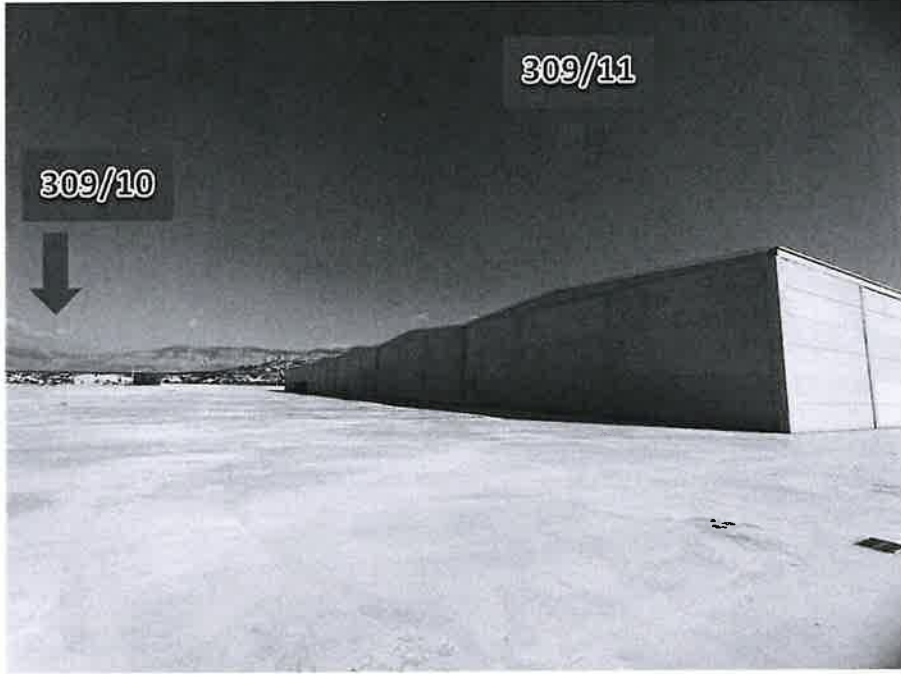


BT BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MERSİN İLİ, MUT İLÇESİ, PALANTEPE KÖYÜ
ZEYTİN ALANI MEVKİİ, 309ADA 10 VE 11
PARSELDEKİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİN
TESPİTİ

RAPOR TARİHİ: 21.02.2024

RAPOR NO: SPK-2024-35

Bu belge kimlik numaralı HAVA AKARSLAN tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 05/03/2024 12:01

Bu belge kimlik numaralı SİMLA ÖZMİMAR BALIKCI tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 05/03/2024 12:01

Bu belge kimlik numaralı OLCA YUSTA tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 05/03/2024 14:38

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	21.02.2024
Rapor No	SPK-2024-35
Talep Tarihi	20.02.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	21.02.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	PALANTEPE MAHALLESİ 4. CADDE NO:2 309 ADA 10 VE 11 PARSELLER MUT/MERSİN
Çalışmanın Konusu	MERSİN İLİ MUT İLÇESİ PALANTEPE MAHALLESİ 309 ADA 10 PARSELDE YER ALAN ARSA VE 309 ADA 11 PARSELDE YER ALAN SANAYİ TESİSİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Değerleme Konusu	EK-1
Gayrimenkulün Kullanım Alanı	
Değerleme Konusu	Ayrık Nizam, Sanayi Alanı, E:0.70, Hmax: Serbest, yoldan çekme mesafesi:10.00 m imar koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	309 ADA 10 PARSEL; YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: ~36.985.000,- TL, 309 ADA 11 PARSEL; YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ: ~ 296.495.000,- TL,

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Havva AKARSLAN

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER BALIKESİR İLİ.....	14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	17
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	18
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	21
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	22
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	22
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	23
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	24
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	25
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR.....	25
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	25
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	25
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	27
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	29
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	30
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	30
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	31
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	31
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	31
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	31
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	32
7. BÖLÜM SONUÇ	32
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	33

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 20.02.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 21.02.2024 tarihinde SPK-2024-35 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

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

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 21.02.2024

1.6 DAYANAKSÖZLEŞME TARİHİ : 19.06.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından 19.06.2023 tarihinde rapor hazırlanmıştır.

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

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017 M SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467 FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Mut Organize Sanayi Bölgesi Palantepe Mahallesi 4. Cadde no: 2
Mut/MERSİN

ŞİRKET AMACI: 1990'lı yılların başında Balıkesir'in Edremit ilçesinde 30.000 m² alana kurulan Cem Zeytin, 53.000 m²'ye genişleyen tesislerinde üretimlerini sürdürüyor. Faaliyetlerine salamura siyah ve yeşil zeytin imalatı, zeytin depolama, işleme ve paketleme olmak üzere yıllık 25.000 ton üretim kapasitesi ile devam eden Cem Zeytin, sektörünün gelişen teknolojinin getirdiği yenilikleri en güncel şekilde takip eden, en büyük firmalarından biridir. ISO 9001:2015 ve FSSC 22000 Kalite yönetim sistemi belgelerine sahip olan Cem Zeytin, tüm üretim süreçlerini müşteri memnuniyeti odaklı şekilde yüksek kalitede ve kesintisiz olarak sürdürüyor. Üretimlerini Türkiye'de ve kendi bahçelerinde özel olarak yetiştirilen en kaliteli zeytinlerle yapan Cem Zeytin, sofralara özenle işlenmiş doğal ve sağlıklı lezzetleri taşımaya devam ediyor. Tüm üretim süreçlerinde sürdürülebilir tarım ve üretim politikalarını benimseyen Cem Zeytin, çevreci yaklaşımını tarladan sofraya kadar tüm ürün yolculuğu süresince istikrarlı bir şekilde uyguluyor. Sahip olduğu çevre bilincini yaymayı bir sosyal sorumluluk olarak gören Cem Zeytin, bu tutumu sadece çalışanlarında değil iş birliği içerisinde olduğu tüm kişi ve kuruluşlardan da hassasiyetle talep ediyor. Yurt içinde ve yurt dışında geniş bir pazar payına sahip olan Cem Zeytin, sahip olduğu zengin ürün gamı ile satış

ağını her geçen gün arttırmaya devam ediyor. Aralıksız yürüttüğü Ar-ge çalışmaları ile yeni lezzetler keşfetmeye devam eden Cem Zeytin, müşteri memnuniyeti ekseninde çalışma ve üretimlerini aralıksız sürdürüyor.

SERMAYESİ: .- TL **HALKA AÇIKLIK:** -

İLETİŞİM: +90 (266) 432 35 10– info@cemzeytin.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Palantepe Mah. 4.Cadde No: 2 / Mut/Mersin adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

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

mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor CEM ZEYTİN ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Havva AKARSLAN



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	MUT
Mahallesi/Köyü	:	PALANTEPE KÖYÜ
Mevkii	:	ZEYTİN ALANI
Pafta No	:	-
Ada No	:	309
Parsel No	:	10
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Alanı	:	36.986,84 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (1/1)
Cilt No	:	20
Sayfa No	:	1871
Yevmiye No	:	9303
Tapu Tarihi	:	21.06.2022

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	MUT
Mahallesi/Köyü	:	PALANTEPE KÖYÜ
Mevkii	:	ZEYTİN ALANI
Pafta No	:	-
Ada No	:	309
Parsel No	:	11
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Alanı	:	39.836,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ (1/1)
Cilt No	:	20
Sayfa No	:	1876
Yevmiye No	:	11503
Tapu Tarihi	:	04.08.2022

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Mersin İli, Mut İlçesi, Palantepe Mahallesi (Tapu kaydında Palantepe Köyüdür.), 4. Cadde Cem Zeytin Anonim Şirketi No: 2 posta adresli olup, Zeytin Alanı mevkiinde 309 ada 11 parsel ve 309 ada 10 parsellerde konumlu, "Organize Sanayi Alanı" vasıflılardır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşmak için; Palantepe Mahallesi sınırlarında ilçe merkezine yakın konumda, gelişim bölgesinde yer almaktadırlar. Taşınmazlara ulaşım için; Atatürk Bulvarı üzerinden güney istikamette ilerlenerek Mut Şöförler Odası geçildikten sonra yol ayrımından sola sapılır. Doğu istikamette asfalt yol üzerinden yaklaşık 3.5 km ilerlenerek Mut Organize Sanayi Bölgesine ulaşılır. Taşınmazlar Mut ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadırlar. Bölgede yapılaşma düşük seviyededir. Taşınmazlara ulaşım problemi bulunmamaktadır. Tarımsal nitelikli araziler ve boş parseller bulunmaktadır.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmazlara ulaşım problemi bulunmamakta olup, özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

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

Mut Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde; değerleme konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "Sanayi Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve kadastral konumlarının doğru olduğu belirlenmiş olup plan notlarına göre yapılaşma koşullarının; Ayrık Nizam, E:0.70, Yençok: Serbest, yoldan çekme mesafesi:10.00 m olduğu bilgisi alınmıştır. Parseller 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, parselasyonu ve 18. Madde uygulaması yapılmış, net parsel olup parsel alanında başkaca bir kesinti yapılması söz konusu değildir. Taşınmazlar belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

309 ada 10 parsel;

- * Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

309 ada 11 parsel;

- * Mut Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde yaptığımız incelemede değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaza ait 25.10.2022 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, konumu ve alanı tespit edilmiştir. Taşınmazın mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- * Mut Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü arşivinde mevcut ana taşınmaz için düzenlenmiş 25.10.2022 tarih, 2022 sayılı (27.455 m2 Sanayi Alanı için düzenlenmiş) yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Tesisin inşa işleri yakın zaman önce tamamlanmış olup, tesis henüz faal durumda değildir.
- * Değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Mut Organize Sanayi Bölgesi'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazlar;

Taşınmazların tamamı MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ adına tescilli olup , MUT OSB 'nin 9.2.2022 Tarih 2022/02 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile CEM ZEYTİN A.Ş adına Parselleri olarak "ARSA TAHSİS SÖZLEŞMESİ " düzenlenmiştir. Daha sonra 21.6.2022 ve 4.8.2022 tarihinde dört'er adet iki grup birleştirilerek (parsel Tevhit işlemi) (309 Ada 1-2-7-8 parseller birleşerek) 309 Ada 10 Parsel 36,986.84 m² ve (309 Ada 3-4-5-6 parseller birleşerek) 309 Ada 11 Parsel 39,836.00 m² olarak tescil edilmişlerdir. Mut OSB parsellerin birleşme yazısı ektedir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

-21.02.2024 tarihi itibari ile tarafımıza gönderilmiş olan tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların portföyüne 309 ada 10 parselin "ARSA", 309 ada 11 parselin "FABRİKA" olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan yapılar 29/06/2001 tarihinden sonra inşa edilmiş olup; Özışık Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından denetlenmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların bazıları ise Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi dışında yapılmış olması sebebi ile herhangi bir Yapı Denetim tarafından denetlenmemektedir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Mut Organize Sanayi Bölgesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazların Arsa ve Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değerleri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

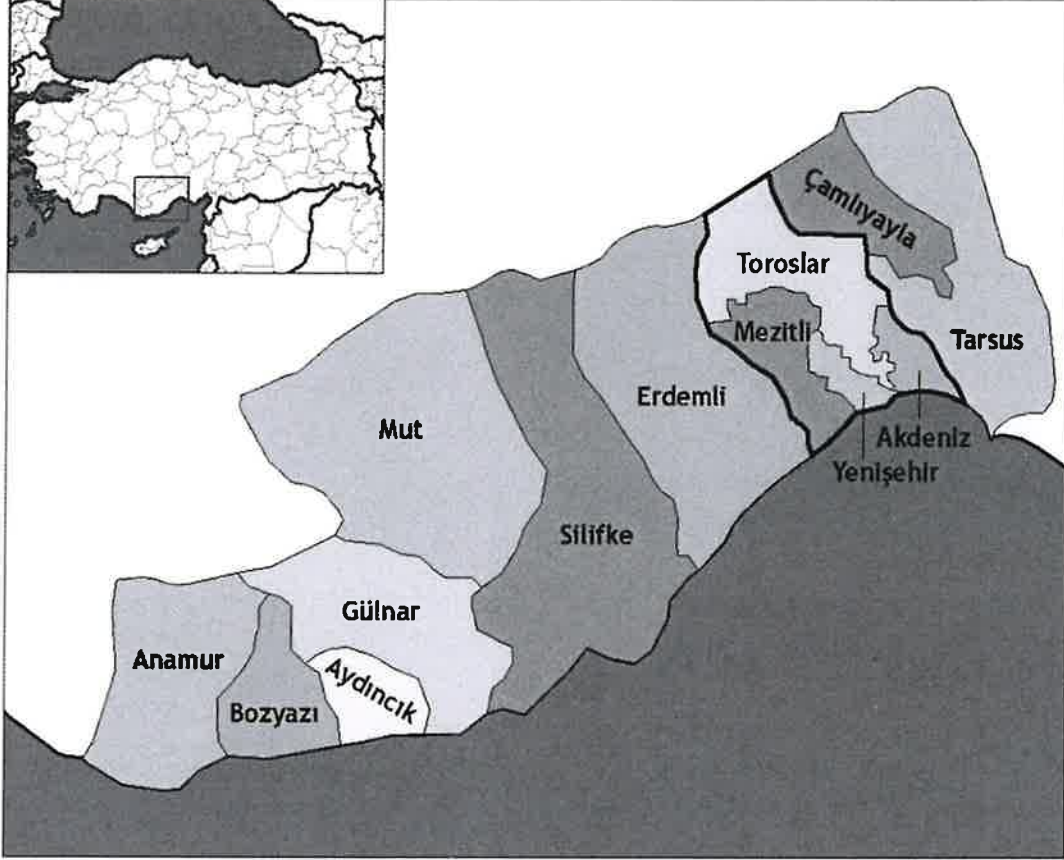
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER
MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 16.010 km²

Nüfus: 1.891.145 (2021)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

Mersin, Türkiye'nin bir ilidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde turizm, sanayi, tarım, denizcilik gelişmiştir.

Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydınçık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır.

Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji

Müzesi ve Tarsus Müzesi, Silifke Müzesi ve Anamur Müzesi'nde sergileniyor. Helenistik dönemde kentin ismi Zephyrion'du. Bugün kentin sınırları içinde kalan Mezitli'nin adı ise Soli'ydi. Ancak Arap akınları döneminde kent boşaldı. Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, konar göçer bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmış ve adını da bu aşiretten almıştır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar kent nüfusuna hâkim hâle gelmişti ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktaydı. Kentin kaderi özellikle Amerikan İç Savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866'da demir yolu ağına bağlanması ile değişmiştir. Bu dönemde Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi hâline gelmiştir. Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde hâlen Levantenlere ait iki katedral bulunmaktadır: Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali. Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemdedir.

İklimi ve Bitki Örtüsü

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

Mersin İli Ekonomik Yapısı

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

Serbest Bölgesi de benzer özellikleri ile Mersin ve ülke ticaretinde önemli bir yer tutar.

*** Tarihsel Değerler:** Mersin yöresinin bilinen en eski ismi Kizzuvatna olup bu ad Hitit devrinde Kue, klasik devirde de Kilikya olmuştur. Bu bölgede yapılan kazı ve araştırmalar, ilk yerleşim izlerinin Cilalı Taş Devri ve Bakır Çağı'nda görüldüğünü ortaya koymuştur. Gözlükule Höyüğü ve Yumuktepe'deki kazı araştırmaları ayrıca yörenin tarihte çok önemli bir merkez olduğunu göstermiştir. Nitekim, Gözlükule İslam uygarlıklarından Yeni Taş Çağı'na kadar 33 katmanda oluşmaktadır. Çiftçi ve çoban toplumunun yaşadığı ilk katmanlarda toprak sıvalı mekân zeminlerinin ortaya çıkışı ve daha üst katmanlarda ele geçirilen çeşitli tarımsal aletler ve çanak çömlekler, üretim ekonomisinin ve toplumsal bilincin gelişimini göstermektedir. MÖ 6. yüzyıla kadar yörenin yazılı tarihi Hurri, Luvi, Kizzuvatna gibi yerel krallıklar ve bunların kültürleriyle, buraya daha sonraları egemen olan Hitit, Asur ve Babil krallıklarının tarihleri iç içedir. III. katmanda bulunan Alacahöyük tipindeki bronz hançer ve Hitit yapı kalıntıları, yöredeki Hitit varlığının önemli belgeleridir. Belli bir dönem Hitit egemenliğinde kalan bölge daha sonra Asur Kralı III. Selomossa'nın, MÖ 528 yılında ise Perslerin eline geçmiştir. MÖ 527'de Yunanlar yöreyi ve Kıbrıs'ı, MÖ 334'te ise Mersin'i Makedonlar ele geçirmiştir.

Mersin Kıyı Şeridi Yürüyüş Yolu; Antik Yunan döneminde, şehrin adını Zephyrion taşıyordu ve birçok antik yazarlar tarafından dile getirilmiştir. Antik kaynaklara göre şehirde ticaret yapılıyordu ve hatta kendi adına para bastırmıştı. Sonra Kilikya, Roma eyaletinin bir parçası hâline geldi. Adı Roma İmparatoru Hadrianus döneminde Hadrianopolis oldu. Romalı devlet adamı ve ünlü felsefeci Marcus Tullius Cicero 620/621 MÖ, ilin valisi oldu. Kilikya ve Mersin, erken 7. yüzyılda Emeviler tarafından fethedildi. Ardından Mısırlı Tolunoğulları, Bizans İmparatorluğu, Kilikya Ermeni Krallığı, Karamanoğlu Beyliği, Memlûk Devleti ve 1473 yılında Ramazanoğulları Beyliği tarafından fethedildi. Bundan sonra da 1517 yılında Ramazanoğlu Beyliği Osmanlı İmparatorluğu'na Osmanlı İmparatorluğunu bağlı vasal bir devlet haline geldi. 1607 yılında bölge tamamen Osmanlı İmparatorluğu parçası oldu. Amerika İç Savaşı sırasında, bölgenin sıkıntısı nedeniyle yüksek talebi karşılamak için pamuk önemli bir ticaret malı hâline geldi.

Demir yolu ile getirilen pamuk, deniz yoluyla ihraç edildi. 1866 yılında Mersin genişletildi ve şehir önemli bir ticaret merkezi hâline getirildi.

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

1922 yılında Mustafa Kemal Atatürk ordusu tarafından kurtarıldı.

1924 yılında Mersin il yapıldı ve 20 Mayıs 1933'te İçel (büyük Mersin) ilini oluşturmak için İçel iline katıldı, ilin merkezi Mersin, eski İçel ilinin merkezi olan Silifke de kaza oldu.

İlde inanç turizmi açısından önemli olan iki merkez vardır. Birincisi İsa'nın takipçilerinden Pavlus'un Tarsus'ta bulunan Evi ve Kuyusu Vatikan tarafından Hac Yeri ilan edilmiştir. Diğer Müslüman ve Hristiyan alemince önemli olan ve Silifke'de yer alan erken Hristiyan devrinde Hac Yeri olarak kabul edilen Azize Aya Tekla (Meryemlik) önemli dinî ziyaret merkezleridir. Ayrıca dinî açıdan önemli ziyaret yerlerinden olan Tarsus Ashâb-ı Kehf Mağarası da il sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toroslar merkez ilçe sınırlarında yer alan

Yumuktepe Höyüğü'nde yapılan kazılarda bulgular MÖ 6300'lere kadar gitmektedir. Tarihî ve turistik açıdan görülmesi gereken başlıca yerler; Alahan Manastırı (Mut), Kravga Köprüsü (Mut), Kızkalesi, Yumuktepe, Kanlıdivane (Neapolis), Anamuryum Harabeleri, Viranşehir (Soli), Tarsus - Aziz Pavlus Kilisesi, Silifke-Uzuncaburç, Karaduvar, Ayaş, Çamlıyayla Namrun Kalesi (Lampron) ve Sinap Kalesi, Alahan (Alacahan) Manastırı, Narlıkuyu, Zeus (Jupiter) tapınağı, Cennet Cehennem mağaraları, Aynalıgöl Mağarası (Aydıncık), Çukurpınar mağarası, Korikos Kalesi, Mamure Kalesi, Aslanköy Kaya Mezarları, Adam Kayalar, Tarsus-Ulu Cami, Tarsus-Eski Cami, Büyükeceli Kaya mezarları sayılabilir. Tabiplerin piri Lokman Hekim Tarsus'ta yaşamıştır. Aynı zamanda yılanların padişahı Şahmeran ile ilgili rivayet de şöyledir: Şahmeran yörenin kralının kızına âşık olur, cadının bir tanesi prensesin hamama geleceğini ve görmek isterse onu hamamda bir odaya gizlice alacağını söyler. Şahmeran her ne kadar biraz şüphelense de aşk gözünü karartır ve gider. Orada katledilir. Tarsus'ta hâlen ayakta olan eski hamamın göbek taşındaki kızılığın şahmeranın kanı olduğuna inanılır.

* **Tarım:** 2004 yılı verilerine göre Mersin'de arazi varlığının takriben yüzde 55'i orman ve fundalık arazi yüzde 35'i işlenen arazi, yüzde 4 civarı çayır ve mera, geri kalan araziler ise yerleşim alanı veya tarıma elverişsiz alanlardır. Mersin'de üretilen Anamur muzunu dünyaca ünlenmiştir. Tarıma dayalı sanayi gelişme göstermektedir. Mersin merkezde kayısı, ceviz, kiraz, şeftali ve sebze yaygın olarak üretilirken son yıllarda tropikal meyve ve sebzeler de üretilmeye başlanmıştır. Batı Mersin'de daha çok Anamur, Bozyazı, Aydıncık, Silifke ve Erdemli ilçelerinde muz, turuncgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

	2020	2021	2022
Dünya	3,3	5,5	4,2
Gelişmiş Ülkeler	4,9	5,4	5,1
ABD	3,4	5,1	2,5
Gelişmekte Olan Ülkeler	2,2	4,2	5,5
Türkiye	2,5	6,3	5,0

%3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde

bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden

bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olunduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyümeye yönünde revize ederken, 2021 yılı büyümeye tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2020 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretilmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

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

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

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir.

Güçlü kredi ivmesi, hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2020 yılında cari işlemler dengesindeki bozulmanın önemli bir belirleyicisi olmuştur. Son dönemde artış gösteren vaka sayılarına bağlı olarak dış ticaret ortaklarımızda iktisadi faaliyet yavaşlamakla birlikte salgın kısıtlamalarının imalat sanayi faaliyetini kapsamaması ihracat görünümünü desteklemektedir. Diğer taraftan, ithalat talebinde kısmi bir yavaşlama gözlenirken, altın ithalatı tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini korumaktadır. Finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte son dönemde kredilerde başlayan yavaşlamanın iç talep ve ithalatı sınırlayıcı etkisinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesinin cari dengeyi olumlu etkilemesi beklenmektedir.

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

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

Ekim Enflasyon Raporu'nu takip eden dönemde enflasyon görünümü üzerinde etkili olan unsurlar, sıkı para politikası duruşunun uzun bir müddet korunması gerektiğine işaret etmiştir. Kredilerde başlayan yavaşlamanın gecikmeli etkilerinin önümüzdeki dönemde daha belirgin hale gelmesi beklenmekle birlikte, kısa vadede etkili arz yönlü unsurlar

nedeniyle yıllık enflasyon oranlarının birkaç ay daha yukarı yönlü seyredebileceği değerlendirilmektedir. Sıkı parasal duruşun kararlı bir şekilde sürdürülmesi, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve finansal piyasa gelişmelerinin dışsal ve geçici oynaklıklarına karşı önemli bir tampon işlevi görecektir. Mevcut verilerin yanı sıra elde edilecek her türlü yeni verinin enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarında, orta vadeli dezenflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makrofinansal risklerin sınırlandırılması için de kritik önemde olduğunu değerlendirerek enflasyon hedeflemesi rejimini tüm unsurlarıyla kararlı bir şekilde uygulayacağını açıklamıştır. TCMB, Kasım ayının ilk haftasından itibaren mevcut riskleri dikkate alan ve enflasyonda düşüşü önceliklendiren bir politika duruşunu benimseyeceğine yönelik güçlü bir iletişim yapmıştır. Bu söylemle tutarlı olarak, enflasyon görünümü üzerindeki risklerin bertaraf edilmesi, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve dezenflasyon sürecinin en kısa sürede tesisi için, Kasım ve Aralık aylarında sade bir operasyonel çerçevede net ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yapılmıştır. Para politikası kararları, TCMB'nin politika duruşunu sadece fiyat istikrarı odağıyla belirleyeceğine vurgu yapan bir iletişim politikası ile desteklenmiştir. Ocak ayı PPK toplantısında ise sıkı para politikası duruşunun enflasyonda kalıcı düşüşe ve fiyat istikrarına işaret eden güçlü göstergeler oluşana kadar "uzun bir müddet" korunacağı ve "gerekmesi durumunda ilave sıkılaştırma yapılacağı" belirtilerek, ileriye dönük güçlü bir yönlendirme yapılmış ve politika öngörülebilirliği artırılmıştır.

Para politikasındaki sıkılaştırma ve fiyat istikrarına yönelik güçlü iletişim piyasalara olumlu yansımış, finansal göstergelerde iyileşme sağlanmıştır. Fiyat istikrarı odaklı sade bir operasyonel çerçeve benimsenerek politika öngörülebilirliğinin artırılması sonucunda, Kasım ayından itibaren risk primi, döviz kuru oynaklığı ve uzun vadeli faizler gerilemiş, sermaye girişleri artmıştır (Kutu 1.1). Ayrıca, enflasyon beklentilerindeki bozulma eğilimi, para politikasında sıkılaştırma adımlarının belirginleşmesiyle önemli ölçüde yavaşlamış ve Ocak ayında tersine dönmüştür. Nitekim, piyasa beklentilerinin üzerinde gerçekleşen Kasım ayı enflasyon oranını ve Aralık ayında asgari ücret artışını takiben, orta vadeli enflasyon beklentilerinde büyük bir değişikliğin olmaması, fiyat istikrarı odaklı para politikası iletişiminin beklentilerin yönetilmesinde etkili olduğuna dair önemli bir göstergedir. Politika faizlerindeki artışın mevduat ve kredi faizlerine de yansımaları parasal aktarım mekanizmasının etkin işlediğini göstermektedir. Mevduat faizlerinin politika faizleriyle uyumlu hale gelmesi yerleşiklerin portföy tercihlerinde arzu edilen değişimin sağlanması için önemli bir etmendir. Sıkı para politikasının orta vadeli yüzde 5 hedefi gözetilerek kararlı bir şekilde uygulanması, enflasyon beklentilerinin hedefle uyumlu hale gelmesini, döviz kuru geçişkenliğinin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makrofinansal risklerin sınırlandırılması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir

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

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

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

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir.

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

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

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

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Çevre Semt
Yapılaşma Yoğunluğu	: %10
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 2
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece

Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Sanayi Tesisi
Kullanım Şekli	: Tamam
Sanayi Tesisi	

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

309 ADA 10 PARSEL:

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Mersin İli, Mut İlçesi, Palantepe Köyü, Zeytin Alanı Mevkii, 309 ada 10 parsel no lu Organize Sanayi Alanı vasıflı taşınmaz, 36.986,84 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz Mut Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Geometrik olarak dörtgen formda olup, eğimsiz topografik yapıdadır. Kuzey, batı ve güney yönlerden yol cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. İmar yollarının asfaltlaması henüz yapılmamıştır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ekspertiz tarihi itibari ile zemin düzenlemesinin yapıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Mersin İli, Mut İlçesi, Palantepe Köyü, Zeytin Alanı Mevkii, 309 ada 11 parsel nolu Organize Sanayi Alanı vasıflı taşınmaz, 36.936,84 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmaz Mut Organize Sanayi Bölgesi içinde yer almaktadır. Geometrik olarak dörtgen formda olup, eğimsiz topografik yapıdadır. Kuzey, doğu ve güney yönlerden yol cephesi bulunmaktadır. Diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. İmar yollarının asfaltlaması henüz yapılmamıştır. Parsel üzerinde inşai faaliyetleri yakın zaman önce tamamlanmış sanayi tesisi bulunmaktadır. Parsel zemini saha betonu kaplanmış olup, sınırları istinat duvarı ile çevrelenmiştir. Parsel üzerinde;

İDARİ BİNA

Yapı onaylı mimari projesine göre ve mahallinde Zemin + Asma katlı olup; zemin kat: 1.088 m², asma kat 1.088 m² olmak üzere ~ 2.176 m² alanlıdır. Yapının projesine uygun inşa edilmiş olduğu görülmüştür. İşletme binasının doğu bitişiğinde yer almaktadır. Zeminleri tüm hacimlerde seramik kaplama, duvarları alçı sıvalıdır. İç hacim kapıları ahşap doğramadır. Dış pencereleri alüminyum profil doğramadır. Islak hacim yüzeyleri seramik kaplıdır.

İŞLETME BİNASI

Yapı onaylı mimari projesine göre ve mahallinde Zemin kattan oluşmakta olup, 15.286 m² kullanım alanına sahiptir. Betonarme prekast yan duvar üzeri çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlidir. Sandviç panel çatılıdır. Tek hacimden oluşmaktadır. Çatı makas yüksekliği ~ 6,5mdir. Zemini hasır çelik beton kaplıdır.

DEPO

Yapı onaylı mimari projesine göre ve mahallinde Zemin kattan oluşmakta olup, 8.728 m² kullanım alanına sahiptir. Betonarme prekast yan duvar üzeri çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlidir. Sandviç panel çatılıdır. Tek hacimden oluşmaktadır. Çatı makas yüksekliği ~ 6,5mdir. Zemini hasır çelik beton kaplıdır.

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

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sanayi Bölgesi içerisinde yer alması
- Çevre yoluna yakın konumda olması
- Kullanım amacına uygun inşa edilmiş olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

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

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

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

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon,

görülebirlilik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottür.

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

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

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,

- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

Faaliyet Nakit Akımı

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

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

EMSAL KROKİ

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



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1

MUT OSB YÖNETİMİ: 0 (324) 774 27 73- OSB Müdürlüğü ile yaptığımız görüşmede OSB içinde 2024 yılı için henüz arsa rayiç bellerinin belirlenmemiş olduğu, 2023 yılı belirlenmiş olan arsa rayiç bedelinin peşin olarak 750 TL/m2, vadeli olarak ise 1500 TL/m2 olduğu belirtilmiştir. Ayrıca OSB içinde son satış görmüş olan arsanın 5.920 m2 alanlı, 2023 yılı Mart ayında olduğu ve 24 Ay vadeli olarak 430 TL/m2 bedel ile satış görmüş ve belirlenmiş olan satış bedelinin de 2022 yılı rayiç bedel üzerinden olduğu belirtilmiştir.

EMSAL-2

MÜLK SAHİBİ: 0 (539) 527 06 71- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mahallede, Çiçekçi Koyağı mevkiinde, 296 ada 13 parselde yer alan, yola daha yakın mesafede, 16.267,51 m2 yüzölçümlü, arsa nitelikli, Organize Sanayiye yakın, Elektirk-yol-su imkanı olduğu beyan edilen boş arsa için 28.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık payı, %+10 konum, %45 yüzölçüm+yapı şerefiye ile m2 birim değeri: 989.-TL/m2)

BEYAN

BEYAN-1

TEKNİK YAPI GAYRİMENKUL: 0 (539) 713 45 33- Taşınmazlar ile aynı mahalle sınırlarında, OSB Bölgesi dışında, ana ulaşım yoluna daha yakın konumda yer alan parseller için mülk sahiplerince yüksek fiyatlar talep edildiği ancak satış görmediği, bölgede konut ve ticari alan imarlı arsalarda fiyat farkı bulunmadığı ve piyasada durgunluk bulunduğu belirtilmiş Olup; yol, cephe, büyüklük göre boş parsellerin piyasasının 1500 TL - 1.600 TL/m2 arasında olduğu belirtilmiştir. OSB içinde ise 750 TL – 900 TL/m2’den satış görebileceği belirtilmiştir.

BEYAN-2

LİYA EMLAK: 0 (541) 578 23 33- Taşınmazlar ile aynı mahalle sınırlarında, OSB Bölgesi dışında, ana ulaşım yoluna daha yakın konumda yer alan parseller için mülk sahiplerince yüksek fiyatlar talep edildiği ancak satış görmediği, bölgede konut ve ticari alan imarlı arsalarda fiyat farkı bulunmadığı ve piyasada durgunluk bulunduğu belirtilmiş Olup; yol, cephe, büyüklük göre boş parsellerin piyasasının 1500 TL - 1.700 TL/m2 arasında olduğu belirtilmiştir. OSB içinde ise 750 TL – 900 TL/m2’den satış görebileceği belirtilmiştir.

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte

verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Yapılan çalışmada;

- Mut OSB İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre OSB içerisinde 2024 YILI için henüz arsa tahsis bedeli belirlenmemiş olduğu, 2023 yılı rakamlarının geçerli olduğu belirtilmiş olup, 2023 arsa tahsis bedeli 750,-TL/m2 olduğu bilgisi alınmıştır.
- HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

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

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

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

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİR

YASALve MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
309	10	ARSA	36.986,84	999,95	1,00	36.984.990,66	36.985.000,00
TOPLAM YASAL ve MEVCUT DEĞER							36.985.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIİLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							1.153.258,50
RAPOR TARİHİ İTİBARIİLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							1.066.464,82
						1 USD	32,07
						1 EUR	34,68

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
309	11	ARSA	39.836,84	999,95	1,00	39.834.848,16	39.835.000,00
		İDARİ BİNA (Z+A)	2.176,00	12.250,00	1,00	26.656.000,00	26.655.000,00
		İŞLETME BİNASI (Z)	15.286,00	7.750,00	1,00	118.466.500,00	118.465.000,00
		DEPO (Z)	8.728,00	7.750,00	1,00	67.642.000,00	67.640.000,00
ÇEVRE DÜZENLEME ŞEREFİYESİ							43.900.000,00
TOPLAM YASAL ve MEVCUT DEĞER							296.495.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARIİLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (USD)							9.245.244,78
RAPOR TARİHİ İTİBARIİLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							8.549.452,13
						1 USD	32,07
						1 EUR	34,68

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Hava AKARSLAN



Sorumlu Değerleme
Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

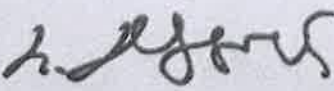
Tarih : 31.08.2018 No : 410570

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Hava AKARSLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

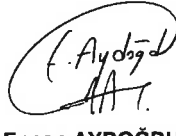
Belge Tarihi: 14.02.2020 Belge No: 2019-02.6652

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2020 Belge No: 2019-01.2847

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	309/11
Taşınmaz ID:	122751127	Yüzölçümü (m²):	39836.00
B / Kon:	MERSİN/MUT	Ana Taşınmaz Niteliği:	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Konum Adı:	Mut TM		
Mahalle / Köy Adı:	PALANTEPE K		
Mevki:	ZEYTİN ALANI		
Çift / Sayfa:	20/1876		
Kayıt Durumu:	Aktif		

Mülkiyet

Sıra No	Malik	Tip / İşlem No	Pay / Payda	Teslim İşlem	Tarih İşlem
678321131	(SN:8106107) MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6250613363	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Mut TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 11503 Tarih: 04/08/2022	

1 / 1

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

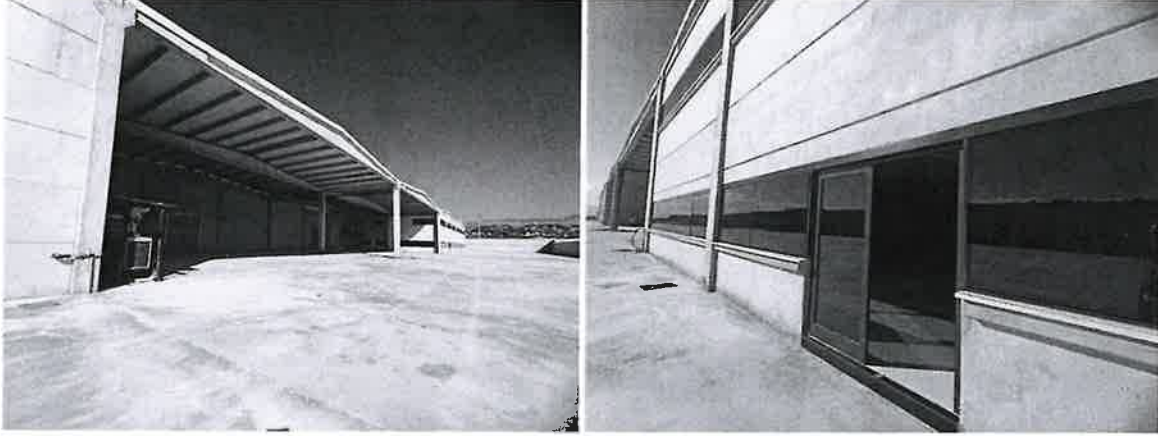
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada / Parsel:	309/10
Taşınmaz ID:	122065349	Yüzölçümü (m²):	36996.84
B / Kon:	MERSİN/MUT	Ana Taşınmaz Niteliği:	ORGANİZE SANAYİ ALANI
Konum Adı:	Mut TM		
Mahalle / Köy Adı:	PALANTEPE K		
Mevki:	ZEYTİN ALANI		
Çift / Sayfa:	20/1871		
Kayıt Durumu:	Aktif		

Mülkiyet

Sıra No	Malik	Tip / İşlem No	Pay / Payda	Teslim İşlem	Tarih İşlem
669817668	(SN:8106107) MUT ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:6250613363	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Mut TM Tevhit İşlemi (TSM) Yev: 9303 Tarih: 21/08/2022	

1 / 1

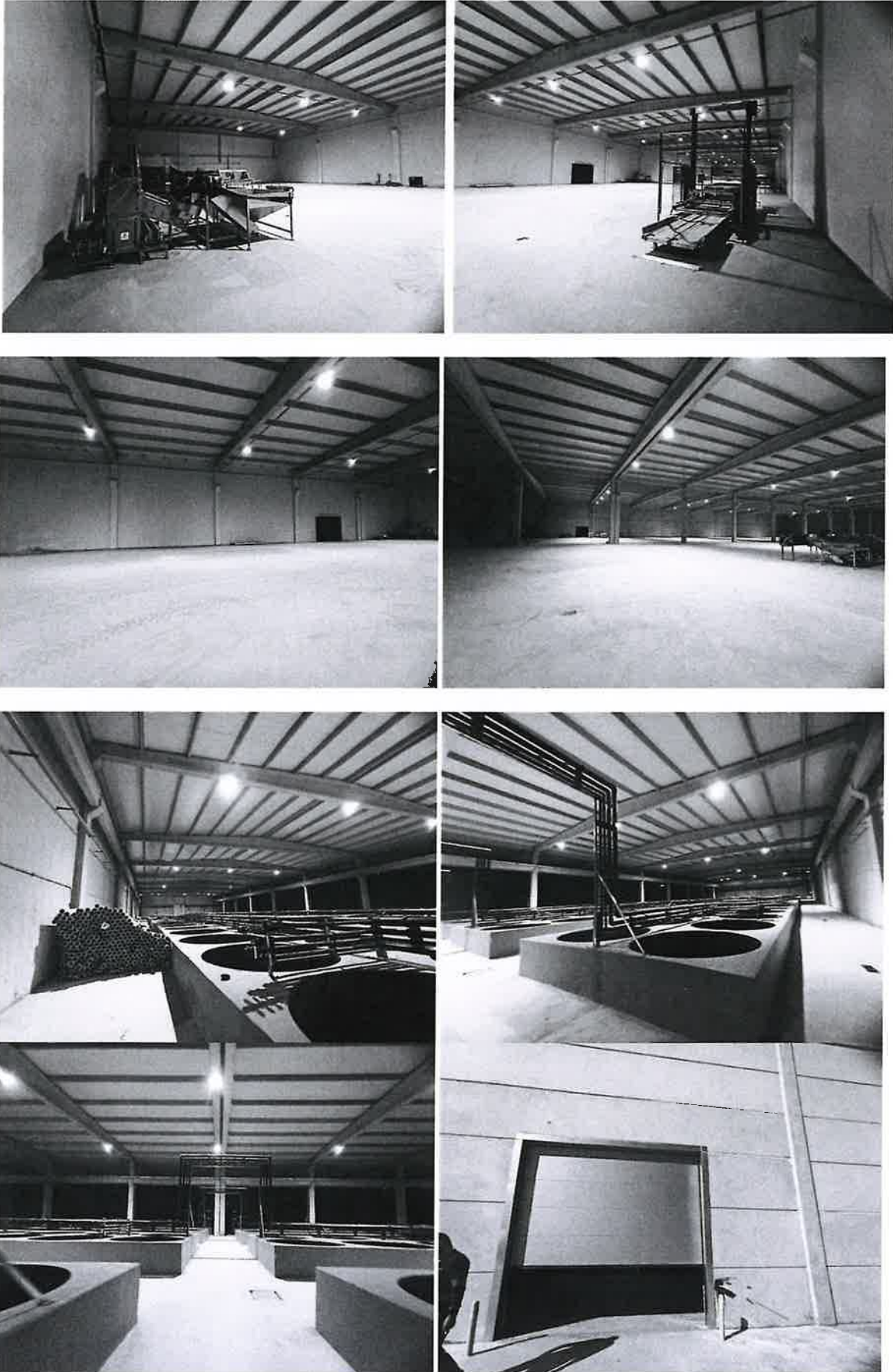






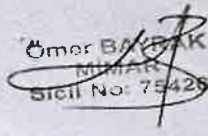


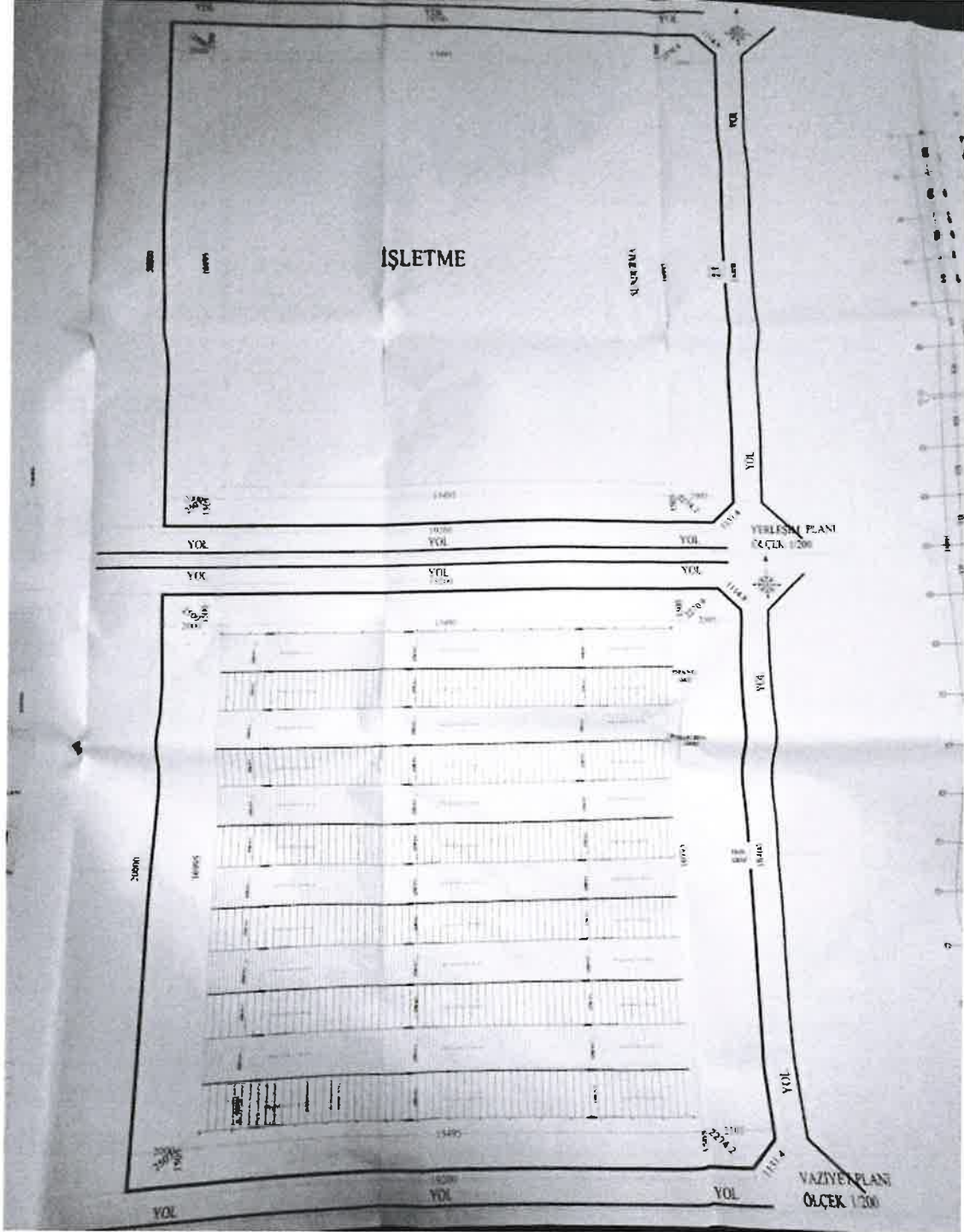


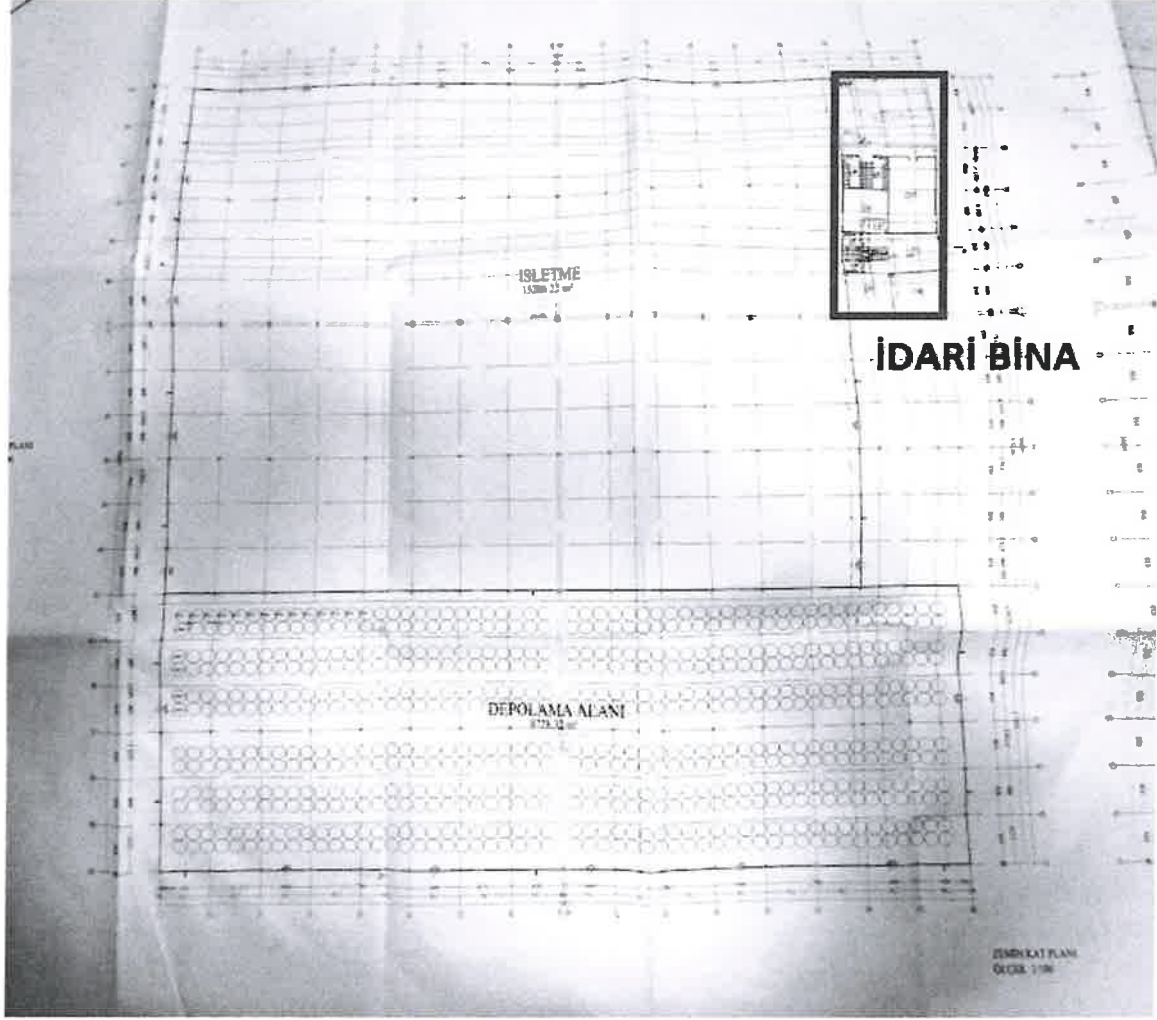


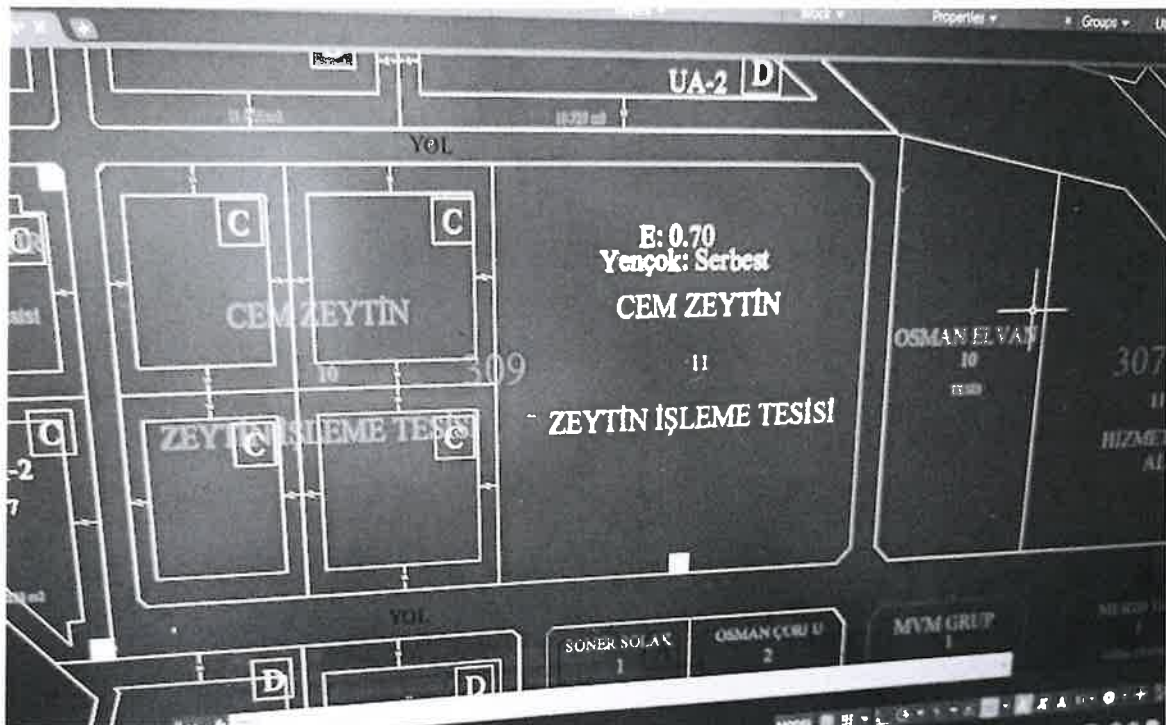


YAPI RUHSATI Building Licence										Şantiye / Plot No	
1. Ruhsat Verilen Kısım: MUT ÖZGEMİZE SANAYİ BÖLGESİ										118356530	
2. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 10. Restorasyon 25.10.22 2022										13.3a. Şantiye no	
3. Ruhsatın veriliş tarihi: 25.10.22										13.3b. Şantiye no	
4. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3c. Şantiye no	
5. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3d. Şantiye no	
6. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3e. Şantiye no	
7. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3f. Şantiye no	
8. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3g. Şantiye no	
9. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3h. Şantiye no	
10. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3i. Şantiye no	
11. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3j. Şantiye no	
12. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3k. Şantiye no	
13. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3l. Şantiye no	
14. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3m. Şantiye no	
15. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3n. Şantiye no	
16. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3o. Şantiye no	
17. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3p. Şantiye no	
18. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3q. Şantiye no	
19. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3r. Şantiye no	
20. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3s. Şantiye no	
21. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3t. Şantiye no	
22. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3u. Şantiye no	
23. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3v. Şantiye no	
24. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3w. Şantiye no	
25. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3x. Şantiye no	
26. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3y. Şantiye no	
27. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3z. Şantiye no	
28. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3aa. Şantiye no	
29. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ab. Şantiye no	
30. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ac. Şantiye no	
31. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ad. Şantiye no	
32. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ae. Şantiye no	
33. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3af. Şantiye no	
34. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ag. Şantiye no	
35. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ah. Şantiye no	
36. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ai. Şantiye no	
37. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3aj. Şantiye no	
38. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ak. Şantiye no	
39. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3al. Şantiye no	
40. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3am. Şantiye no	
41. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3an. Şantiye no	
42. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ao. Şantiye no	
43. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ap. Şantiye no	
44. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3aq. Şantiye no	
45. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ar. Şantiye no	
46. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3as. Şantiye no	
47. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3at. Şantiye no	
48. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3au. Şantiye no	
49. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3av. Şantiye no	
50. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3aw. Şantiye no	
51. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ax. Şantiye no	
52. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ay. Şantiye no	
53. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3az. Şantiye no	
54. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ba. Şantiye no	
55. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bb. Şantiye no	
56. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bc. Şantiye no	
57. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bd. Şantiye no	
58. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3be. Şantiye no	
59. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bf. Şantiye no	
60. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bg. Şantiye no	
61. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bh. Şantiye no	
62. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bi. Şantiye no	
63. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bj. Şantiye no	
64. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bk. Şantiye no	
65. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bl. Şantiye no	
66. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bm. Şantiye no	
67. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bn. Şantiye no	
68. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bo. Şantiye no	
69. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bp. Şantiye no	
70. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bq. Şantiye no	
71. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3br. Şantiye no	
72. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bs. Şantiye no	
73. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bt. Şantiye no	
74. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bu. Şantiye no	
75. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bv. Şantiye no	
76. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bw. Şantiye no	
77. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bx. Şantiye no	
78. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3by. Şantiye no	
79. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3bz. Şantiye no	
80. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ca. Şantiye no	
81. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cb. Şantiye no	
82. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cc. Şantiye no	
83. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cd. Şantiye no	
84. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ce. Şantiye no	
85. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cf. Şantiye no	
86. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cg. Şantiye no	
87. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ch. Şantiye no	
88. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ci. Şantiye no	
89. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cj. Şantiye no	
90. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ck. Şantiye no	
91. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cl. Şantiye no	
92. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cm. Şantiye no	
93. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cn. Şantiye no	
94. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3co. Şantiye no	
95. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cp. Şantiye no	
96. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cq. Şantiye no	
97. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cr. Şantiye no	
98. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cs. Şantiye no	
99. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3ct. Şantiye no	
100. Ruhsatın veriliş yeri: 25.10.22										13.3cu. Şantiye no	

İŞİN ADI		CEM ZEYTİN A.Ş.					
	ARSANIN / PARSELİN YERİ						
	İL	MERSİN	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	İmar Durum	
	İLÇESİ	MUT	030c15b3	309	11		
	MAHALLESİ	PALANTEPE					
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ							
ADI-SOYADI	ÖMER BAYRAK			 Ömer BAYRAK MİMAR Sicil No: 75425			
UNVANI	MİMAR						
ODİA SİCİL NO	75425						
EÜRO TESCİL NO	45.992						
VERGİ NO / T.C. NO	36241925985						
MİMARİ ÇİZİM				BU PROJEDEKİ TAŞIKICI SİSTEM Mİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. SİME S FİKRİ VE SANAT ESERLERİ GEREĞİ PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HARBİRİ ONAYI OLMADAN PROJEDE VE TAŞI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			
UNVANI							
B. ARME - STATİK							
MAKİNA TESİSAT							
ELEKTRİK TESİSAT							
İSVEREN /MAL SAHİBİ		CEM ZEYTİN A.Ş.					
ADI-SOYADI / UNVANI							
ADRES, TEL NO							
MİMARLAR ODASI				Bilgiler / Açıklamalar			
Kullanma Amacı	Yapım Tekniği	Zemin İnş. Alanı	Toplam İnş. Alanı	Parsel Alanı	İnş. Süresi	Kat Adedi	Mim.Hız. Sınıfı
İSLETME	Prefabrik	26333 m²	27455M²	39936 m²			2/C
BU PROJE MÜELLİFİNİN ÖLÜMÜ OLMADAN KULLANILAMAZ, DEĞİŞTİRİLMİYİZ KAYNANAMAZ.							

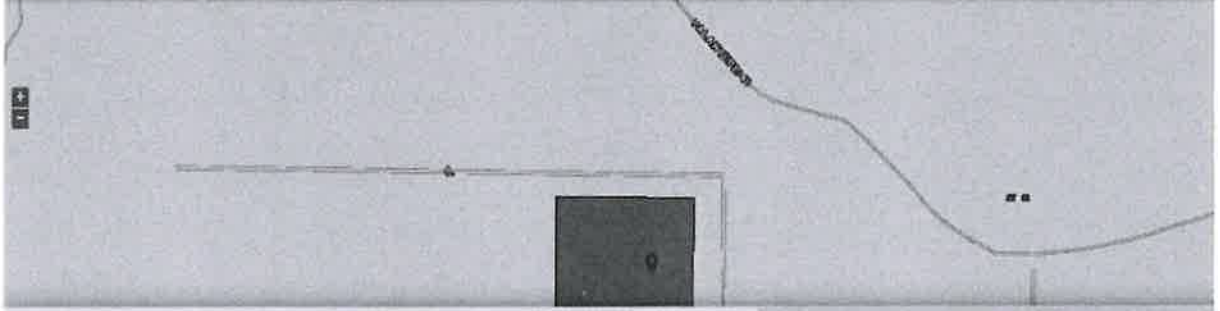








♀ MERSİN / MUT / PALANTEPE MAHALLESİ / 4. (Cadde) / 2 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tıp : Özel - Durum : İnşaat



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
757155858	309	11	030C15B3	-	Bina Ana Giriş	-	-	2	5093835246	-	Sanayi	Özel	İnşaat	1



MUT
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Yönetim Kurulu Başkanlığı
(Sicil No:332)

Sayı : 2022/ 42
Konu : Belge hk.

Mut: 19.09.2022

CEM ZEYİN A.Ş.

İZMİR

Mut OSB tarafından firmanızda tahsis edilen 8 parsel dört, dört birleştirildi. Birleşme işlemi Bakanlık tarafından onaylandı. Daha önceki tapularınız birleşme sonucu 308 ada 10 ve 11 parsel olarak yeni iki parsel tapusu düzenlendi. Tapulara ait güncel tapu idat belgesi ekte sunulmuştur.



Meydan Mahallesi Kın Sık. Örne Örne Sokakları No:2 Kat:2 33600 MUT/MERSİN
Tlf:(0324) 7742773 Tlfh:(0324) 7746499

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

SPK-2024 -35

Müteşebbis Heyet Toplantı Tarihi:	05 Temmuz 2023	Toplantı Saati: 13:00
Toplantı No:	2023/01	
Toplantının Türü:	Olağan Toplantı	
Toplantıya Katılmayan Üyeler:		
Müteşebbis Heyet Başkanı Ali Hamza PEHLİVAN tarafından yeterli çoğunluğun olduğu belirtilerek toplantı açıldı. Gündem maddelerinin görüşülmesine geçildi. Aşağıdaki gündem onaya sunuldu ve onaylandı.		
Gündem: 1- Boşalan Müteşebbis Heyet Organların Seçilmesi 2- Arsa Tahsisi ile İlgili Metre Kare Birim Fiyatının Belirlenmesi 3- OSB'de yapılacak altyapı çalışmaları için ihale hazırlıklarının yapılması, ifraz-tevhid işlemlerinin Yönetim Kuruluna devredilmesi, Sanayi Bakanlığı kredisi kullanımı ve Cumhurbaşkanlığı yatırım programına başvuru hakkında görüşülmesi 4- Tapu devir ve geri tahsis yetkilerinin devredilmesinin görüşülmesi 5-Genel durumun görüşülmesi		
1. Gündem Maddesi Hakkında Karar: Boşalan Müteşebbis Heyet Organların Seçilmesi: Mut Organize Sanayi Bölgesi müteşebbis heyetinde görev alan Mersin Valiliği Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı temsilcilerinden bazı üyelerin istifası sonucu, yeniden görevlendirme yapıldığı buna göre boşalan müteşebbis heyet üyeliklerine Mersin Valiliği Yatırım İzleme Koordinasyon Başkanlığı İdari ve Mali İşler müdürlüğünün 13.06.2023 tarihli ve 927863118-000-26979-88073 sayılı yazıları ile Ali Hamza PEHLİVAN, İbrahim KÜÇÜK, İhsan AYRANCI, Oğuz KAHRAMAN, E.Tolga ERDOĞDU asil üye olarak, yedek üye olarak da İnci NARİN, Mübine YEŞİL YURT, Çiğdem KAPTAN, Esra KILINÇOĞLU bildirilmiştir. Mersin Büyükşehir Başkanlığı Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığının 23.03.2023 tarih ve 524916 sayılı yazısı ile asil üye Genel Sekreter Yardımcısı Hasan GÖKBEL'in emekli olduğundan dolayı yerine yedek üye İnsan Kaynakları ve Eğitim Dairesi Başkanı Sinan BAYRAKTAR'ın görevlendirildiği bildirilmiştir. Buna istinaden boşalan; Yönetim Kurulu Üyeliğine İhsan AYRANCI ve Oğuz KAHRAMAN, Denetim Kurulu Üyeliğine Eşref Tolga ERDOĞDU Osibük Delegeliğine İhsan AYRANCI ve Şahin SEZER seçildiler. Kalan süreyi tamamlamak üzere 25.10.2023 tarihine kadar seçildiklerine karar verildi.		
2. Gündem Maddesi Hakkında Karar: Arsa tahsisi ile ilgili metre kare birim fiyatının belirlenmesi: Mut Organize Sanayi Bölgesin 17.06.2020 tarih ve 2020/02 sayılı kararı ile parsellerin tahsisi ile ilgili metre kare birim fiyatının belirlendiği, 2020 yılında parsel tahsisi olmadığı, 2021 yılında 4 parsel tahsisi olduğu hakkında bilgi verildi. Yıl içinde başka parsel talebi olmadığından 09.02.2022 tarihli toplantıda 2022 yılı Bütçesi görüşmelerinde parsel tahsis metre kare birim fiyatı belirlenmedi. 2020 yılında belirlenen fiyat uygulandı. 2022 Nisan ayında 25 firmaya 47 parsel tahsisi sonucu altyapı çalışmalarına başlandı. 2023 yılı itibarıyla 57 parsel 36 farklı firmaya tahsis edildi. Altyapı yatırım maliyetlerinin aşırı yükselmesi ve parsel taleplerinin artması neticesinde; 2023 yılı için yeni metre kare birim fiyatının belirlenmesine karar verildi. Çevre OSB'lerin fiyatları ve yapılacak olan altyapı yatırım maliyetlerin belirlenmesi sonucu 2023 yılı Arsa metre kare birim tahsis fiyatı aşağıdaki şekilde belirlendi. Peşin tahsis metrekaresi.....750,00 TL %50 peşin kalanı 12 ay vade.....800,00 TL 12 ay vadeli Tahsisli metrekaresi1.000,00 TL 18 ay vadeli Tahsisli metrekaresi1.200,00 TL 24 ay vadeli Tahsisli metrekaresi.....1.500,00 TL olarak tespit olundu. Müteşebbis Heyet üyeleri arasındaki bilgi alış verisi ve görüşmeler sonucu Müteşebbis Heyet Başkanı tarafından oylamaya sunuldu. Toplantıya katılanlar tarafından oy birliği ile kabul olundu.		