemi ve doğalgaz altyapısı mevcuttur. Fabrika binasında asansör olduğu ve değerlendirme tarihinde çalışır halde olduğu görülmüştür.</p>				
Onaylı Projeye Aykırı İmalatlar ^v :	-				
Tadilat İhtiyacı ve En Son Tadilat Gördüğü Tarih:	Tesiste tadilat ihtiyacı yoktur.				
Çevre Düzenlemesi, Sosyal Tesisler/Spor Tesisleri:	Tesiste çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.				
Otopark Durumu: Açık/kapalı adedi, müstakil/genel.	-				
Güvenlik: Özel güvenli site, giriş kontrol, duvar, çit, yangın merdiveni.	Güvenlik birimi vardır.				
Manzara, Reklamasyon Durumu, Denize Mesafesi, Sahil Şeridi Uzunluğu:	-				
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Hasar Durumu ^{vi} :	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasara rastlanılmamıştır. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.				
Gayrimenkulün Eklentileri ve Bütünleyici Parçaları ^{vii} :	-				
Çevresel Etkilerin İncelenmesi: Tesisin özel arıtması mevcut mu? Atıkları, Çevreye fiziksel etkileri vb. ^{viii}	Tesisin özel arıtma sistemi bulunmamakta olup bu konunun uzmanları tarafından değerlendirilmesi uygun olacaktır.				

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir(genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin saptanmasında; emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet oluşumları analizi yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

Yapı değerlerinin hesaplanmasında "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi				
Değerlemeye konu olan taşınmazın değeri için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	
Brüt kullanım alanı (m²)	3300	5200	5636	
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	500 m	400 m	400 m	
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)	-	-	-	
Satış Fiyatı (TL)	2.400.000	4.250.000	4.250.000	
M² birim fiyatı (TL)	727	817	754	
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	2.310.000	4.000.000	4.000.000	
Gerçekçi m² birim fiyatı (TL)	700	769	710	
Yorum	Konu taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklere sahip, İzbaş sınırları içindeki 3300 m2 alanlı arsa 2.400.000-TL ye satılık olup pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.	Konu taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklere sahip, İzbaş sınırları içindeki 5200 m2 alanlı arsa 4.250.000-TL ye satılık olup pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.	Konu taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklere sahip, İzbaş sınırları içindeki 5636 m2 alanlı arsa 4.250.000-TL ye satılık olup pazarlık payı olduğu öğrenilmiştir.	
Bölgedeki birim m2 konut değeri:	Emsal 1, emsal 2, emsal 3; taşınmazın yer aldığı bölge sınırları içinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazın üzerinde ruhsatlı fabrika yapısının olması, altyapısının tam olduğu bir arsaya sahip olması nedeniyle arsa birim m2 değerinin 800-TL olabileceği kanaatine varılmıştır.			
Taşınmazın Değeri	ARSA DEĞERİ: 6308,00 m2 x 800-TL/m2 ≈ 5.050.000-TL İDARİ BİNA DEĞERİ : 388 m2 x 2000-TL/m2 x 0,75-amortisman ≈ 580.000-TL FABRİKA DEĞERİ: 4335 m2 x 1615-TL/m2 x 0,75-amortisman = 5.250.000-TL SUNDURMA DEĞERİ: 1700 m2 x 350-TL/m2 x 0,80-amortisman ≈ 480.000-TL TOPLAM YAPI DEĞERİ = 6.310.000-TL TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ = 5.050.00-TL + 6.310.000-TL = 11.360.000-TL			

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

26 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Ulaşım, lokasyon ve lojistik açıdan iyi bir konumda olması,
2. Tercih edilen bölgede olması,
3. **Bakımlı olması.**

Olumsuz Faktörler:

1. Emlak sektöründeki dalgalanmalar.

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülür bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aletsel ölçümler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratan Haklar

Herhangi bir kısıtlılık yaratan durum yoktur.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerleme yapılan taşınmazın mevcut kullanımı en uygun kullanımdır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan gayrimenkul için maktuen değerlendirme yapılmıştır.

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı yapılmayacaktır.

7.7. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın piyasa değerinin tespiti için "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İzbaşı Bölge Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın yasallığı ile ilgili belgeler temin edilmiştir.

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

28 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.
8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Taktiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA ALANI (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
İZMİR	MENEMEN	KESİK	167	7	6308,00	<u>11.360.000</u>	<u>1.528.381</u>

- Arsa değeri = 5.050.000-TL (679.430-\$)
- Toplam Yapı Değeri = 6.310.000-TL (848.951-\$)

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibarı ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

30 / 41

**SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.
EKLER**

- a) Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
b) Değerleme konusu gayrimenkule ait kadastral durum ve imar planı örneği

Gayrimenkule ait Resimler;



SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.



RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.



RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

T.C.
BAŞBAKANLIK
DIŞ TİCARET MÜSTEŞARLIĞI
İZMİR MENEMEN DERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
İSKAN RUHSATNAMESİ

FİRMA ADI	ALFA DERİCİLİK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.		
ADRESİ	GÜL SOKAK NO:5		
FAALİYET RUHSATI	NO : İMD-38 TARİH : 20/02/1988 SÜRESİ : 30 YIL KONUSU : ÜRETİM	PARSELASYON ÇAPI	ADA NO : 157 PARSEL NO : 7 SOKAĞI : GÜL ALANI (m ²) : 6388
İNŞAAT RUHSATNAMESİ	TARİH : 13/11/1996 NO : 104	TEMEL ÖSTÜ RUHSATNAMESİ	TARİH : 02.12.96 NO :
BİNANIN	İSKAN EDİLECEK KİSMİ : TAMAMI İSKAN EDİLECEK ALANI : 4723 m ² TOPLAM İNŞAAT ALANI : 4723 m ² TOPLAM BİNA MALİYETİ : 850.000 \$		
YAPILI İLİGİLİ DİĞER ÖZELLİKLER	ELEKTRİK AYDINLATMA : VAR ISITMA SİSTEMİ : VAR HAVALANDIRMA SİSTEMİ : VAR YANGIN ÖNLEME : VAR ASANSÖR : VAR		

Yukarıda yer ve özellikleri yazılı Yapı ve Tesisin, onaylı projesine uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanununun 5. Maddesi gereğince Yapı ve Tesisin tamamının kullanılması için İlgili İskan Ruhsatnamesi verilmiştir.


HÜSEYİN KALYONCU
İZMİR MENEMEN DERİ SERBEST BÖLGE MÜDÜRÜ
15.11.2021


RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

34 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

YAPI RUHSATI

1. Adres: **CEMREK GELEAYESI** 2. Etiler/Beşiktaş/İstanbul 3. Alan no: **109**

4. Yeri: **İzmit** 5. İl: **Kocaeli** 6. İlçe: **Üsküdar** 7. Adres no: **167** 8. Posta no: **7**

9. Başlangıç tarihi: **18.7.1996** 10. Bitiş tarihi: **08** 11. Kat sayı: **3** 12. Katlar: **1,2,3**

13. Yapı türü: **Mevcut Yapı Sivil Mülkiyeti** 14. Yapı ruhsatı tarihi: **20.02.1996** 15. Yapı ruhsatı no: **523**

YAPI SAHİBİNİN 16. Adı: **Yapı Kuru** 17. T.C. Kimlik no: **7150100496** 18. Adres: **Paroz Mahallesi Kestel Yolu Mermer**

YAPI MÜTEAHHİDİNİN 19. Adı: **Yapı Kuru** 20. T.C. Kimlik no: **7150100496** 21. Adres: **Paroz Mahallesi Kestel Yolu Mermer**

23. Yapı türü	24. Birim	25. Birim ölçüsü	26. Birim ölçüsü	27. Birim ölçüsü	28. Birim ölçüsü	29. Birim ölçüsü	30. Birim ölçüsü	31. Birim ölçüsü	32. Birim ölçüsü	33. Birim ölçüsü
DUVA	2	328	-	1	1	5.60	18256.00	11	E	
CEMUR KAT	1	331	-	1	1	5.60	18536.00	11	A	
KAT	1	2420	-	1	1	7.40	17930.00	11	A	
BATU KAT	1	157	-	1	1	2.20	11573.00	11	A	
YAT	1	267	-	1	1	3.60	11573.00	11	A	
TOPIRAH	6	4723	-	5	5	3.60	11573.00	11	A	

34. İnşaat toplam maliyet karşılığı (Araç hariç): **3530 329.240 TL** 35. Araç ruhsatı no: **1996** 36. Araç ruhsatı tarihi: **25.04.2000** 37. Araç ruhsatı no: **55 417 753 000**

38. İhtisap: **BETONARME** 39. İhtisap diğer malzeme: **Tuğla** 40. Yamaç: **-**

RUHSAT EKİ PROJELER 41. Mimari proje: **3 Taban** 42. Statik proje: **3 Taban** 43. Tesisat projesi: **2 Taban**

FENNİ MESULÜN (TUSİ) 44. Adı: **Zaferan Benzeri** 45. Adres: **Üsküdar No: 2714 Mermer / İzmit** 46. T.C. Kimlik no: **8.6.1992 / 28203** 47. Kurum adı: **-** 48. Ödeme no: **40 -** 49. Ödeme no: **16107**

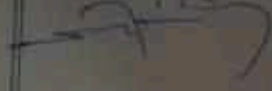

RUHSATLA İLGİLİ MÜTELİP GELİRLER

51. Gelir türü	52. Mükellef no	53. Mükellef no	54. Tutar (TL)	55. Açıklama	56. Ödeme tarihi
Yapı ruhsatı	311011336	013636	1.200.000	Yapı ruhsatı	01.01.2000
İnşaat ruhsatı	311011336	013636	33.780.000	İnşaat ruhsatı	01.01.2000
Yatırım	311011336	013636	300.000.000	Yatırım	01.01.2000
TOPIRAH	311011336	013636	1.200.000	TOPIRAH	01.01.2000

57. Bu ruhsatın geçerliliği için 51, 52, 53 ve 54 maddelerinde yer alan ödemelerin tamamının yapıldığına dair belge sunulmuş olup, ruhsatın geçerliliği için bu belgelerin ibraz edilmesi şarttır.

58. Ruhsatın Adı: **Yapı Ruhsatı** 59. Ruhsatın No: **523** 60. Ruhsatın Tarihi: **20.02.1996**

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

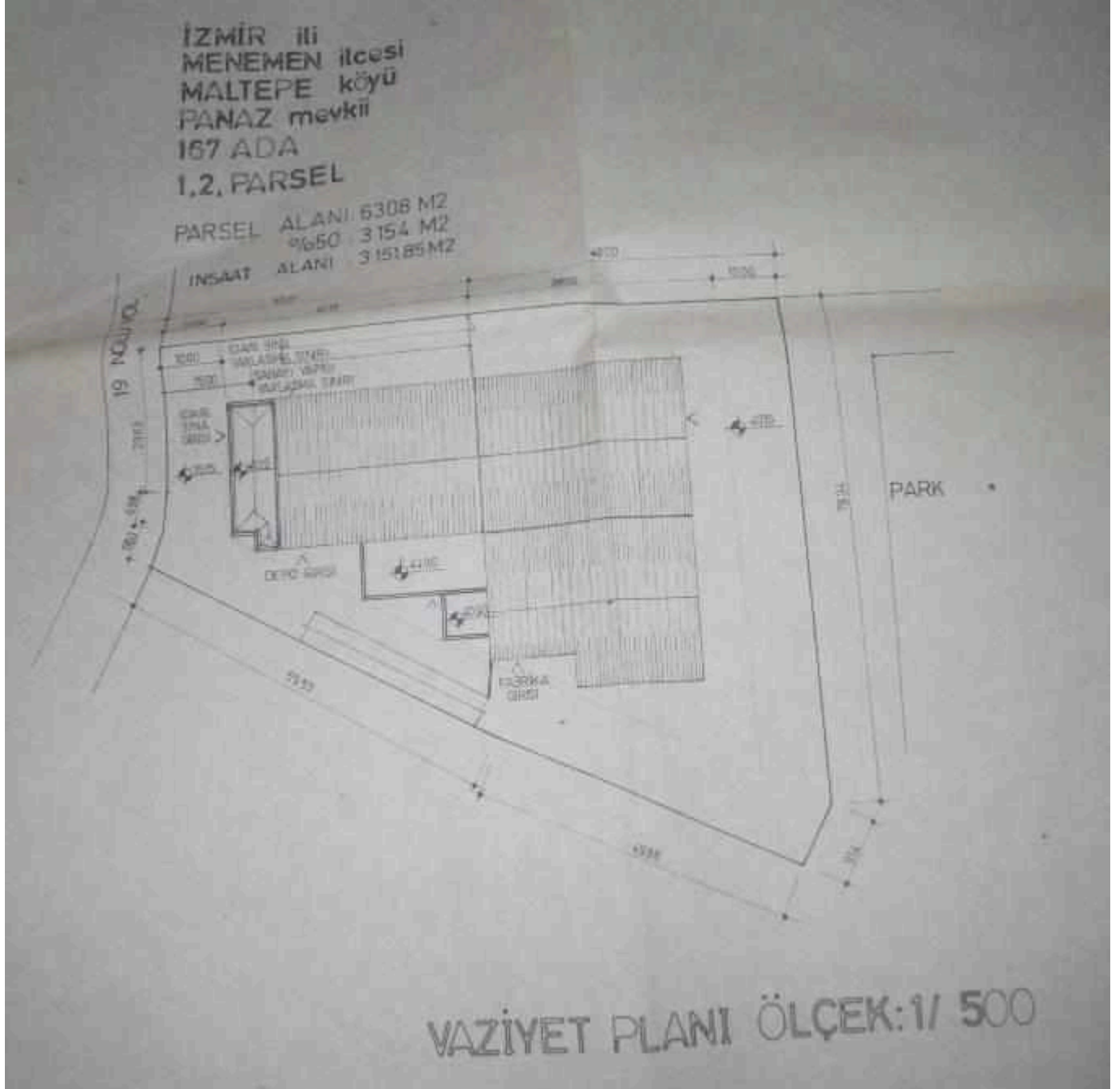
İDARE BİNASI		
ÖN TETKİK	MİMARİ TETKİK	B. ARME TETKİK
UYGULAMADAN DOĞRAN SÖZMÜLLER PROJESİ MÜELİYETİNE AYRIK.	İMARİ TETKİK TAN İYİN İNŞ. İNŞ. TETKİK 	İTİFAK İNŞ. İNŞ. TETKİK MÜELİYETİNE AYRIK.
METRAJ	YERİNDE GÖRÜLDÜ	RUHSAT
YAPILAN METRAJIN KESİMİNİN TESCİLİNE AYRIK.	İDARE BİNASI VE MÜELİYETİNE AYRIK.	10418291293
TEMEL ÜSTÜ RUHS.	UYGUNDUR	UYGUNDUR
YAPILAN METRAJIN KESİMİNİN MÜELİYETİNE AYRIK.	YAPILAN METRAJIN KESİMİNİN MÜELİYETİNE AYRIK.	YENİ İLİM MÜELİYETİ 

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.



RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

37 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.



RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

38 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd Oluşturan: SALİM TUNCER

Tarih: 17/06/2020 15:44

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
020820142619	2020002267665313	14261

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	167/7
Taşınmaz ID:	14702735	Yüzölçüm (m²):	6308.00
İl / İlçe	İZMİR/MENEMEN	Ana Taşınmaz Niteliği:	BAHÇELİ İKİ KATLI İDARİ BİNASI OLAN UÇ KATLI BETONERME DERİ FABRİKASI VE MUŞTEMLATI
Kurum Adı:	Menemen TM		
Mahalle / Köy Adı:	KESİK K		
Mevki:	PANAZ		
Cilt / Sayfa	18/1753		
Kayıt Durum:	Aktif		

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
Beyan	Diğer (Konusu: İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 21/06/2017 TRARİH 19/19800 SAYILI YAZISI MEVCUTTUR.) Tarih: - Sayı: -	(SN:7771010) İZMİR TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Menemen TM Diğer Beyanların Tesisi Yev: 10840 Tarih: 10/07/2017	

Mülkiyet

SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
290324661	(SN:7865835) GOS DERİ KİMYA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:3960694556	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Menemen TM Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği Yev: 650 Tarih: 16/01/2015	

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

39 / 41

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu
Sayı : B.02.6.SPK.0.15.00-340.01- 534 539 30/05/2011
Konu :

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi 2026 Sok. No:5 Kat:2/2
AYDIN

İlgi: 14.03.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Kurar Organı'nın 27.05.2011 tarihli toplantısında; sizin talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

- Kentsel, Tarihi veya doğal sit alanı, sahil şeridi, Boğaziçi ön görünümü, gibi yapılaşma kısıtlaması olan bir bölgede ise açıklayınız. Sit alanında ise sit niteliğini ve derecesini belirtiniz.
- Kensel dönüşüm çalışmasının seviyesi, durumu ve ana bilgileri; konu taşınmazın imar fonksiyonunun değişim ve yıkım olasılığı ile dönüşümün taşınmazın değerine etkisi hakkında bilgi veriniz.
- Tadilat ve güçlendirme görmüş ise ilgili belgeleri, varsa tadilat projesi tarihi, no'su.
- Brüt alan, binaların dış duvarları arasındaki metrekaresi cinsinden bulunacak alanıdır. Çatı araları kullanılabilir hale getirilmiş ise alana dahil edilir. Üzerinde birden fazla bina olan arselerde beki kulübesi müştemilatlar vb. dahil edilerek toplam alan hesaplanır. Sundurma gibi yarı açık alanlar brüt alana doğrudan dahil edilmez ayrıca belirtilir.
- Yasal alan dışındaki imalatlar, onaylı projeye aykırı imalatlar, komşu parsellere tecavüzler, imara uygun olmayan kullanım.
- Hasarsız, Az Hasarlı, Orta hasarlı, Ağır hasarlı, Güçlendirme yapılmış, heyelan bölgesinde vb.

RAPOR NO: 2020OZL-0252

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- MERCAN KİMYA SAN. TİC. A.Ş.

vii Kömürlük, otopark, depo, bekçi kulübesi, tapu sicilinde gayrimenkul üzerine kayıtlı makine ve ekipman diğer.
viii Örneğin çevreye evsel/kimyasal atık bırakıyor Yoğun araç trafiğine neden oluyor vb.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

**SAKARYA / HENDEK / UZUNCAORMAN MAHALLESİ
984 ADA 11 PARSELDE BULUNAN “FABRİKA”
DEĞER TESBİTİ
(31.12.2020 İTİBARI İLE)**

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

RAPOR NO: 2020OZL – 00246

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

DGD Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ için 04.01.2021 tarihinde 2020OZL0246 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisinin olmadığını;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğunu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;
- Bu sayfanın değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçası olduğunu, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamayacağını;
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- 'Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kuruluna yönelik işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup UDS'na (Uluslararası Değerleme Standartları, Seri VIII; No:45 Tebliği) göre hazırlanmıştır ve BOBİ FRS ile TMS/TFRS'ler kapsamında kullanıma uygundur.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Rapor Özet Bilgileri	
Değerleme konusu	Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kargalı Hanbaba OSB sınırları içinde olan 984 ada 11 parselde kayıtlı "ARSA" nitelikli taşınmazın 31.12.2020 tarihi itibari ile pazar değerinin hesaplanmasıdır.
SPK Mevzuatına tabi olup olmadığı	<input type="checkbox"/> Mevzuata tabi değil <input checked="" type="checkbox"/> Mevzuata tabi
Gayrimenkulün Adresi	Kargalı Hanbaba OSB, Organize Sanayi 2 Sokak, No:25, HENDEK / SAKARYA UAVT NO: 1126971819
İmar Durumu	Bkz rapor –İmar Durumu incelemesi

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARİÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARAZI ALANI (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
SAKARYA	HENDEK	UZUNCAORMAN	984	11	10000,01	<u>10.280.000</u>	<u>1.383.077</u>

- Arsa değeri = 6.150.000-TL (827.424-\$)
- Toplam Yapı Değeri = 4.130.000-TL (555.653-\$)
- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

Mehmet Ali SERBEST Değerleme Uzmanı (405251)	Semih TUNCER Sorumlu Değerleme Uzmanı (401796)
--	--

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ
1.1 Talep Tarihi
1.2 Numarası
1.3 Raporun Amacı
1.4 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
1.5 Dayanak Sözleşme Tarihi
1.6 Dayanak Sözleşme No
1.7 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler
1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
1.9 Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule Ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
1.10 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI
2.1 Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri
2.2 Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri
2.3 Kullanılan Değer Tanımları
3. GENEL VE ÖZEL VERİLER
3.1 Genel Veriler Ve Sosyal Ekonomik Veriler
3.1.1 Demografik Veriler
3.1.2 Ekonomik Veriler
3.1.3 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler Ve Dayanak Veriler
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları
4.2 Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri
4.5 Takyidat Yazılı Belge
4.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
4.6.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri V.B.) İlişkin Bilgi
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevresel Özellikleri
5.2 Gayrimenkule Ulaşım
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri
5.5 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri
6.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
6.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
6.1.3 Maliyet Yaklaşımı
6.2 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
6.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değeri
6.4 Maliyet Oluşumları Analizi
6.5 Emsal Karşılaştırma Analizi
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ
7.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler
7.2 Kısıtlılık Yaratan Haklar

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

7.3 Boş Arazi Ve En İyi Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar
7.4 En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri
7.5 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
7.6 Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları
7.7 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması
7.8 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
8. SONUÇ
8.1 Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
8.2 Nihai Değer Taktiri
8.3 Raporu Hazırlayanlar Ve Sorumlu Değerleme Uzmanları
9. EKLER

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Talep Tarihi	04.12.2020	1.1.1. Rapor Tarihi	04.01.2021	1.1.2. Değerleme Tarihi	07.12.2020
1.2. Numarası	2020OZL-0246				
1.3. Raporun Amacı					
DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ tarafından 04.12.2020 tarihli talepte bulunan Sakarya İli, Hendek İlçesi, Kargalı Hanbaba OSB sınırları içinde Organize2 Sokak, No:25 posta adresinde kayıtlı "ARSA" nitelikli taşınmazın 31.12.2020 tarihli pazar değerinin hesaplanmasıdır.					
Not: Bu çalışma, "DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ" kullanımına özel hazırlanmış olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması ve yayımlanması DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'nin iznine bağlıdır.					

1.4. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları	
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Mehmet Ali SERBEST	Semih TUNCER
SPK Lisans No : 405251	SPK Lisans No : 401796

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi	04.12.2020
1.6. Dayanak Sözleşmesi No	-
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	
Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.	

1.8. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar
Bu rapor, DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'nin 04.12.2020 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

1.9. Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkule ve Bölgede Yapılan Değerlemelere İlişkin Bilgiler
Değerleme konusu gayrimenkul için 24.06.2020 tarihinde 2020OZL0081 nolu rapor hazırlanmıştır.
1.10. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama
Değerleme raporu kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

2. ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1. Değerlemeyi Hazırlayan Şirket Bilgileri



DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

DGD Merkez:

Telefon:0256.214.66.24 Faks:0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5/2, Merkez- AYDIN

2.2. Değerlemeyi Talep Eden Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı	DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Şirket Adresi	Hacıyüplü Mahallesi, 3125 Sokak, No:23, MERKEZEFENDİ / DENİZLİ

2.3. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri, Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkule satış için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım işlemi sırasında gerekebilecek finansmanı piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul (Taşınmaz) – arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri

Gelir yaklaşımı – gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Maliyet yaklaşımı – bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Pazar değeri – bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Pazar yaklaşımı – değerlendirme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

Sinerji değeri – iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır: (a) Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır. (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. (c) Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceğini dikkate alır.
- Pazar değeri, satıcının satış maliyetleri veya alıcının satın alım maliyetlerini hesaba katmadan ve işlemin doğrudan sonucu olarak her iki tarafça ödenecek vergilere göre herhangi bir düzeltme yapmadan, bir varlığın el değiştirmesi için belirlenen tahmini fiyatıdır. Örneğin halka açık şirketlerin borsalarda işlem gören paylarına yönelik değerlendirme çalışmasında, alıcı ve satıcının ödeyeceği alım-satım komisyonları dikkate alınmamalıdır.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

3. GENEL VE ÖZEL VERİLER

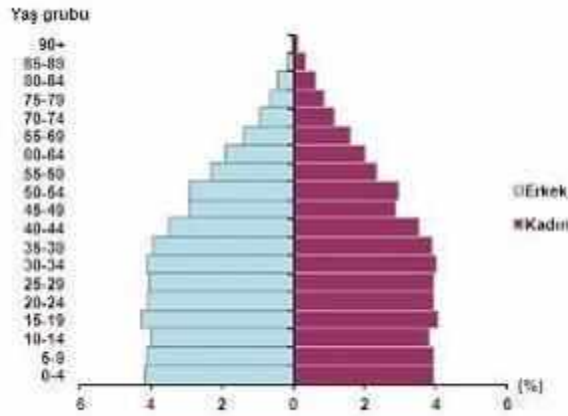
3.1. Genel Veriler ve Sosyal Ekonomik Veriler

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar.

Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1.1 Demografik Veriler

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 78 milyon 741 bin 53 kişi oldu. Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, binde 13,4 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.



Yıllara göre illerin yıllık nüfus artış hızı ve nüfus yoğunluğu, 2007-2016

Annual growth rate and population density of provinces by years, 2007-2016

İl/Provinces	Yıllık nüfus artış hızı ⁽¹⁾ - Annual growth rate of population ⁽¹⁾ (%)									Nüfus yoğunluğu - Population density									
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Toplam - Total	13,1	14,6	15,9	13,6	12,6	13,7	13,3	13,4	13,5	92	92	94	96	97	98	100	101	102	104
Ankara	18,2	22,1	25,7	24,7	15,1	15,9	20,8	23,1	14,3	182	198	190	195	198	203	208	210	215	218
İstanbul	9,9	17,0	26,0	27,4	16,8	21,9	15,2	19,3	10,9	2.420	2.446	2.486	2.551	2.622	2.668	2.725	2.767	2.821	2.849
İzmir	15,0	18,9	20,6	4,1	18,1	13,8	12,7	13,4	13,1	311	318	323	329	330	333	338	343	347	352
Kocaeli	35,8	21,3	24,5	25,3	20,4	25,1	27,4	32,7	28,1	388	413	423	432	443	451	464	477	489	507

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2016

Source: The results of Address Based Population Registration System (ABPRS), 2007-2016

(1) Yıllık nüfus artış hızları hesaplanırken; son yıl ile bir önceki yılın nüfusu alınmıştır.

(1) is the calculation of annual growth rate of population. When year's administrative division statistics are taken into consideration.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, 2005-2017

Calendar adjusted industrial production index, 2005-2017

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2005	100,1	73,1	82,8	80,2	84,8	86,4	86,3	85,0	92,1	95,7	93,8	96,7	86,4
Total Industry	2006	81,7	79,7	95,1	86,8	94,2	95,9	94,0	90,8	96,2	95,6	95,4	101,4	92,7
	2007	92,0	97,0	100,5	96,8	103,7	102,2	100,0	98,8	104,1	106,9	105,7	108,3	100,7
	2008	94,5	98,1	104,0	101,0	104,5	105,5	103,8	97,3	101,4	100,8	95,9	93,7	96,6
	2009	74,6	73,3	82,7	82,2	88,7	93,0	94,0	88,6	93,6	99,2	100,5	98,6	89,2
	2010	100,1	95,0	98,1	96,3	102,9	102,2	102,8	99,6	103,1	107,4	107,4	113,3	100,3
	2011	101,9	97,2	100,3	100,5	111,9	112,1	112,0	107,2	111,2	119,0	114,9	117,1	109,9
	2012	102,7	99,2	113,1	110,1	115,9	114,2	115,4	108,8	116,3	119,6	119,9	116,2	112,5
	2013	104,4	103,6	110,5	110,0	116,5	119,8	120,0	109,8	123,6	123,2	124,5	124,0	116,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	112,2	108,6	120,8	118,8	120,4	121,7	124,5	114,7	126,8	126,1	125,5	126,8	120,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	109,9	109,8	126,4	123,1	123,3	123,3	124,5	122,6	128,5	131,3	129,8	132,7	124,1
	2016 ⁽ⁱ⁾	116,3	115,9	129,8	124,1	130,0	129,0	119,1	125,1	124,8	134,2	133,2	134,7	126,4
	2017 ⁽ⁱ⁾	119,3	117,1	133,2	132,4									

Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranları, 2006-2017

Percentage change of industrial production index over the same month of the previous year, 2006-2017

[Takvim etkisinden arındırılmış endekslerden hesaplanmaktadır. Calculated from calendar adjusted indices]

[2010=100]

İktisadi faaliyet (NACE Rev. 2)	Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık Ortalama
Economic activity (NACE Rev. 2)	Year	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	Annual Average
Toplam Sanayi	2006	2,0	9,0	12,8	10,7	11,4	11,0	8,9	6,8	4,4	2,9	4,8	4,9	7,3
Total Industry	2007	13,0	9,3	7,9	9,0	10,0	6,9	7,0	8,8	9,3	8,4	9,5	8,8	8,8
	2008	2,3	7,0	5,5	4,4	6,8	3,3	3,1	-1,6	-2,6	-6,1	-10,1	-13,0	-1,1
	2009	21,0	21,3	20,5	18,0	14,2	11,8	9,4	9,0	7,7	1,1	4,8	5,6	10,4
	2010	13,9	16,0	16,7	17,1	14,7	9,9	9,4	12,4	10,2	8,2	6,9	14,7	12,4
	2011	19,9	14,4	11,5	9,6	8,7	9,6	9,9	7,7	7,9	10,8	6,9	3,8	9,5
	2012	0,4	2,1	2,5	4,3	3,6	1,9	3,1	1,4	4,5	0,7	3,5	-0,8	2,4
	2013	1,6	4,2	2,1	2,7	5,5	4,9	5,9	6,9	6,3	2,8	4,7	6,6	3,5
	2014 ⁽ⁱ⁾	7,5	5,1	4,7	4,0	3,4	1,0	3,6	4,5	2,4	2,3	0,8	2,3	3,5
	2015 ⁽ⁱ⁾	-2,0	0,9	4,6	3,8	2,4	4,6	0,0	6,9	1,5	4,2	3,5	4,6	2,9
	2016 ⁽ⁱ⁾	6,8	6,8	2,6	0,8	5,5	1,3	-4,3	2,0	-2,9	2,2	2,6	1,6	
	2017 ⁽ⁱ⁾	2,6	-1,0	2,6	6,7									

Yıllık Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2017

TürkStat, Industrial Production Index, April 2017

(i) Veriler revize edilmiştir.

(ii) Data are revised.

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

13 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ekonomik potansiyeli oldukça yüksek olan Sakarya; coğrafi konumunun sağladığı ulaşım avantajı, organize sanayi bölgeleri, nüfusun genç ve nitelikli oluşu gibi nedenlerle sanayileşme bakımından gelişen ve yükselen bir konumdadır.

3.1.3. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Eğilimler ve Dayanak Veriler

Gayrimenkul sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin basında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin basında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi balgamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatürde bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri 2008 yılında ortaya çıkmaya başlayacağı tahmin edilmekteydi. Fakat 2008 yılında ABD başlayan kredilerinin yapısının bozulması, faiz yapısının uyumsuzlaşması, konut fiyatlarındaki balon artışlar, menkul kıymetlerin fonlanmasında yaşanan sıkışıklık, kredi türev piyasalarının genişlemesi ve kredi derecelendirme sürecindeki sorunlardan kaynaklanan bir finansal krizin başlaması ve bunun global krize dönmesi tüm dünya ile birlikte ülkemizdeki artan kredi faizleri konut sektörünü derinden olumsuz etkilemiş, bunun ile birlikte ülkemizde geçmiş yıllardaki gayrimenkul sektöründeki talep fazlasından dolayı artan fiyatlar, global krizle birlikte düşüş eğilimine girmiştir. 2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılından itibaren ülke ekonomisinde % 4 civarında bir büyüme oranı tahmin edilmekle birlikte, bu iyileşmenin gayrimenkul sektörü üzerindeki olumlu etkilerini 2011 yılından itibaren göstermesi beklenmektedir. Faiz oranlarının görece düşük seyrinin 2010 yılından itibaren devam edeceği, ekonomik büyümeye paralel olarak tüketici güvenindeki artış ile hane halklarının borçlanma eğiliminin artacağı beklenmektedir. Önümüzdeki yıllar için mortgage ve benzeri gayrimenkul finansmanına yönelik kredi hacimlerinde yılda %15 leri aşan büyüme oranları beklenmektedir. Bu eğilimlerin gayrimenkul piyasasını canlandıracağı, alternatif gayrimenkul yatırımlarına yönelik talebin yükseleceği varsayılmaktadır.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları

İli	SAKARYA	Pafta No	G25a23c3c
İlçesi	HENDEK	Ada No	984
Bucağı	-	Parsel No	11
Mahallesi	UZUNCAORMAN K	Arsa Alanı (m ²)	10000,01
Köyü	-	Arsa Payı	1/1
Sokağı	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Mevkii	-	Blok No	-
Ana Taşınmazın Niteliği	ARSA	Kat No	-
Ana Taşınmazın Kat Sayısı	1	Bağımsız Bölüm No	-
		Bağımsız Bölüm Eki	-
Malikleri	DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ		
Yapı Ruhsatı Tarih ve Numarası	02.06.2008, NO:7/8 (ESAS RUHSAT) (4842 M2) 28.07.2010, NO: 8/10 (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih ve Numarası	03.02.2011, NO:7/11 (1800 M2)		
Tapu Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Arsa Üzerinde Yapı Var	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti

4.2. Gayrimenkul Projesine İlişkin İncelemeler

Arsa üzerindeki yapıya ait onaylı mimari proje Sakarya 2.Osb Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

08.12.2020 tarihinde WEBTAPU Sisteminden alınan tapu kaydına göre konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidat bilgisi aşağıda verilmiştir;

İPOTEK: ING BANK A.Ş. lehine 1.dereceden 10.000.000-TL bedelle %60 faiz oranı ile F.B.K. müddetli 13/05/2019 tarih, 4989 yev. ile kayıtlı ipotek vardır.

4.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmaz son 3 yıl içinde satışa konu olmamıştır.

4.5. Takyidat Yazılı Belge

Taşınmaza ait WEBTAPU Sistemi'nden temin edilen yazılı takyidat belgesi ekte sunulmuştur.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYI ADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8.12.2020 14:32



Kayı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0165201B/140	20200052134629/4	1B/14

TAPU KAYIT III GİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	984/11
Taşınmaz Kimlik No:	34436852	AT Yüzölçümü(m2):	10000.01
İl/ilçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	UZUNCAORMAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/887	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
126372709	(SN:5649065) DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ Y	-	1/1	10000.01	10000.01	Satış ve İpotek 08-02-2011 811	

1 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

17 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

18 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6193537) İNC BANK A.Ş. VKN:8/60042243	Hayır	10000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Hendek 13.05.2019.16.22 - 4989
İpoteklin Konulduğu Hise Bilgisi:						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Hendek - UZUNCAORMAN Kbyü - (Aktif) - 984 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6649065) DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Hendek - 13.05.2019.16.22 - 4989	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bvJNhRzi9z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

19 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

4.6. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	
4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşleri v.b.) İlişkin Bilgi	
Yapılaşma Kısıtlamalarıⁱ : Sit alanı vb.	-
İmar Lejanti: Konut, ticari, sanayi, turizm, ...	Sanayi Alanı
İmar Durumu Belgesi Tarih ve No:	-
İnşaat Nizamı: Bitişik, ayrık, ikiz nizam, ...	Ayrık nizam
Yapı Sınıfı:	III/B
TAKS:	0,50
KAKS:	0,75
Emsal : (Kaks'tan farklı ise)	0,75
Hmax:	Teknolojisi gereği
Kentsel Dönüşüm Bölgesi İçinde veya Devam Eden bir İmar Planı Çalışması Varsa Belirtinizⁱⁱ :	-
Ruhsat Tarih ve No:	02.06.2008, NO:7/8 (ESAS RUHSAT) (4842 M2) 28.07.2010, NO: 8/10 (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)
Yapı Kullanma İzni (İskân) Tarih ve No:	03.02.2011, NO:7/11 (1800 M2)
Onaylı Proje Tarih ve No'su :	Bila onay tarihli
Tadilat, Güçlendirme Projesi Tarih ve Noⁱⁱⁱ :	-
Bina Tapu Kütüğündeki Kat İrtifakına Esas Onaylı Projesine Uygun mu: Proje İncelemesi Yapılan Kurumu belirtiniz. (Tapu, Belediye, İl İmar Md.,OSB.) Proje incelenmedi ise nedenini açıklayınız.	Sakarya 2.Osb Müdürlüğü arşivinde yapılan kontrollerde 4842 m2 alanlı tesis için inşaat ruhsatı alındığı ancak 1800 m2 lik bölümünün tamamlanarak kullanıldığı, 3042 m2 lik bölümün temel kazısının ve kolon ankrajlarının yerinde mevcut olduğu görülmüştür.
Bağlı Bulunulan Belediye/OSB: Mücvir alan dışındaysa belirtiniz.	Sakarya 2.Osb Müdürlüğü
Çap ve İmar Planları ile Arsanın Uygunluğunun Sağlanıp Sağlanmadığı:	Sakarya 2.Osb Müdürlüğü'nde bulunan imar planlarından ve parsel sorgu ekranından konum tespiti yapılmıştır.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu taşınmaz Sakarya 2.Osb Müdürlüğü dahilinde, Organize Sanayi 2.Sokak no:25 posta adresinde bulunmaktadır. Sakarya 2.OSB konum olarak TEM Otoyolu'nun kuzeyinde, E-5 Karayolunu'nun güneyinde bulunmaktadır.

5.2. Gayrimenkule Erişim



5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Niteliği	<input type="checkbox"/> Müstakil Ev	<input type="checkbox"/> Depo	<input checked="" type="checkbox"/> Fabrika	<input type="checkbox"/> Arazi	<input type="checkbox"/> Arsa
Yapı Cinsi	<input type="checkbox"/> Yiğma	<input checked="" type="checkbox"/> Kârgir	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Binanın Hasar Durumu	<input checked="" type="checkbox"/> Yok		<input type="checkbox"/> Az hasarlı	<input type="checkbox"/> Orta hasarlı	<input type="checkbox"/> Çok Hasarlı
İşçilik	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Malzeme	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Deprem Bölgesi	<input checked="" type="checkbox"/> 1. Derece	<input type="checkbox"/> 2. Derece	<input type="checkbox"/> 3. Derece	<input type="checkbox"/> 4. Derece	<input type="checkbox"/> 5. Derece
Konum	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Semt/Bölge	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Ulaşım	<input type="checkbox"/> Çok İyi	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
Mevcut Tesisat	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Isıtma	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon
Mevcut Donanım	<input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni		<input type="checkbox"/> Hidrofor	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Su Deposu
İnşaat Nizamı	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok		<input type="checkbox"/> İkili Blok
Yapı sınıfı	<input type="checkbox"/> 5/A	<input type="checkbox"/> 3/A	<input checked="" type="checkbox"/> 3/B	<input type="checkbox"/> 4/A	
Durumu:	<input type="checkbox"/> Yeni		<input checked="" type="checkbox"/> Bakımlı	<input type="checkbox"/> Orta Bakımlı	<input type="checkbox"/> Bakımsız

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
 Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydin
 info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

5.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Yapı Cinsi:	<input checked="" type="checkbox"/> BA-Yerinde inşa	<input checked="" type="checkbox"/> BA-Prefabrik	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Diğer.....
Binaların Toplam Brüt İnşaat Alanı ^{iv} :	1800 m2 iskanlı bölüm + 3042 m2 temeli ve ankrajları hazır bölüm var)		Binaların Kat Adedi:	1 Kat	
			Binaların Yaşı:	9 (2011)	
Binaların Planlama Özellikleri:	<p>Rapora konu taşınmaz Sakarya İli, Hendek İlçesi, tapuda Uzuncaorman Mahallesi, 984 ada 11 parselde kayıtlı 10000,01 m2 alanlı arsa üzerinde, ayrıık nizamda inşa edilmiş fabrika yapısı vardır. Parsel konum olarak bulunduğu kadastro adasının güney batı köşesinde konumlandırılmıştır. Sınırları yerinde belirgindir. Parselin batısındaki yola cepheli olan uzun kenarı 115 m, güney yol cephesi 70,8 m dir. Parselde inşaat ruhsatı alınmış 4842 m2 alanlı bölüm bulunmaktaysa da 1800 m2 lik bölümünün iskan belgesi aldığı, 3042 m2 lik bölümde ise temel kazılarının yapıldığı, ankrajlarının ve kolon temellerinin yerinde mevcut olduğu görülmüştür. İskanlı bina dış cephesi kompozit kaplı olup betonarme prefabrik olarak yerinde inşa edilmiştir. Çelik çatılı olup kolonlar arasında yatayda çalışan 10 tonluk vinç olduğu görülmüştür. Zeminler brüt beton kaplıdır. Yangın, su ve elektrik tesisatı yerinde mevcuttur. Taşınmaz bakımlıdır. Tesiste ayrıca ekonomik değeri olmayan sundurma yapıları bulunmakta olup değerlemede bu bölümler, inşası bitmeyen temel inşaatı ile birlikte değerlendirilmiştir.</p>				
Onaylı Projeye Aykırı İmalatlar ^v :	-				
Tadilat İhtiyacı ve En Son Tadilat Gördüğü Tarih:	Tesiste tadilat ihtiyacı yoktur.				
Çevre Düzenlemesi, Sosyal Tesisler/Spor Tesisleri:	Tesiste çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.				
Otopark Durumu: Açık/kapalı adedi, müstakil/genel.	-				
Güvenlik: Özel güvenli site, giriş kontrol, duvar, çit, yangın merdiveni.	Güvenlik birimi vardır.				
Manzara, Reklamasyon Durumu, Denize Mesafesi, Sahil Şeridi Uzunluğu:	-				
Binanın Deprem Dayanıklılığı, Deprem Ön İncelemesi ve Hasar Durumu ^{vi} :	Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasara rastlanılmamıştır. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin; konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.				
Gayrimenkulün Eklentileri ve Bütünleyici Parçaları ^{vii} :	-				
Çevresel Etkilerin İncelenmesi: Tesisin özel arıtması mevcut mu? Atıkları, Çevreye fiziksel etkileri vb. ^{viii}	Tesisin özel arıtma sistemi bulunmamakta olup bu konunun uzmanları tarafından değerlendirilmesi uygun olacaktır.				

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

6.1. Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntem, Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

6.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verileri dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

6.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

6.2. Kullanılan değerlendirme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerinin saptanmasında; emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet oluşumları analizi yöntemi uygulanmıştır.

6.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Değerleme raporu proje değerlemesi niteliğinde değildir.

6.4. Maliyet Oluşumları Analizi

Yapı değerlerinin hesaplanmasında "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

6.5. Emsal Karşılaştırma Analizi				
Değerlemeye konu olan taşınmazın değeri için Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	
Gayrimenkulün Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	
Brüt kullanım alanı (m ²)	19998	10000	10000	
Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	
Konu taşınmaza uzaklığı (m)	500 m	600 m	600 m	
Satış Tarihi (gg.aa.yyyy)	-	-	-	
Satış Fiyatı (TL)	12.000.000	5.500.000	5.500.000	
M ² birim fiyatı (TL)	600	550	550	
Gerçekçi Satış Fiyatı (TL)	11.500.000	5.250.000	5.250.000	
Gerçekçi m ² birim fiyatı (TL)	575	525	525	
Yorum	Konu taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklerine sahip ara sırada konumlu 19998 m ² alanlı arsa 12.000.000-TL ye satılıktır.	Konu taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklerine sahip ara sırada konumlu 1000 m ² alanlı arsa 5.500.000-TL ye satılıktır.	Konu taşınmazın yakınında, benzer imar özelliklerine sahip ara sırada konumlu 1000 m ² alanlı arsa 5.500.000-TL ye satılıktır.	
Bölgedeki birim m ² arsa değeri:	Emsal 1, emsal 2, emsal 3; taşınmazın yer aldığı bölge sınırları içinde yer almaktadır. Emsal Parseller ara konumda olup rapora konu taşınmazın köşe başı konumda olması nedeniyle birim m ² arsa değerinin 615-TL olabileceği düşünülmektedir.			
Taşınmazın Değeri	<p>ARSA DEĞERİ: 10000,01 m² x 615-TL/m² ≈ 6.150.000-TL</p> <p>İSKANLI YAPININ DEĞERİ : 1800 m² x 1623-TL/m² x 0,90-amortisman ≈ 2.630.000- TL</p> <p>TEMEL İNŞAATI OLAN BÖLÜMÜN DEĞERİ: MAKTUEN ≈ 1.500.000-TL</p> <p>TOPLAM YAPI DEĞERİ = 4.130.000-TL</p> <p><u>TAŞINMAZIN DEĞERİ = ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ = 10.280.000-TL</u></p>			

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler:

1. Ulaşım, lokasyon ve lojistik açıdan iyi bir konumda olması,
2. Yola cepheli olması,
3. Bakımlı olması.

Olumsuz Faktörler:

1. Emlak piyasasındaki dalgalanmalar.

7.1.1. Deprem Hasar Durumu

Yerinde yapılan incelemede; depremde risk oluşturacak gözle görülür bir hususa rastlanmamıştır. Ancak bu durum, yapının depreme dayanıklılığını göstermeyip, bunun için aletsel ölçümler ve statik hesaplamalar gerekmekte olup konu uzmanlığımız dışındadır.

7.2. Kısıtlılık Yaratan Haklar

Herhangi bir kısıtlılık yaratan durum yoktur.

7.3. Boş Arazi ve En İyi Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Hazırlanan rapor proje geliştirme niteliğinde değildir.

7.4. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri

Değerleme yapılan taşınmazın mevcut kullanımı en uygun kullanımdır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme yapılan gayrimenkul için maktuen değerlendirme yapılmıştır.

7.6. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı yapılmayacaktır.

7.7. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazın piyasa değerinin tespiti için "Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi" kullanılmıştır.

7.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sakarya 2.Osb Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın yasallığı ile ilgili belgeler temin edilmiştir.

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 8 SONUÇ

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Taktiri

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazın toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE TAKDİR OLUNAN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ(*) (KDV HARIÇ)

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARAZİ ALANI (m2)	DEĞERİ (TL)	DEĞERİ (\$)
SAKARYA	HENDEK	UZUNCAORMAN	984	11	10000,01	<u>10.280.000</u>	<u>1.383.077</u>

- Arsa değeri = 6.150.000-TL (827.424-\$)
- Toplam Yapı Değeri = 4.130.000-TL (555.653-\$)

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik Pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında tanzim edilmiştir.
- 31.12.2020 tarihi itibari ile TCMB Merkez Bankası kurlarına göre 1-\$ = 7,4327-TL kabul edilmiştir.

8.3. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanları

Mehmet Ali SERBEST
Değerleme Uzmanı
(405251)

Semih TUNCER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(401796)

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BÖLÜM 9 EKLER

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

EKLER

- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- Değerleme konusu gayrimenkule ait kadastral durum ve imar planı örneği

Gayrimenkule ait Resimler;



RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021
*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ



RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYI ADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8.12.2020 14:32



Kaydı Oluşturan: SEMİH TUNCER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
0165201B/140	20200052134629/4	1B/14

TAPU KAYIT III GİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	984/11
Taşınmaz Kimlik No:	34436852	AT Yüzölçümü(m2):	10000.01
İl/ilçe:	SAKARYA/HENDEK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hendek	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	UZUNCAORMAN Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/887	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
126372709	(SN:5649065) DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	10000.01	10000.01	Satış ve İpotek 08-02-2011 811	

1 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

37 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 3

RAPOR NO: 2020OZL-0246

RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

***GİZLİDİR**

**DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr**

38 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6193537) İNC BANK A.Ş. VKN:8/60042243	Hayır	10000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Hendek 13.05.2019.16.22 -4989
İpotek Konulduğu Hise Bilgisi:						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Hendek - UZUNCAORMAN Kbyü - (Aktif) - 984 Ada - 11 Parsel	1/1	(SN:6649065) DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Hendek - 13.05.2019.16.22 - 4989	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bvJNhRzi9z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3/3

RAPOR NO: 2020OZL-0246


RAPOR TARİHİ: 04.01.2021

*GİZLİDİR

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr

39 / 40

SAYIN --- DERMOKİM KİMYA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.00-340.01- 534 - 5539 30/05/2011
Konu :

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Kurtuluş Mahallesi 2026 Sok. No:5 Kat:2/2
AYDIN

İlgi: 14.03.2011 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulma Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.


Kurulumuz Karar Organı'nın 27.05.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarını zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak twafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği.

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
Daire Başkanı

MERKEZ: Zağnara Yolu 3.01 No 116 06100 Ankara Tel: (312) 252 20 20 Faks: (312) 252 20 21 Ayırtma No: 91 8104
EYİBAĞIÇI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Kurum Adı: Anonim Şirket No: 15 94567 209 22740004 Tel: (312) 252 20 20 Faks: (312) 252 20 21 www.gpd.gov.tr

- i Kentsel, Tarihi veya doğal sit alanı, sahil şeridi, Boğaziçi ön görünüm, gibi yapılaşma kısıtlaması olan bir bölgede ise açıklayınız. Sit alanında ise sit niteliğini ve derecesini belirtiniz.
- ii Kentsel dönüşüm çalışmasının seviyesi, durumu ve ana bilgileri; konu taşınmazın imar fonksiyonunun değişim ve yıkım olasılığı ile dönüşümün taşınmazın değerine etkisi hakkında bilgi veriniz.
- iii Tadilat ve güçlendirme görmüş ise ilgili belgeleri, varsa tadilat projesi tarihi, no'su.
- iv Brüt alan, binaların dış duvarları arasındaki metrekare cinsinden bulunacak alanıdır. Çatı araları kullanılır hale getirilmiş ise alana dahil edilir. Üzerinde birden fazla bina olan arsalarda bekiçi kulübeleri müştemilatlar vb. dahil edilerek toplam alan hesaplanır. Sundurma gibi yarı açık alanlar brüt alana doğrudan dahil edilmez ayrıca belirtilir.
- v Yasal alan dışındaki imalatlar, onaylı projeye aykırı imalatlar, komşu parsellere tecavüzler, imara uygun olmayan kullanım.
- vi Hasarsız, Az Hasarlı, Orta hasarlı, Ağır hasarlı, Güçlendirme yapılmış, heyelan bölgesinde vb.
- vii Kömürlük, otopark, depo, bekiçi kulübesi, tapu sicilinde gayrimenkul üzerine kayıtlı makine ve ekipman diğer.
- viii Örneğin çevreye evsel/kimyasal atık bırakıyor Yoğun araç trafiğine neden oluyor vb.

RAPOR NO: 2020OZL-0246**RAPOR TARİHİ: 04.01.2021**
***GİZLİDİR**

DGD Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. | Ticaret Sicil No: 14541
Telefon: 0256.214.66.24 Faks: 0256.214.47.66 Kurtuluş Mahallesi, 2026 Sokak, no:5, kat:2, d:2, Merkez- Aydın
info@dgdas.com.tr | www.dgdas.com.tr