

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)	6
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI	11
4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	13
4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VETAKYİDAT BİLGİLERİ	13
4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	15
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,	15
4.10 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İLİ	15
5.2 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	

.....	19
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	22
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	24
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	25
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	26
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	26
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	26
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	27
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	28
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	28
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	31
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	31
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARINDEĞERLEME ANALİZİ	31
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	31
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	33
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	33
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	33
7. BÖLÜM SONUÇ	33
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	33
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**1.1 RAPOR TARİHİ**

Bu rapor 24.11.2021 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 08.12.2021 tarihinde OZL-2021-153 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 Buğra AKARSU 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 : **01.12.2021**

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : **24.11.2021**

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul 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: YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: İstanbul Yolu 30.KM Saray Mh. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı
No:327 Kahramankazan-Ankara / TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A.Ş. olarak kurulduğundan bu yana sektörde kalite ve hizmet adına en iyiyi yapma gayretinde olan firmamız, sektörle beraber kendi kalite çitasını da yükselterek hak ettiği konuma yükselmiştir. Müşteri memnuniyetini ve ihtiyaçlarını önde tutan tesislerimiz ve katma değerli ürün gamımızla, nihai tüketicilerimize ve iş ortaklarımıza değer katan tedarik zincirimizle hizmet vermekteyiz.

SERMAYESİ: 300.000.000,00- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 0 (312) 815 49 50 – yayla@yaylabakliyat.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Yalınayak Mahallesi, 102100 Sokak, Yayla Agro Fabrikası, No: 52 A – 52 B TOROSLAR / MERSİN açık posta adresi ve MERSİN/TOROSLAR/YALINAYAK/ 10161 ADA 1 PARSELDE yer alan “ARSA”, 10161 ADA 6 PARSELDE yer alan “ARSA”, 10465 ADA 2 PARSELDE yer alan “NARENCİYE BAHÇESİ”, nitelikli gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

3.1 KABULLER

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

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak 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 YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş. 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
Buğra AKARSU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA

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

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	TOROSLAR
Mahallesi/Köyü	:	YALINAYAK KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	10161,10161,10465
Parsel No	:	1,6,2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA, ARSA, NARENCİYE BAHÇESİ
Alanı	:	17.831,00 m ² /44.005,00 m ² /3.266,60 m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Cilt No	:	171,181,181
Sayfa No	:	16934,17961,17959
Yevmiye No	:	15871,10120,10199
Tapu Tarihi	:	25.08.2017,05.08.2010,05.08.2010

4.2.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz Yalınayak Mahallesi 102100 Sokak, Yayla Agro Fabrikası, No: 52 A – 52 B TOROSLAR / MERSİN adresinde konumlandır.

Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzey yönünde ilerlenirken Mersin Hal Kompleksini geçtikten sonra yolu sağ kol üzerinde kesen Soda Bekirde caddesine doğru doğu yönünde dönülerek yaklaşık 600 m ilerlenilir, yolu sağ kol üzerinde kesen 102101. Sokağa dönülerek güney yönünde yaklaşık 250 m ilerlenilmesi durumunda Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşılır. Değerleme konusu taşınmazlar 36.839054, 34.646064 (10161 Ada, 1 Parsel), 36.837437, 34.648762 (10161 Ada, 6 Parsel), 36.837253, 34.647566 (10465 Ada, 2 Parsel), koordinatlarında 3179230143, 1625280563 Uavt numarası ile tanımlıdır. Taşınmazın yakın çevresinde Ticaret ve Depolama lejantlı boş arsalar, tarım arazileri, Mersin Hal Kompleksi, Barış Parkı, Ertuğrul Gazi Orta Okulu, Güneş İlkokulu bulunmaktadır.



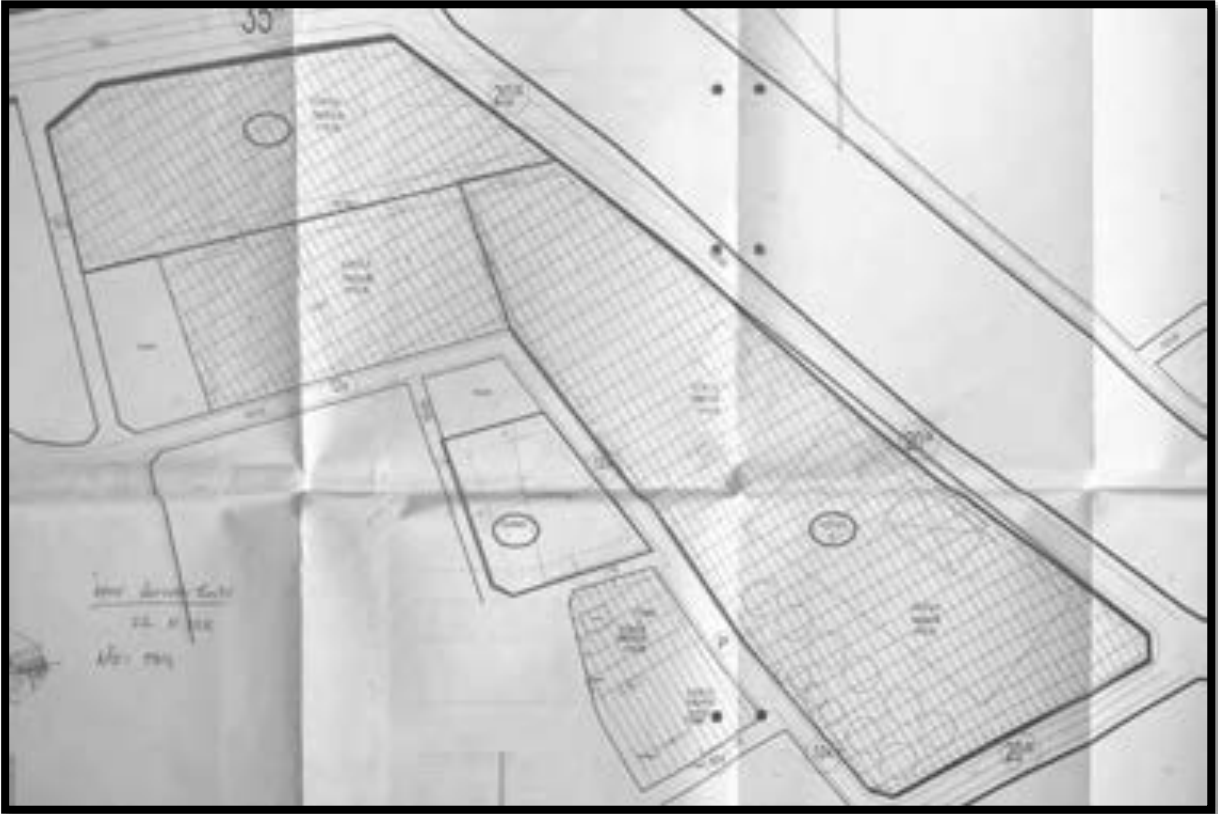
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz 102101 Sokak üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları değerlendirme konusu taşınmaza 650 m mesafede olan Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçmektedir.

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

Toroslar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz revizyon çalışmaları devam eden 1/1000 ölçekli Toroslar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Taşınmazların iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; 10161 Ada 1 Parsel Konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip olup TAKS: 0,50, h:15,50 m, Ön bahçe 10 m, arka ve yan bahçe 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip, 10161 Ada 6 Parsel Konut dışı kentsel çalışma alanı lejantına sahip olup TAKS: 0,50, h:15,50 m, Ön bahçe 10 m, arka ve yan bahçe 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahip, 10465 Ada 2 Parsel İlköğretim ve Park alanı lejantına sahiptir.



Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Üzerinde yapılaşma bulunan 10161 Ada 6 Parsel ilgili Toroslar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 03.12.2010 tarih 1/486-320 nolu yeni yapı ruhsatı, 05.08.2011 tarih 1/217 nolu tadilat ruhsatı , 05.08.2011 tarih 1/218 nolu ek bina ruhsatı, 09.12.2011 tarih 1/380 nolu tadilat ruhsatı, 09.12.2011 tarih 1/381 nolu ek bina ruhsatı, 13.01.2012 tarih 1/1 nolu kat ilavesi ruhsatı, 20.06.2012 tarih 1/188 nolu ek bina ruhsatı ve bila onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Üzerinde yapılaşma bulunan 10465 Ada 2

Parsel ilgili Toroslar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede herhangi bir evraka rastlanılmamıştır.

Kadastro Plan İncelemesi: Taşınmazların kadastro planları Toroslar Kadastro Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Toroslar Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede 10161 Ada 6 Parsel ve 10465 Ada 2 Parsel üzerindeki yapılaşmanın kadastro paftasına işli olmadığı tespit edilmiştir.

20.06.2012 tarihli mimari tadilat projesi vaziyet planında parselin güney doğu bölümünde konumlu 3 adet antrepo olarak belirtilmiş yapılara ait mimari tadilat projesine ulaşılamamış olup, aynı yapı grubu 09.12.2011 tarihli mimari tadilat projesinde idari bina, müşterek depo, betonarme depo, kabuk deposu ve 1,2,3 ve 4 nolu depolar olarak geometrik olarak U şeklinde tasarlanmış olup yapılar arasında kalan alan Gelişme alanı olarak belirtilmiştir. Yine aynı mimari projenin devamında boş olan bölüm için (Gelişme Alanı) zemin katında 577 m2 alanlı 2 adet depo, 598 m2 alanlı 1 adet çeltik fabrikası tesisat ek binası olup 1752 m2 alanlı zemin oturumuna sahiptir. 1. Kat Planında 1 adet depoya ait galeri boşluğu, 1 adet depoya ait 131,20 m2 alanlı asma kat, 516 m2 alanlı tesisat ek binası toplam 647,20 m2, 2. Kat planında 516 m2 alanlı tesisat ek binası bölümü bulunmaktadır. Yapı toplam 2915,20 m2 kapalı alana sahiptir. (Yeni yapı ruhsatına göre 1566 m2),

03.12.2010 tarih 1/486-320 sayılı yeni yapı, 05.08.2011 tarih 1/217 nolu tadilat ve 05.08.2011 tarih 1/218 nolu tarihli ek bina ruhsatlarında bahsedilen 2 yapı depo ve fabrika binası olarak belirtilmişken, 09.12.2011 tarih 1/380 sayılı tadilat ruhsatında 13446 m2 alanlı fabrika binası olarak belirtilmiştir. İdari bina bodrum kat 563 m2, 514 m2 alanlı zemin kat, 454 m2 alanlı 1 ve 2. Kat, 562 m2 alanlı 3. Kat toplam 2547 m2 alandan oluşmaktadır. 05.08.2011 tarihli tadilat ruhsatında ortak alan ve yemekhane olarak 2547 m2 alanlı ruhsat bulunmaktadır. 13.01.2012 tarihli Kat ilavesi ruhsatında bu bölüm idari işler için kullanılan bina, sığınak ve ortak alan olarak değiştirilmiştir. 20.06.2012 tarihli Ek bina ruhsatında fabrika binası ve ortak alan için 12136 m2 alanlı ruhsat düzenlenmiş olup fabrika olarak bahsi geçen alanın parselin kuzeyinde bulunan 2 katlı üst kotta 5934 m2 alanlı onaylı projesine göre depo 1 olarak belirtilen alan, alt kotta 2204 m2 alanlı depo 2, 1505 m2 alanlı depo 3, 1388 m2 alanlı depo 4, 746 m2 alanlı depo 5 ve 359 m2 ortak alanlar için verildiği düşünülmektedir.

25 m2 lik bekçi kulübesine ait mimari projeye ulaşılamamış olup 03.12.2010 tarih 1/486-320 sayılı tarihli yeni yapı ruhsatında yer alması sebebiyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır.

Silolar için 03.12.2010 tarih 1/486-320 sayılı 1529 m2 alanlı, 05.08.2011 tarihli Ek bina ruhsatında 1244 m2 alanlı, 09.12.2011 tarihli tadilat ruhsatında 2773 m2 alanlı ruhsatlar düzenlemiştir.

*****10161 ada 6 parselde yer alan Taşınmaza ait 20.12.2018 tarihli T4DGLFRY belge numaralı parsel üzerinde yapılan tüm kapalı alanlar için toplamda 15177,00 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi dikkate alınarak yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.**

*****10465 ada 2 parselde yer alan Taşınmaza ait 20.12.2018 tarihli VSPZP4S4 belge numaralı parsel üzerinde yapılan için toplamda 6148,60 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Yapı kayıt belgesi dikkate alınarak yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.**

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 Toroslar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde maliki değişmemiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.5.GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.11.2021-tarih, 09:04-09:09-09:10 saatlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan beyan mevcuttur;

10161 Ada 1 Parsel için;

Rehin: EUROPEAN BANK FOR RECONSTRUCTION AND DEVELOPMENT lehine, 15000000,00 EUR bedel 1. dereceden, FBK Süreli, ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (TARİH:06.09.2017, YEVMİYE:16095)

10161 Ada 6 Parsel için;

Teferruat Bilgileri; Ekte verilen takbis belgesinde gösterilmiştir.

Rehin: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine, 75000000,00 TL bedel 1. dereceden, FBK Süreli, ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (TARİH:06.12.2019, YEVMİYE:27367)

Rehin: TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. lehine, 10000000,00 USD bedel 2. dereceden, FBK Süreli, ile ipotek kaydı bulunmaktadır. (TARİH:07.06.2021, YEVMİYE:14943)

10465 Ada 2 Parsel için;

-Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

4.6.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 taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yapıların 29.06.2001 tarihinden sonra yapılmış olup taşınmazlar üzerinde yer alan yapıların yapı denetim ile ilgili bilgi alınamamıştır.

4.8. 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 gayrimenkuller ile ilgili Toroslar Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve

incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.9. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

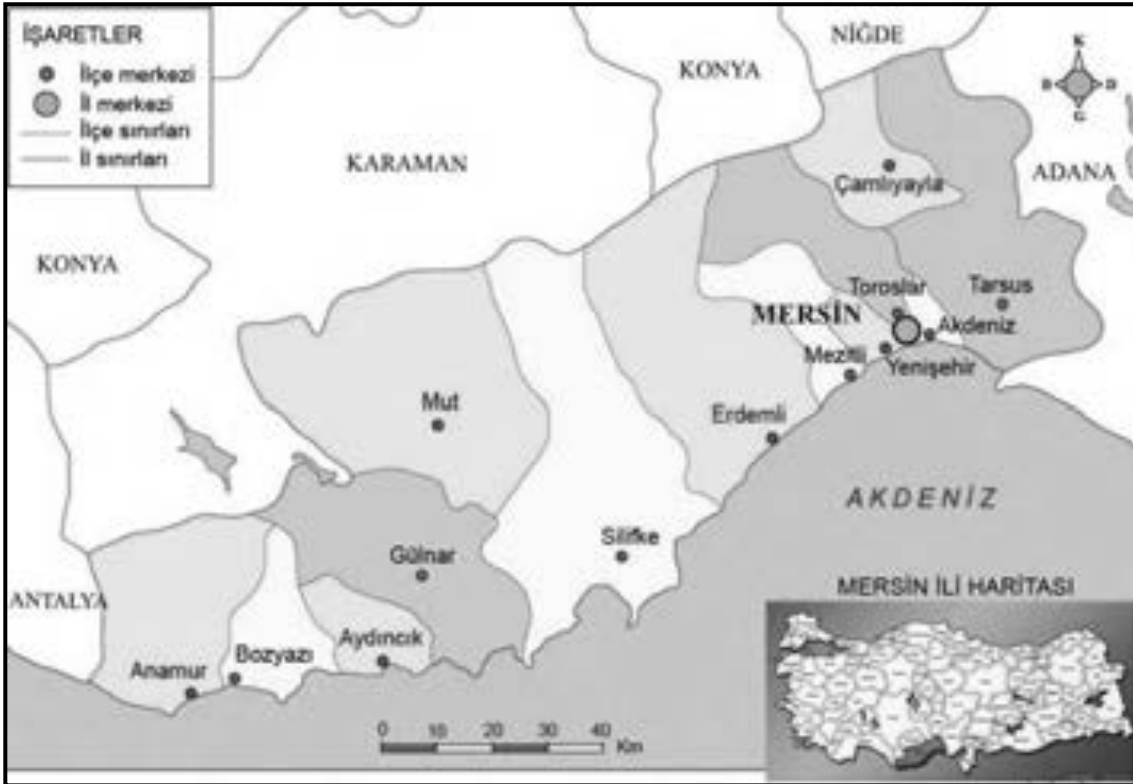
BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.10. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.868.757 (2020 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde Turizm, Sanayi, Denizcilik, Gelişmiştir. Ülkenin en kalabalık onbirinci ili olan Mersin, 2020 itibarıyla 1.868.757 kişilik nüfusa sahiptir.

Merkezdeki ilçeleri Akdeniz, Mezitli, Yenişehir, Toroslar; diğer ilçeleri ise Anamur, Aydıncık, Bozyazı, Silifke, Tarsus, Çamlıyayla, Erdemli, Gülnar ve Mut'tur. Toplam on üç

ilçesi bulunmaktadır. Büyükşehir belediyesi statüsü bulunmaktadır. Türkiye'nin güneyinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır.

Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji Müzesi ve Tarsus Müzesi, Silifke Müzesi ve Anamur Müzesi'nde sergileniyor. Helenistik dönemde kentin ismi Zephyrion'du. Bugün kentin sınırları içinde kalan Mezitli'nin adı ise Soli'ydi. Ancak Arap akınları döneminde kent boşaldı. Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, konar göçer bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmış ve adını da bu aşiretten almıştır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar kent nüfusuna hâkim hâle gelmişti ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktaydı. Kentin kaderi özellikle Amerikan İç Savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866'da demir yolu ağına bağlanması ile değişmiştir. Bu dönemde Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi hâline gelmiştir. Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde hâlen Levantenlere ait iki katedral bulunmaktadır: Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali. Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemdedir.

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

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

Mersin'de üretilen Anamur muzunu dünyaca ünlenmiştir. Tarıma dayalı sanayi gelişme göstermektedir. Mersin merkezde kayısı, ceviz, kiraz, şeftali ve sebze yaygın olarak üretilirken son yıllarda tropikal meyve ve sebzeler de üretilmeye başlanmıştır. Batı

Mersin'de daha çok Anamur, Bozyazı, Aydıncık, Silifke ve Erdemli ilçelerinde muz, turunçgiller, çilek, papaya, pepino, ananas, salatalık ve domates yetiştirilmektedir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Turizm

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

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

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

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

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

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

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

Yumuktepe

Soli

Kazanlı

Alahan Manastırı

Kızkalesi, Erdemli

Narlıkuyu

Cennet ve Cehennem Çökükleri

Turistik mekânlar

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

Orman İçi Dinlenme Yerleri, Narlıkuyu Mağarası, Susanoğlu, Kapızlı, Gözne, Fındık Pınarı, Çamlıyayla(Namrun) ve Sorgun Yaylaları, Çamlıyayla Cehennem deresi ve papazın bahçesi, Pompeiopolis, Tarsos, Neopolis, Krykos, Kilindria, Selevkeia ve Anemurion İlkçağ Kent Kalıntıları, Anamur, Meydancık, Kız Kalesi, Silifke Kalesi, Soli, Alahan Manastırı, Haghia Thekla Bazilikası, Uzuncaburç, Akkale, Gözlükule Yerleşmeleri, Tarsus Camii, Lal Ağa Camisi, Erdemli, Silifke, Tarsus, Narlıkuyu Mozaik Müzeleri ve Uray Caddesi örnek gösterilebilir.

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

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

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

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

Mersin ilinin tamamında Haberleşme alt yapısı bulunmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır. Son 30 yıllık döneme bakıldığında yıllık ortalama yağış 450-736 mm arasında değişmektedir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün yağış gözlem istasyonu verileri, dağlık kesimlerde yağışların daha yüksek olduğunu göstermektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür. Nispi nem oranı son 30 yıllık dönemde ortalama %64,1 olup, yıl içinde birbirlerine yakın değerler sunmakta, %60,0- %66,6 arasında değişmektedir. Yıllık ortalama kapalı günlerin sayısı 40,7 gün olarak gerçekleşen bölgede, deniz suyunun ortalama sıcaklığı 20,8° olarak ölçülmüştür.

Doğal Kaynaklar

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

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arsllanköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gölnar: Demir, dolomit;

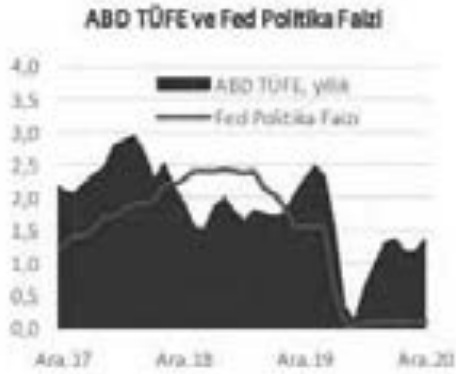
Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

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

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aşı tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 büyüme yönünde revize ederken, 2021 yılı büyüme tahminini de %5'ten %6'ya çıkardı. IMF, enflasyonun da 2021 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

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

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve

yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2021 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

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

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2021 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 de enflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

TCMB Kasım ayından itibaren fiyat istikrarına odaklı para politikasının aynı zamanda makro finansal risklerin sınırlandırması 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 geçişken liginin makul oranlara gerilemesini ve enflasyon katılığının azalmasını sağlayacaktır.

Mevcut makro finansal risklerin sınırlanması için krediler ve yurt içi talebin ılımlı bir patikaya yönelmesi büyük önem arz etmektedir. Aktarım mekanizmasının etkin çalışmasıyla birlikte, krediler önemli ölçüde yavaşlamaktadır. Bireysel kredilerin gelişimi yakından takip edilmekte; son dönemde bu alanda kullanılabilecek hedefli makro ihtiyati 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, 2022 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 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covit-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Üçüncü tepe noktası olarak adlandırılan süreç ne yazık ki ülkemizi de Mart ayından itibaren etkilemiştir. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip

denge-sizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşaat sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

4.12. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- İmar planının iptal olması
- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması

4.13. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: İlçe Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %75
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret
İnşaat Tarzı	: Betonarme ve Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 3B
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 10
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	: Dolu

Kullanım Şekli
Tesis

: Depo ve Üretim

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 10161 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul "ARSA" vasıflı olup 17.831,00 m² alana sahiptir. Parsel Kuzey, Batı ve Doğu cepheden imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi kuzey bölümünde yer almakta olup, etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrili boş arsadır. Parsel sınırları belirgin durumdadır.

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 10161 Ada 6 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul "ARSA" vasıflı olup 44.005,00 m² alana sahiptir. Parsel Güney, Batı ve Doğu cepheden imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi içerisinde yer almakta olup, etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel sınırları belirgin durumdadır. Ana taşınmaz projesi ve ruhsatına göre 2.547 m² alanlı İdari bina, 10.009 m² alanlı Depo (Ticari Amaçlı), 2241 m² alanlı yemekhane, 693 m² alanlı bekçi kulübesi, 306 m² alanlı Ortak Alan (Bina İçi Sığınak), 4.017 m² alanlı Silo, toplamda 19.910 m² alan için düzenlenmiştir. Parsel üzerinde parça parça toplamda 10.439,00 m² alanlı sundurma imal edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak Mahallesi, 10465 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul "NARENCİYE BAHÇESİ" vasıflı olup 3.266,60 m² alana sahiptir. Parsel tüm cephelerde imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisi içerisinde yer almakta olup, etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel sınırları belirgin durumdadır. Taşınmaz üzerinde bulunan yapı için herhangi bir resmi evraka rastlanılmamıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.17. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- “İlköğretim ve Park Alanı” Lejantlı olması
- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması

4.18. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemede konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık tarla/limon bahçesi/imarlı arsa vb. taşınmazlar tespit edilmiştir. Buna göre arazi değeri pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler de emsal veri olarak değerlendirilmiş, Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebebi ile arsa değerleri “Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirilmiştir

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla

azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin 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 uzmanla saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

4.19. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmaz proje değerlemesi olmayıp “Teknik Alt Yapı Alanı” değerlemesidir.

4.20. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(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

4.21. 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;



EMSAL-1

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (10175 Ada 22 Parsel) 1469.00 m² alanlı, değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 500 mt mesafede, ana taşınmaz üzerinde bulunan depo ile birlikte 21.10.2021 tarihinde Depo bedeli 600.000 TL Toplam 2.308.900 TL bedel takdir edildiği görülmüştür. (1163 TL/ m²) Mersin 6. İcra Dairesi (03242321845)

EMSAL-2

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4000 m² alanlı beyan edilen Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.500.000 TL talep etmektedir. (1625 TL/m²) İçel Emlak (0536 305 25 52)

EMSAL-3

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4126 m² alanlı beyan edilen (10155 Ada 4 Parsel) Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.700.000 TL talep etmektedir. (1624 TL/m²) Koç Emlak (0850 211 06 09)

EMSAL-4

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 12073 m² alanlı beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.000.000 TL talep etmektedir. (1495 TL/m²) Umut Evmur Gayrimenkul (0324 237 02 02)

EMSAL-5

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 6000 m² alanlı beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.900.000 TL talep etmektedir. (1150 TL/m²) Altun Emlak (0532 315 51 69)

ARSA DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TAŞINMAZLAR	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı %	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değeri	Konum Yerleşimi	Alan Büyüklüğü Yerleşimi	İmar Durumu Yerleşimi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değeri
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	2.308.900 TL	1163 TL/m ²	YOK	1163 TL/m ²	BENZER	1.469 m ²	TİCARET	1163 TL/m ²
EMSAL 1 DÜZELTİLMESİ			NO		NO	NO		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.500.000 TL	1625 TL/m ²	YOK	1625 TL/m ²	BENZER	4.000 m ²	TİCARET	1625 TL/m ²
EMSAL 2 DÜZELTİLMESİ			NO		NO	NO		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	6.700.000 TL	1624 TL/m ²	YOK	1624 TL/m ²	BENZER	4.126 m ²	TİCARET	1624 TL/m ²
EMSAL 3 DÜZELTİLMESİ			NO		NO	NO		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	18.000.000 TL	1495 TL/m ²	YOK	1495 TL/m ²	BENZER	12.073 m ²	TİCARET	1495 TL/m ²
EMSAL 4 DÜZELTİLMESİ			NO		NO	NO		
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	6.900.000 TL	1150 TL/m ²	YOK	1150 TL/m ²	BENZER	6.000 m ²	TİCARET	1150 TL/m ²
EMSAL 5 DÜZELTİLMESİ			NO		NO	NO		
EMSAL DÜZELTİLMESİ UYGULANMAMIŞ ORTALAMA m ² BİRİM DEĞERİ								1179,80 TL
UYGULANMAMIŞ m ² BİRİM DEĞERİ								1179,80 TL

4.22. 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.

4.23. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

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

4.24. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

5. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**5.1. 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 konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde Proje destekli “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arazilerin büyük bölümünün Ticaret ve Depolama Lejantlı olduğu, tarla ve bahçe nitelikli taşınmazların depo olarak pazarlandığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelere göre depo ve ticari lejantlı arsaların 1100 TL – 1300 TL/m² aralığında el değiştirme bedellerinde olduğu tespit edilmiştir.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine ve emsallere dayanarak yapılan konu taşınmazın arsa değeri ile Maliyet Yöntemine dayanarak yapıların değeri hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre yapılan değerlendirilme neticesinde detaylı değerlendirilme tablosu ekte verilmiş olup konu taşınmazların toplam
- “ Değerleme konusu taşınmaz 10161 Ada 1 Parsel Arsa nitelikli olması sebebiyle Emsal “ARSA” el değiştirme değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. 10161 Ada 1 Parsel için yasal ve mevcut değeri ~22.290.000,00.-TL (KDV Hariç) olarak hesaplanmıştır.

- Değerleme konusu taşınmaz 10161 Ada 6 Parsel Arsa nitelikli olması sebebiyle Emsal "ARSA" el değiştirme değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. Taşınmaz üzerinde bulunan ruhsatlı yapılar ile yapı kayıt belgesi almış yapılar yasal ve mevcut durum değerinde maliyet esaslı olarak hesaplanıp yasal durum değeri belirlenmiştir.
- 10161 Ada 6 Parsel için yasal ve mevcut durum değeri; ~102.615.000,00.-TL (KDV Hariç), hesaplanmıştır.
- "Değerleme konusu taşınmaz 10465 ada 2 Parsel Narenciye Bahçesi nitelikli olmasına rağmen "İlköğretim ve Park alanı" Lejantlı olması ve ilerleyen dönemlerde kamulaştırma yapılması ihtimali göz önünde bulundurularak m² birim değerinin Toroslar Belediyesinden alınan Yalınayak Mahallesi 102101 sokakta bulunan arsalar için belirlenen Rayiç Bedel (36,45 TL/m²) üzerinden değerlendirilmiş olup satış kabiliyeti olarak "ALICISI AZ" olduğu kanaatine varılmıştır.
- 10465 Ada 2 Parsel için yasal ve mevcut durum değeri; ~5.285.000,00.-TL (KDV Hariç) hesaplanmıştır.

5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulleri portföye alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Değerleme konu taşınmaz konut dışı imarlı olup, terkleri yapılmamıştır. Taşınmazın yakın çevresinde sanayi alanları, boş arsa-araziler alanları, konut+ticaret alanları bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge gelişim potansiyeli olan bir bölgedir.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 80 (SEKSEN) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla Muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine Etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri ve resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdir yapılmıştır.

10561 ADA 1 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10561	1	ARSA	17.811,00	1.250,00	1,00	22.268.750,00	22.290.000,00
TOPLAM DEĞER							22.290.000,00

10561 ADA 6 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10561	6	ARSA	44.005,00	1.250,00	1,00	55.006.250,00	55.005.000,00
İDARI BİNA			2.547,00	2.400,00	0,85	5.195.880,00	5.195.000,00
FABRİKA BİNASI (GÜNEY BÖLÜMÜDE KONUMLU OLAN)			58.404,00	1.450,00	0,85	20.217.800,00	20.220.000,00
FABRİKA BİNASI (KÜZÜY BÖLÜMÜDE KONUMLU OLAN)			12.116,00	1.450,00	0,85	14.917.620,00	14.960.000,00
BERÇ KULLANIMI (YAPI KAYIT BELGESİ)			25,00	1.200,00	0,85	25.500,00	25.000,00
SİLO (YAPI KAYIT BELGESİ)			2.100,00	1.200,00	0,85	2.142.000,00	2.140.000,00
KANTAR DİŞİ (YAPI KAYIT BELGESİ)			32,00	1.200,00	0,85	32.640,00	35.000,00
İDARI BİNA ARACI PARK ALANI(YAPI KAYIT BELGESİ)			145,00	450,00	0,85	43.117,50	45.000,00
KAZANLARI YERİ(YAPI KAYIT BELGESİ)			400,00	1.200,00	0,85	408.000,00	400.000,00
FABRİKA ARKASI SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			1.113,00	450,00	0,85	429.547,50	430.000,00
FABRİKA YANI ÇİPHE SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			2.150,00	450,00	0,85	822.375,00	820.000,00
ANTREPO ÖNÜ SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			1.990,00	450,00	0,85	762.175,00	760.000,00
ANTREPO YANI ÇİPHE SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			4.830,00	450,00	0,85	1.847.475,00	1.845.000,00
ANTREPO YANI ÇİPHE SUNDURMA(YAPI KAYIT BELGESİ)			1.847,00	450,00	0,85	708.477,50	705.000,00
ÇAY OCAĞI (YAPI KAYIT BELGESİ)			497,00	1.200,00	0,85	496.740,00	495.000,00
TOPLAM			46.236,00			TOPLAM DEĞER	102.615.000,00

10465 ADA 2 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10465	2	PARKINGE SAHİKSİ	8.266,60	36,45	1,00	119.067,57	120.000,00
DEPOLAMA ALANLARI (YAPI KAYIT BELGESİ)			6.144,00	1.200,00	0,70	5.144.320,00	5.165.000,00
TOPLAM			14.410,60			TOPLAM DEĞER	5.285.000,00

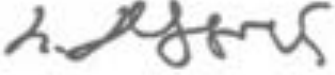
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Buğra AKARSU

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Olcay USTA

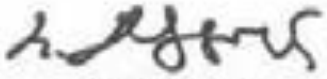
Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Kadastral Durum
- Ruhsat ve proje

LİSANS BELGESİ

 Sermaye Piyasası Kuruluşu ve İşletme Kurumları	
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 Kurulması	 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması
Düzenlenme Tarihi: 30.12.2019	Belge No: 908041
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgilin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca	
BUĞRA AKARSU	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 07.02.2020	Belge No: 2019-01.3024
Sayın Buğra AKARSU (T.C. Kimlik No: 25894657758 - Lisans No: 908041)	
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

By clicking "Next" you are certifying that you have read and understand the information on this page.
 Date: 02/11/2015 09:00




Report Summary (02/11/2015)

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

SECTION 100

Section Title	Section No.	Section Title	Section No.	Section Title	Section No.	Section Title	Section No.	Section Title	Section No.
Section 100	100	Section 100	100	Section 100	100	Section 100	100	Section 100	100

SECTION 100

Account	Debit	Credit	Balance	Debit	Credit	Balance
Accounts Receivable						
Accounts Payable						
Inventory						
Prepaid Insurance						
Equipment						
Accumulated Depreciation						
Land						
Buildings						
Accumulated Depreciation						
Notes Payable						
Long-Term Debt						
Equity						
Common Stock						
Retained Earnings						
Dividends						
Revenue						
Cost of Sales						
Operating Expenses						
Interest Expense						
Income Tax Expense						
Net Income						

© Springer 2011. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored, transmitted, or disseminated, in any form, or by any means, without prior written permission from Springer.




 Page 16 of 17 (11/20/2016)

App Response (000001 body)

Response ID	Response Type	Response Data	Response Status
000001	000001	000001	000001
000002	000002	000002	000002
000003	000003	000003	000003
000004	000004	000004	000004
000005	000005	000005	000005
000006	000006	000006	000006
000007	000007	000007	000007
000008	000008	000008	000008
000009	000009	000009	000009
000010	000010	000010	000010
000011	000011	000011	000011
000012	000012	000012	000012
000013	000013	000013	000013
000014	000014	000014	000014
000015	000015	000015	000015
000016	000016	000016	000016
000017	000017	000017	000017
000018	000018	000018	000018
000019	000019	000019	000019
000020	000020	000020	000020
000021	000021	000021	000021
000022	000022	000022	000022
000023	000023	000023	000023
000024	000024	000024	000024
000025	000025	000025	000025
000026	000026	000026	000026
000027	000027	000027	000027
000028	000028	000028	000028
000029	000029	000029	000029
000030	000030	000030	000030
000031	000031	000031	000031
000032	000032	000032	000032
000033	000033	000033	000033
000034	000034	000034	000034
000035	000035	000035	000035
000036	000036	000036	000036
000037	000037	000037	000037
000038	000038	000038	000038
000039	000039	000039	000039
000040	000040	000040	000040
000041	000041	000041	000041
000042	000042	000042	000042
000043	000043	000043	000043
000044	000044	000044	000044
000045	000045	000045	000045
000046	000046	000046	000046
000047	000047	000047	000047
000048	000048	000048	000048
000049	000049	000049	000049
000050	000050	000050	000050
000051	000051	000051	000051
000052	000052	000052	000052
000053	000053	000053	000053
000054	000054	000054	000054
000055	000055	000055	000055
000056	000056	000056	000056
000057	000057	000057	000057
000058	000058	000058	000058
000059	000059	000059	000059
000060	000060	000060	000060
000061	000061	000061	000061
000062	000062	000062	000062
000063	000063	000063	000063
000064	000064	000064	000064
000065	000065	000065	000065
000066	000066	000066	000066
000067	000067	000067	000067
000068	000068	000068	000068
000069	000069	000069	000069
000070	000070	000070	000070
000071	000071	000071	000071
000072	000072		

[illegible][illegible][illegible]

[illegible]

147953	KABINET PAKET FMS MARKIN	KABINET PAKET FMS MARKIN				
147954	KAMPER VERBODEN TOEGANG NA MI VOORBEREIDEN	KAMPER VERBODEN TOEGANG NA MI VOORBEREIDEN	1			08/03/21
147955	KAMPER TOEGANG NA MI VOORBEREIDEN	KAMPER TOEGANG NA MI VOORBEREIDEN	1			08/03/21
147956	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147957	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147958	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147959	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147960	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147961	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147962	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147963	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147964	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147965	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147966	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147967	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147968	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147969	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147970	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147971	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147972	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147973	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147974	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147975	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147976	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147977	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147978	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147979	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147980	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147981	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147982	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147983	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147984	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147985	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147986	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147987	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147988	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147989	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147990	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147991	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147992	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147993	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147994	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147995	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147996	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147997	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147998	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21
147999	KANALISATIE	KANALISATIE	1			08/03/21

[illegible][illegible]

147874	PİRENE ELEKTRİK MONTAJI (BİREK MONTAJI)	1100'00 MONTAJ ELEKTRİK MONTAJI	2	550 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147875	PLASTER FİY	PLASTER FİY	4	400 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147876	RANDEMAN KAYITARI	RANDEMAN	12	854 500000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147877	RANDEMAN KAYITARI	RANDEMAN	3	Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147878	RANDEMAN KAYITARI	RANDEMAN	3	0411 500000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147879	RANDEMAN KAYITARI	RANDEMAN	3	3745 400000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147880	RANDEMAN KAYITARI	RANDEMAN	1	1415 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147881	SİCİL PAZARLARI	SİCİL PAZARLARI	1	0000 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147882	SİCİL VE EKSPANZİYER (SİCİL PAZARLARI)	SİCİL VE EKSPANZİYER (SİCİL PAZARLARI)	3	3300 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147883	SİCİL VE EKSPANZİYER (SİCİL PAZARLARI)	SİCİL VE EKSPANZİYER (SİCİL PAZARLARI)	6	1250 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17
147884	SİCİL VE EKSPANZİYER (SİCİL PAZARLARI)	SİCİL VE EKSPANZİYER (SİCİL PAZARLARI)	9	4500 000000 Tutar 1.000	Tutar 17.05.2011 09:43 06:17

[illegible]

		5/10 TONN			Ref?
1799A	SORTIER BEIN AYOICI	SORTIER BEIN AYOICI	3	0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799B	SORTIER BEIN SECIC AYOICI	SORTIER BEIN SECIC AYOICI	1	0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799C	SORTIER BEIN SECIC AYOICI	SORTIER BEIN SECIC AYOICI	1	14000 0000 00 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799D	SORTIER BEIN SECIC AYOICI	SORTIER BEIN SECIC AYOICI	1	11176 0000 00 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799E	TAMBER BEIN	TAMBER BEIN	1	11500 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799F	TAMBER LUMBAZIM	TAMBER LUMBAZIM	1	11500 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799G	SAY AYOICI	SAY AYOICI	1	13000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799H	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799I	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799J	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799K	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799L	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799M	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799N	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799O	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799P	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799Q	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799R	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799S	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799T	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799U	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799V	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799W	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799X	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799Y	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?
1799Z	TAS AYOICI	TAS AYOICI	1	18000 0000 0 Tons	27-05-2011 06:43 Ref?

1.7.908	YAF2 AAMA TAAHILIRI	YAF2 AAMA TAAHILIRI	2	25C 00000 Tark Lark	27-05-2017 0K 41 Bk 37
1.7.907	YAN BQJAL TAA SITIYEM VE FEPIMANIRI	YAN BQJAL TAA SITIYEM VE FEPIMANIRI	4	51C 70000 Tark Lark	27-05-2017 0K 43 Bk 37
1.7.908	YANIRI SINDIRIME SITIYEM	YANIRI SINDIRIME SITIYEM		5000 0000 Tark Lark	27-05-2017 0K 43 Bk 37
1.7.909	YATAN BESI FME LINTES	YATAN BESI FME LINTES		250000 00 Tark Lark	27-05-2017 0K 43 Bk 37
1.7.910	YERU MAKINIRI	YERU MAKINIRI			27-05-2017 0K 43 Bk 37
1.7.911	YETIKI SINDIRIME LAKORATUVAR TEST	YETIKI SINDIRIME LAKORATUVAR TEST		10000 00 Tark Lark	27-05-2017 0K 43 Bk 37

MÜLKİYET BİLGİLERİ

İşin Adı	İşin Açıklaması	İşin Durumu	İşin Başlangıç Tarihi	İşin Bitiş Tarihi	İşin Tamamlanma Tarihi	İşin Durumuna Göre Değerlendirme
1	(Sİ 628/614) YAVLA AĞRI ODA SARAYI VE MAKİ YAT. ANONİM ŞİRKETİ. Y.					İşin 1. Etap 15.07.2017 20.07.2017

MÜLKİYETE AIT BİRİMİN BİLGİLERİ

RELATIVE TO WILHELM BILLERIK

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

[illegible][illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110



Web Type: **arabian** (style: **arabian** size: **12pt**)



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 26-11-2021-09:04

webtapu

Kaydı Oluşturan: GOKAY DAĞLI

Mektuz No	Dokant No	Beyvuru No
175421448538	20211126-1531-F01183	44853

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	10465/2
Taşınmaz Kimlik No	41541807	AT Yüzölçümü(m2)	3266 60
İl/ilçe	MERSİN/TOROSLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik	
Kurum Adı	Toroslar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	YALINAYAK Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	
Cilt/Sayfa No	181/17959	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik	NARENÇİYE BAHÇESİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Mevki	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih Yevmiye	Tarlan Sebebi Tarih-Yevmiye
114399120	(SN 8281914) YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3266 60	3266 60	Satış 05-08-2010 10119	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 4gTkCT02Q03 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2











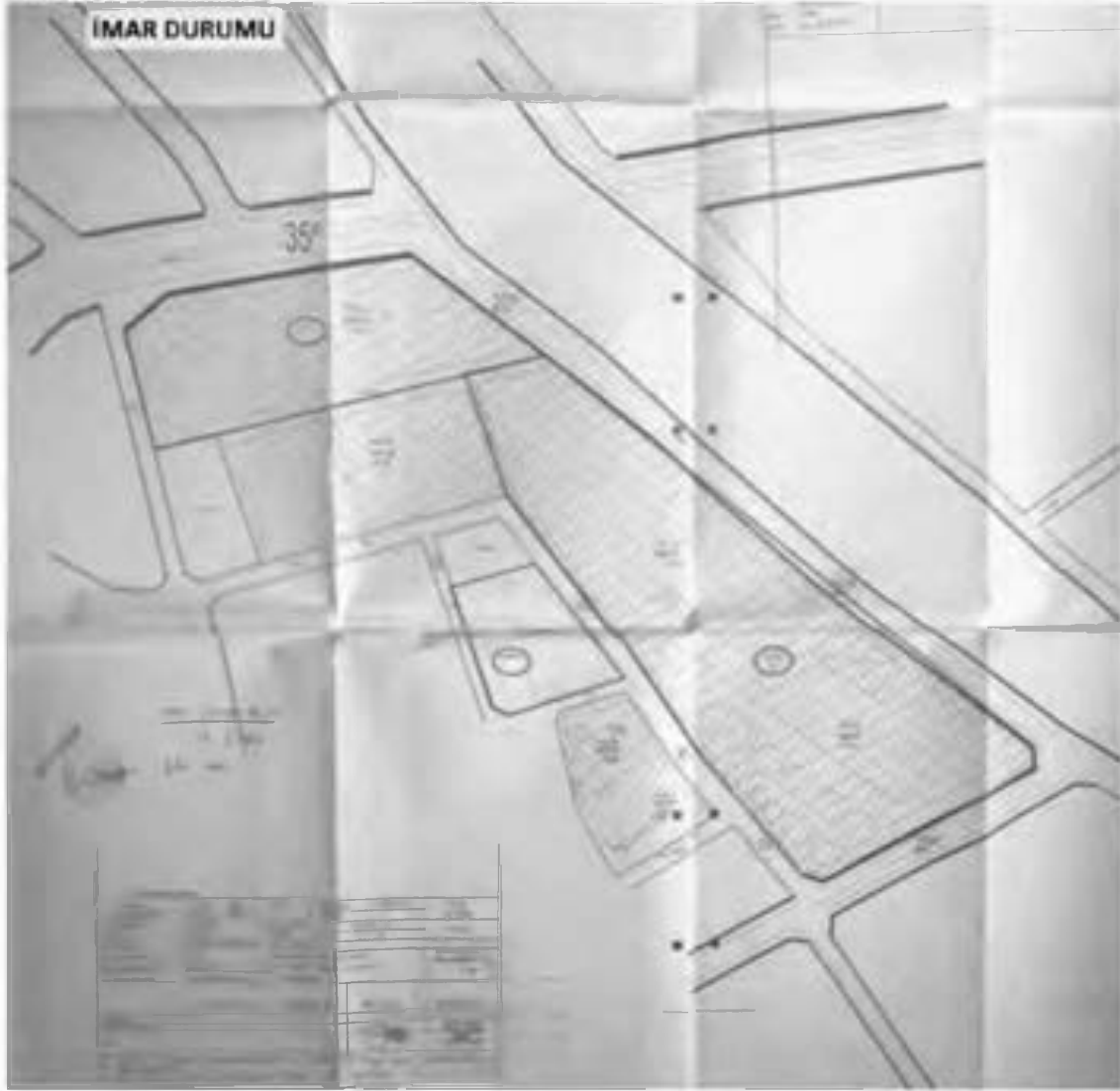












The image shows a document with a complex layout of forms and tables. On the left side, there is a vertical column of checkboxes. The main body of the document is divided into several sections. The top section contains a table with multiple rows and columns, some of which are filled with handwritten data. Below this, there is a section with a large number '154' and a smaller number '155'. The bottom section contains a table with several rows and columns, some of which are filled with handwritten data. The document appears to be a form for recording information, possibly related to a survey or inventory.

13691

The image shows a detailed real estate valuation report from Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. The document is structured into several sections, each containing tables and forms. The top section includes a header with the company name and a reference number. Below this, there are tables for recording property details, valuation data, and other relevant information. Handwritten notes and signatures are visible throughout the document, indicating a completed and reviewed report. The document is oriented vertically, and the pages are slightly aged and worn.

100

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : T4DGLFRY
Başvuru Numarası : 1167914
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

Belgenin Kapsamı	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	TİCARİ
Yapının Adresi	İl:MERSİN, İlçe:TOROSLAR, Mahalle:YALINAYAK, Caddesi:Sokak:102099 SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:10161, Parsel:6
Arsa Alanı	44005,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	15177,00 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	13

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.*



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VSPZP4S4
Başvuru Numarası : 1168334
Düzenleme Tarihi : 20.12.2018

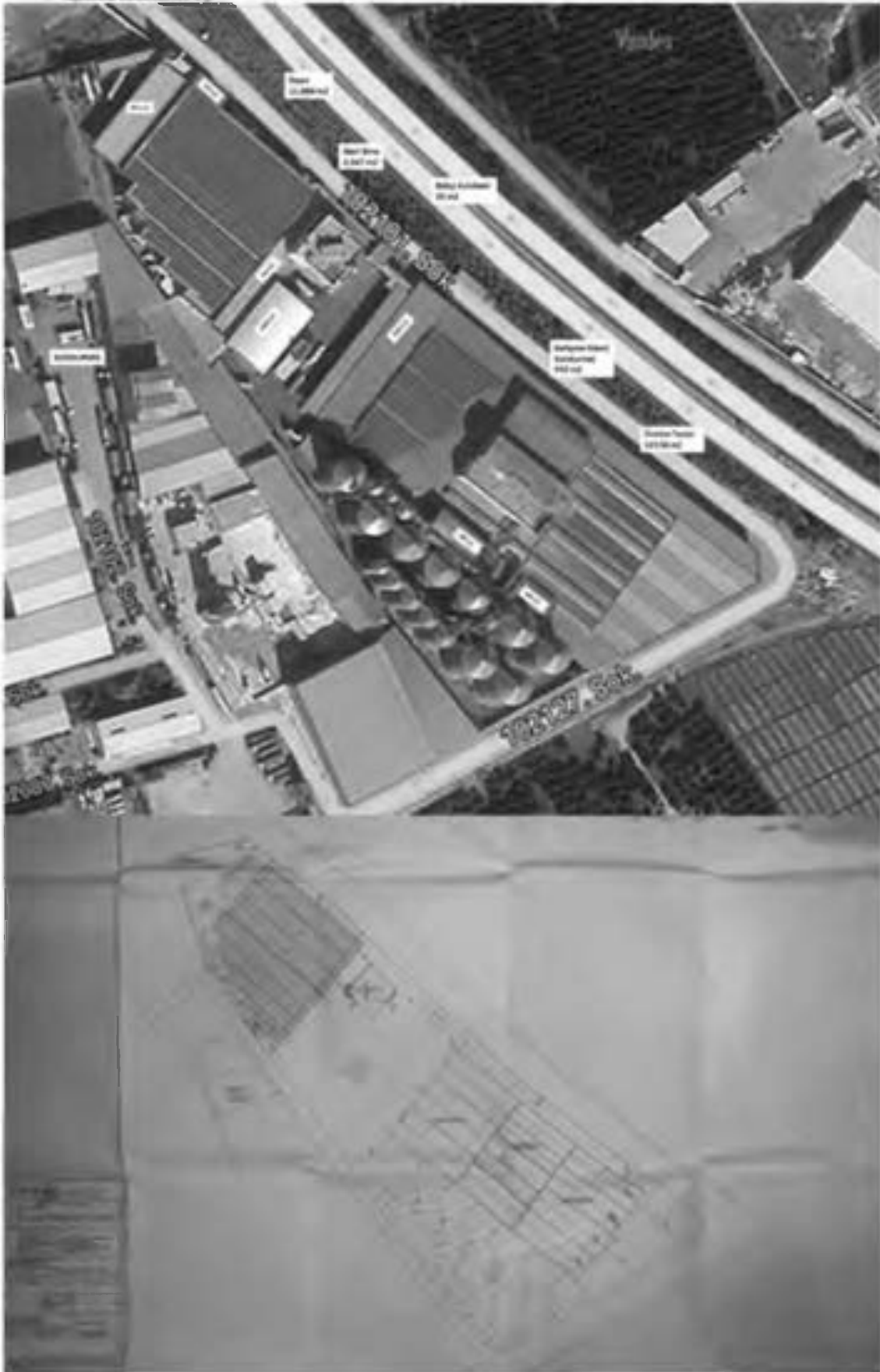
Belgenin Kapsamı	Yapının Tamamı için verilmiştir
Belgenin Niteliği	TİCARİ
Yapının Adresi	İL MERSİN, İlçe: TOROSLAR, Mahalle: YALINAYAK, Caddesi/Sokak: 102099 SOKAK, Dış Kapı No:1, Ada:10465, Parsel:2
Toplam Yapı Alanı	6148,60 m ²
Arsa Alanı	3266,60 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	4

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*







BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YAPI SAHİBİ Adı Soy Adı: <i>A. Ş.</i> Adres: <i>...</i>		YAPI MÜTEAHHİTİ Adı Soy Adı: <i>...</i>	
MESLEKİ YÖNETİM Adı Soy Adı: <i>A. Ş.</i> Sicil Durumu: <i>...</i>		RUHSAT TARİHİ <i>...</i> RUHSAT NO <i>...</i>	
NOT Proje müelliflerinin yazı alınmadan hiçbir şekilde çoğaltılamaz ve uygulanamaz. Her türlü değişiklikten önce kontrol edilecek uygulamalar için proje müelliflerine ve Belediye yazın müdürlüğüne bildirilmelidir.			

PROJE MÜELLİFLERİ						
PROJE	ADI SOYADI	UNVANI	ADRES	V. Dairesi-No	Oda Sicil No	İmza
Mimari					10579	
Statik						
Sihhi Tesisat						
Elektrik						

FENNİ MESULLER

İmar işleri müdürlüğünce tasdikli iş bu projenin uygulanmasından Belediyesine karşı fennî mesuliyetlik görevini 3194 sayılı imar kanunun 28 maddesine göre deruhte ederim.

MİMAR	İNŞAAT MÜH.	MAKİNA MÜH.	ELEKTRİK MÜH.

TAPU KAYDI	İlçe	Mah. Köy	Pafta	Ada	Parsel	İmar Paftası	Tastik Tarihi
				10161			

YAPI ÖZELLİKLERİ	Yapı Türü	Taşıyıcı Sst.	Blok Sayısı	Kat Adedi	Yükseklik	Kullanım Şekli	İnşaat Alanı

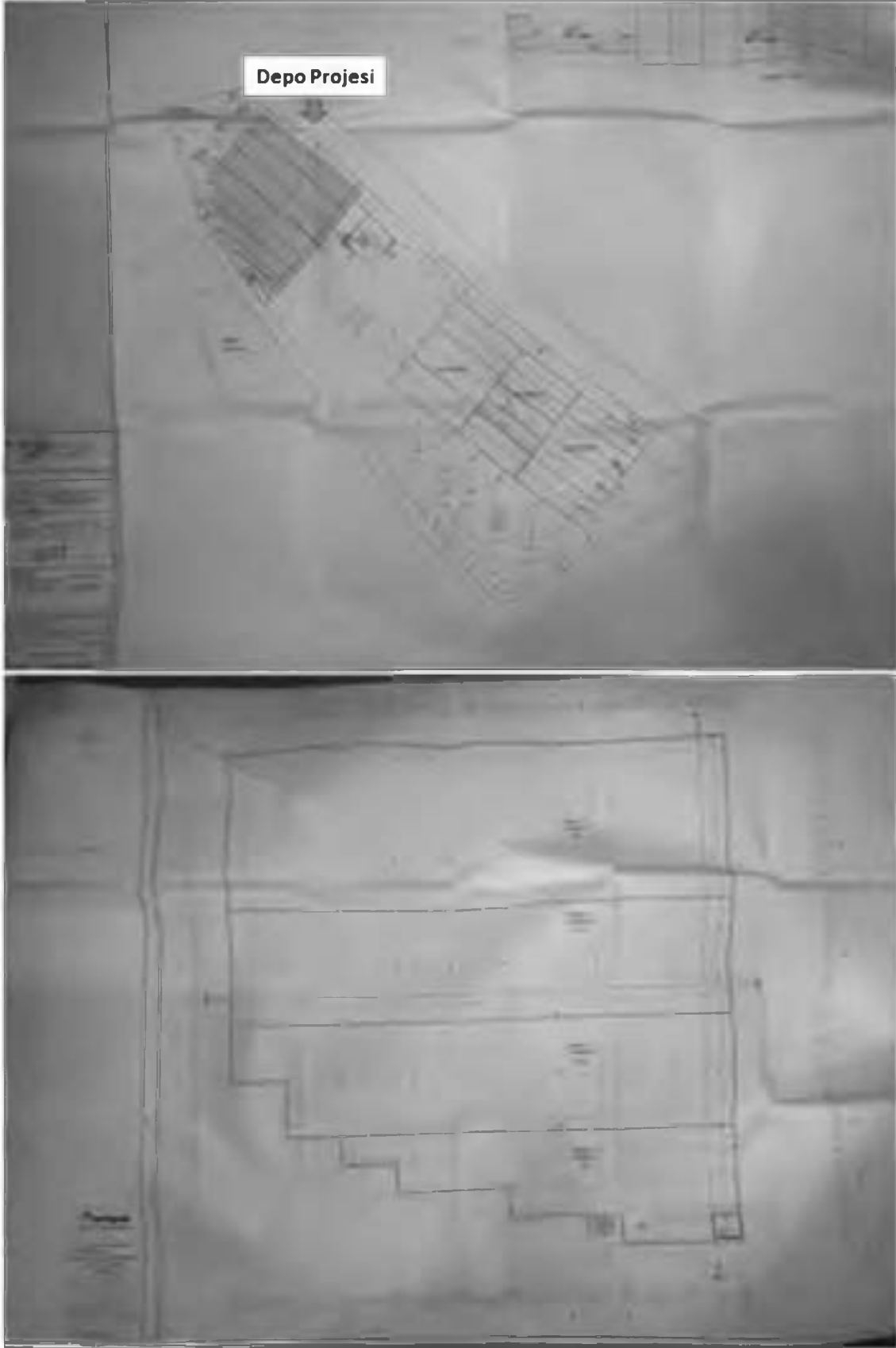
BELEDİYE ONAYI

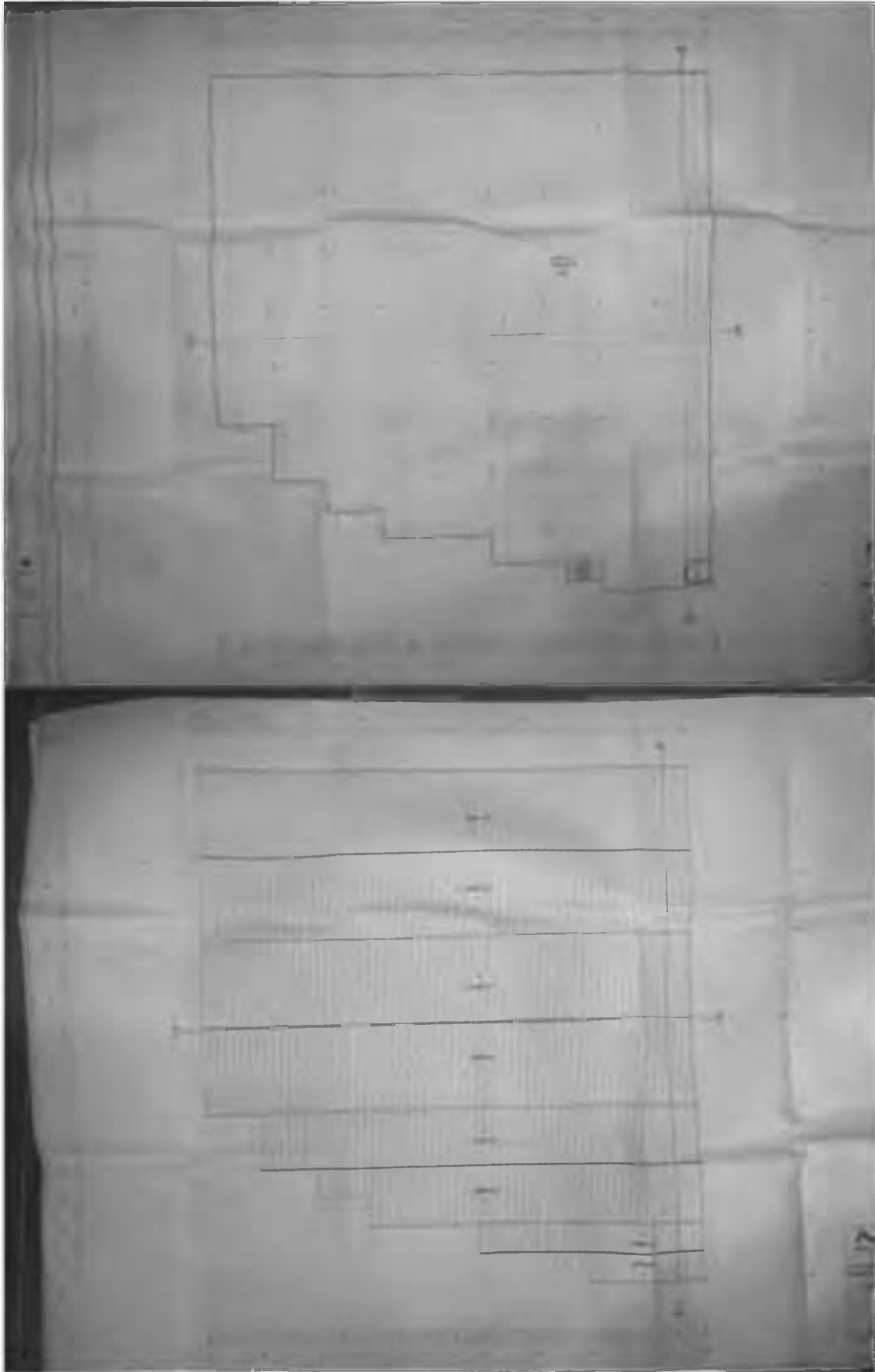
İş bu projeyi menâ 3194 nolu imar kanunun Belediyesine imar yönetmeliği hükümleri gereğince tetkik ve tasdik ederim./200

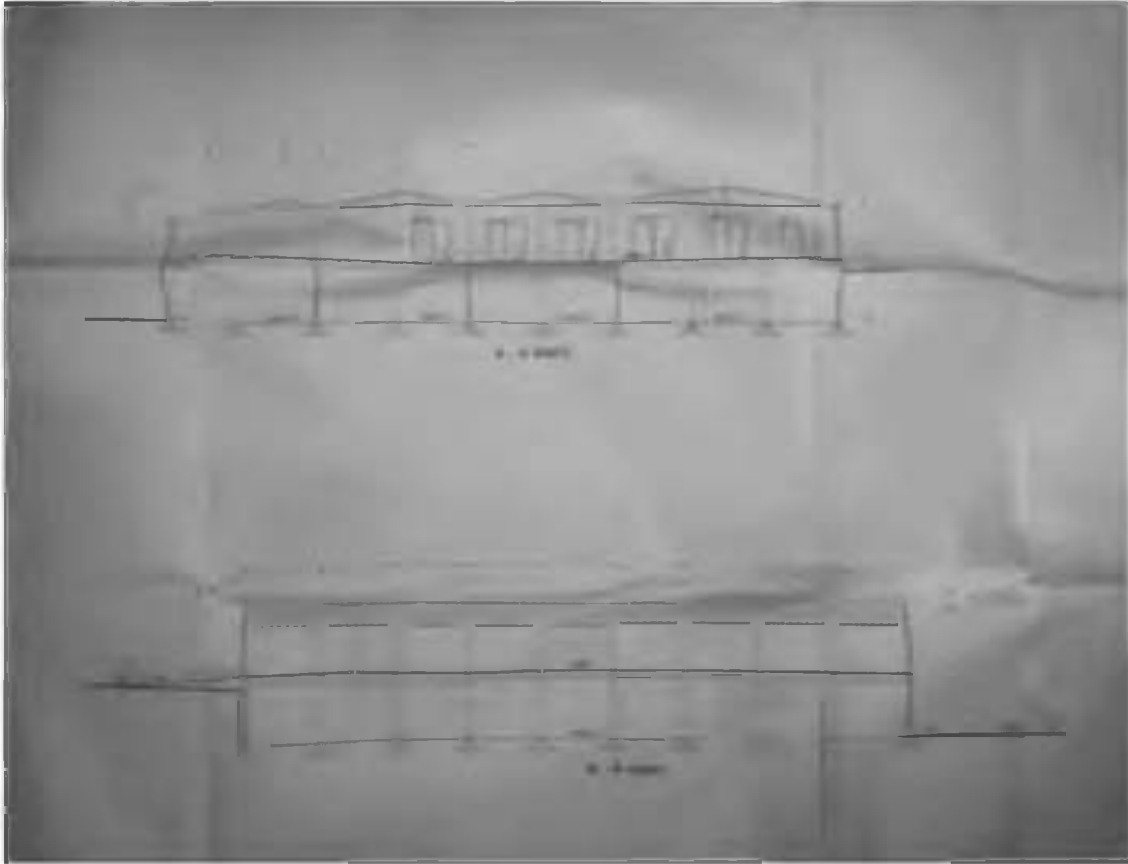
RUHSAT ŞUBE BAŞKANI OSMAN İnşaat Müh.	İMAR MÜDÜRÜ KÖKÇÜ	BELEDİYE BAŞKANI Dursun
--	-----------------------------	---

DİZAYN OZALİT

BAHÇE MH 4604 SK ZEYNEFÜN APT (Zemin Kat) 13/C Tel : 0 324 237 88 70 - 231 45 14

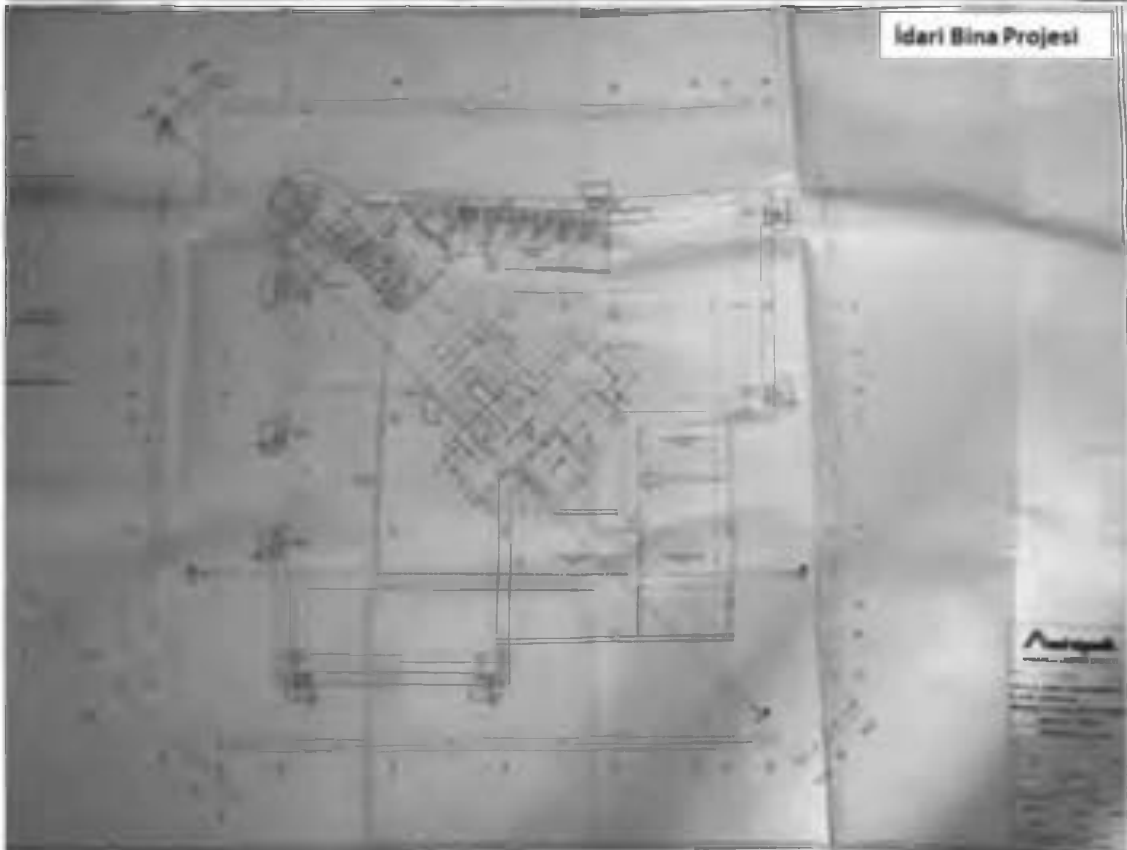
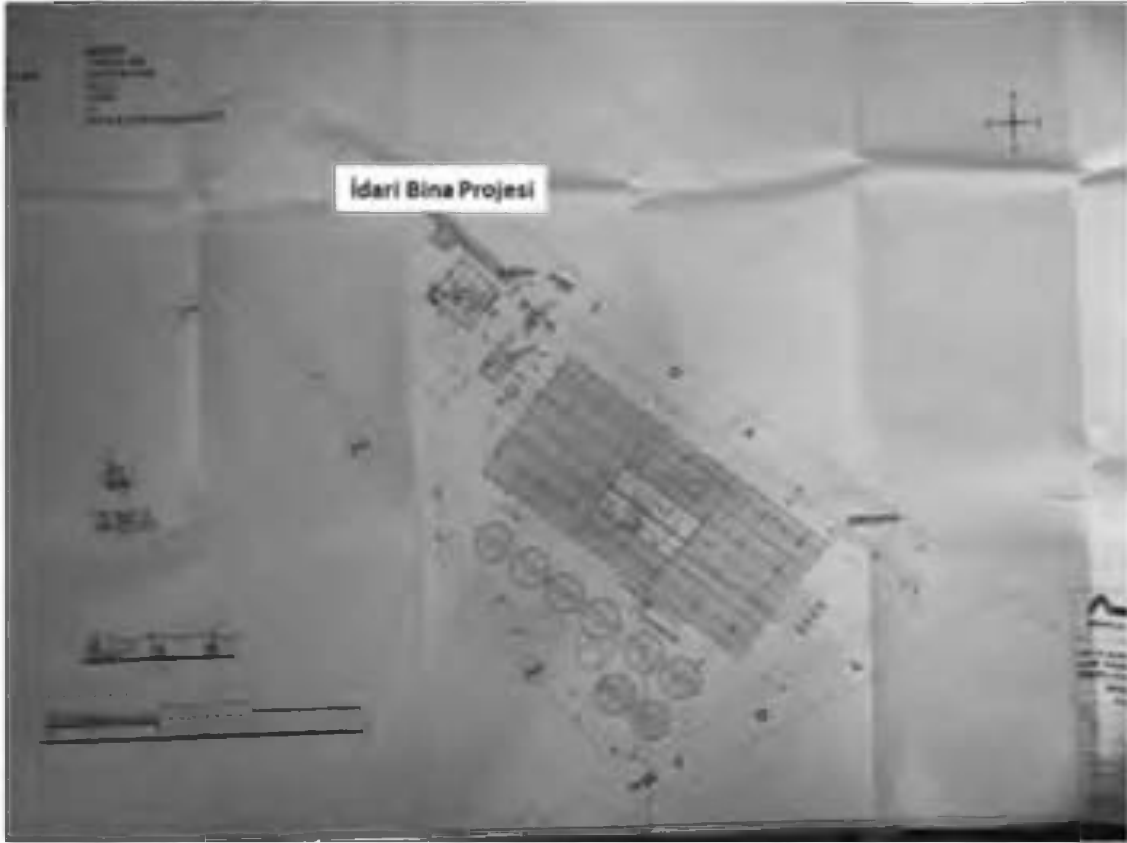


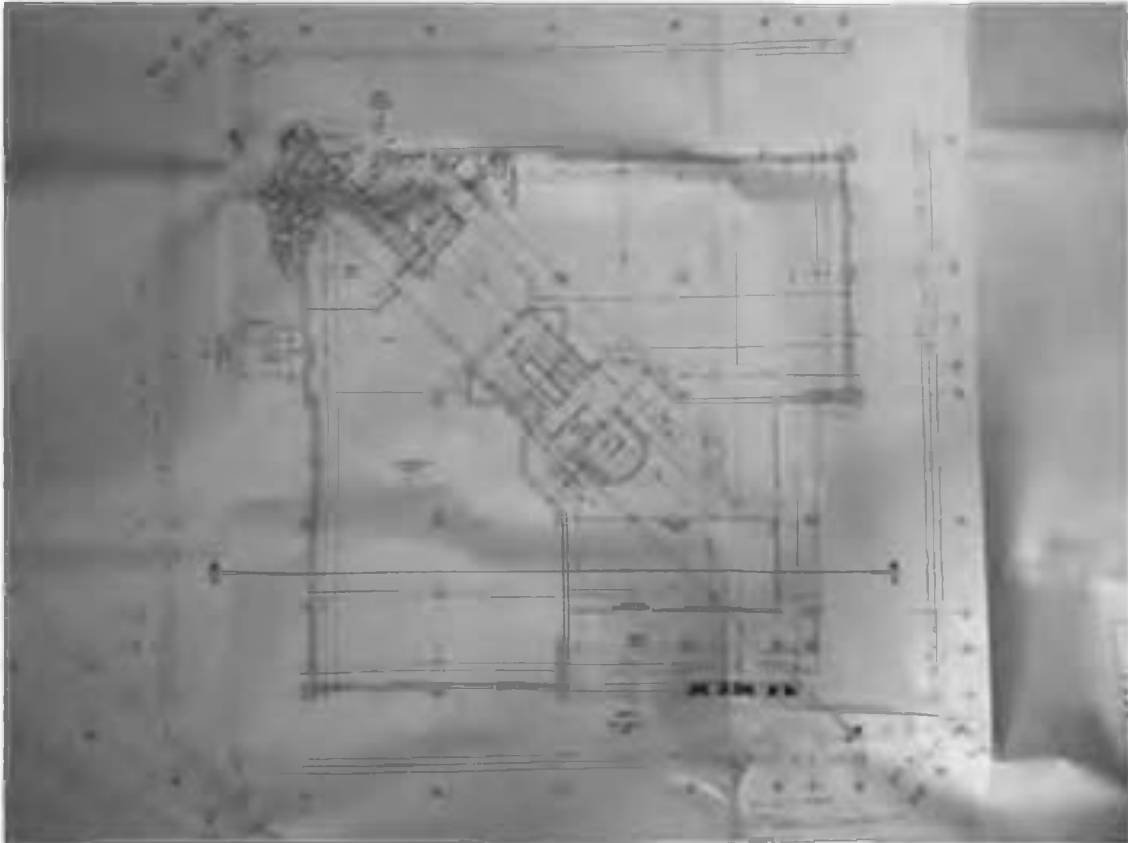
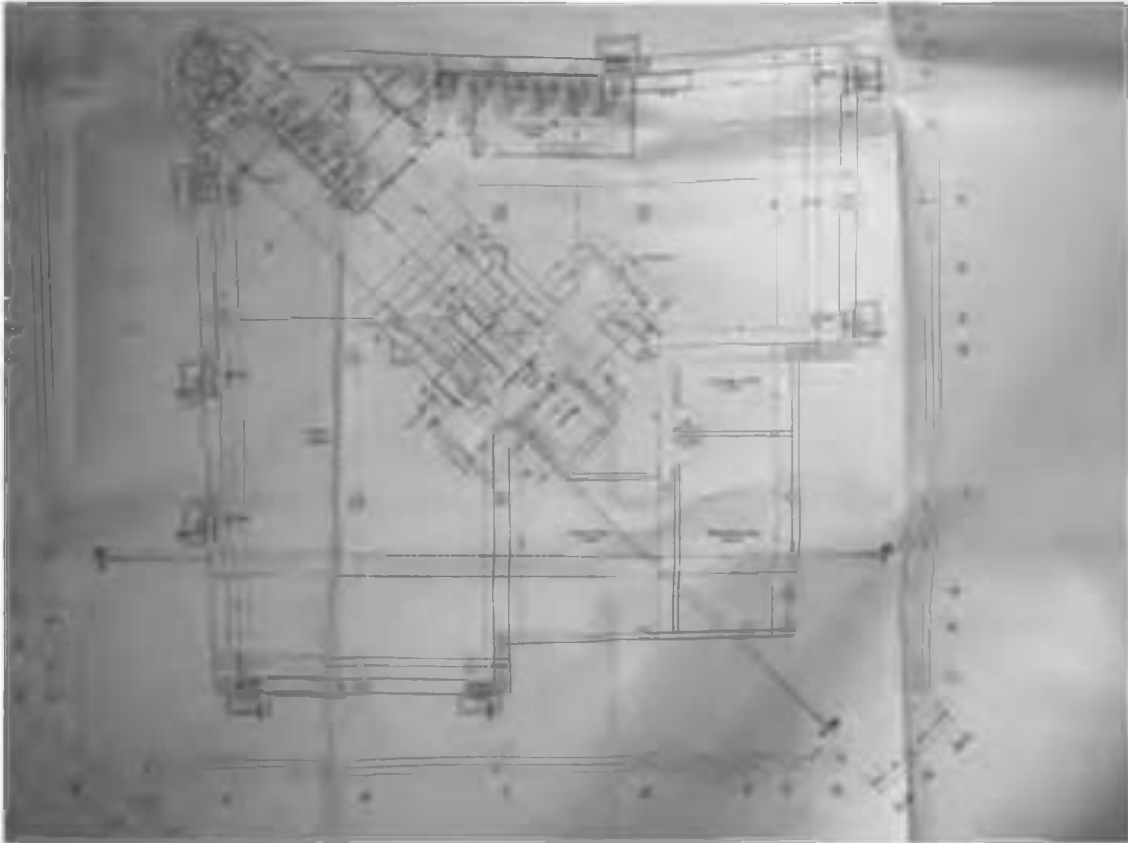


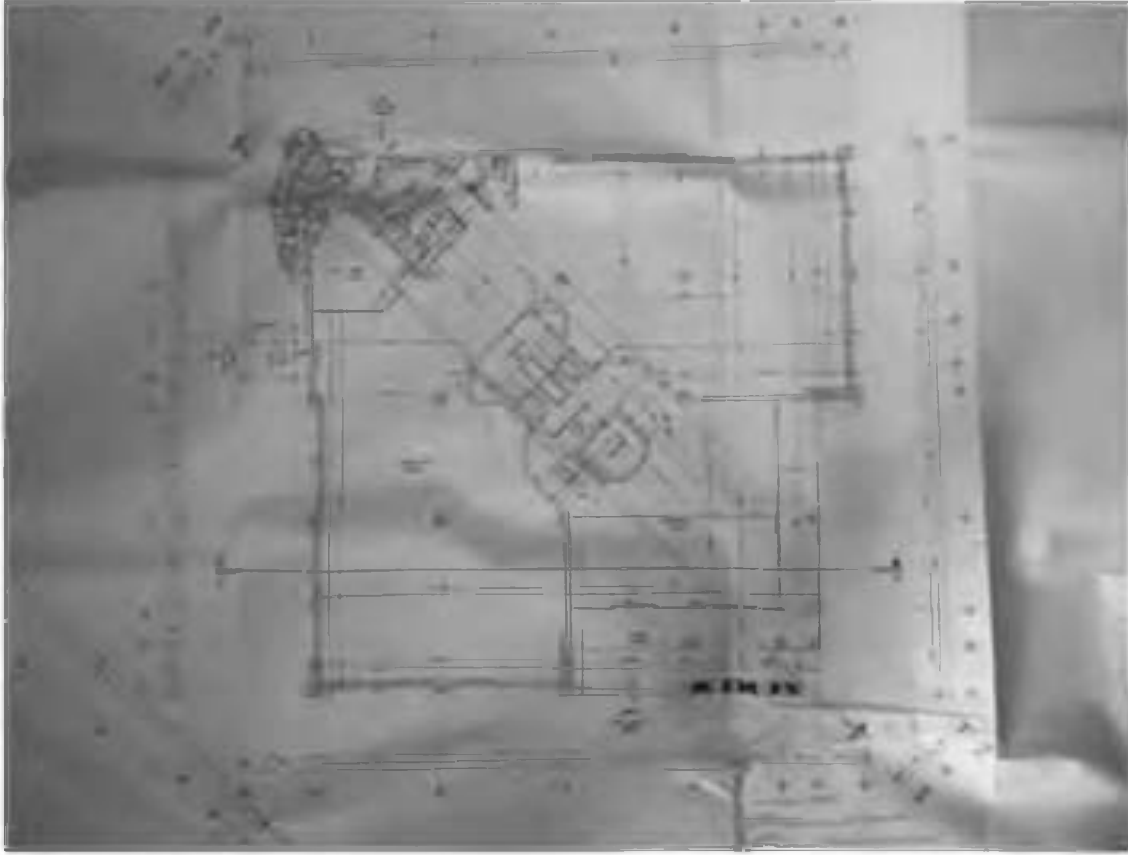


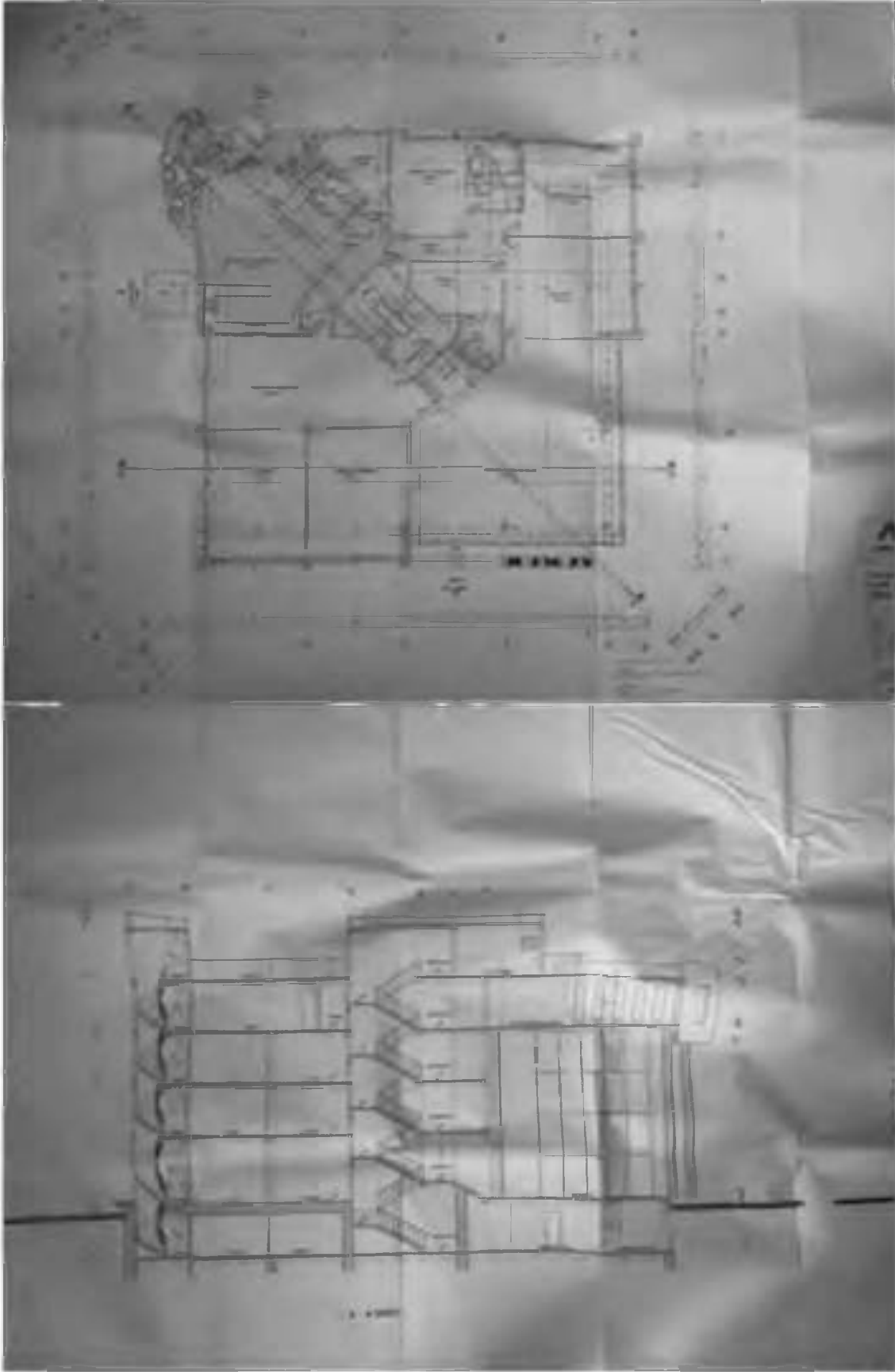
**TOROSLAR
BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

YAPI SAHİBİ Adı Soyadı: <u>Y. Y. Y.</u> / T.C. Kimlik No: <u>12345678901</u> Adres: <u>Y. Y. Y. Sok. No: 12345</u> / İl: <u>İstanbul</u> / İlçe: <u>Kadıköy</u> / Mahalle: <u>Hasanpaşa</u> / Posta Kodu: <u>34732</u> / Telefon: <u>0212 123 45 67</u>		YAPI KURULUŞU Adı: <u>Y. Y. Y. İnşaat</u> / T.C. Kimlik No: <u>98765432109</u> Adres: <u>Y. Y. Y. Sok. No: 12345</u> / İl: <u>İstanbul</u> / İlçe: <u>Kadıköy</u> / Mahalle: <u>Hasanpaşa</u> / Posta Kodu: <u>34732</u> / Telefon: <u>0212 123 45 67</u>	
MİMARLIK PLANI No: <u>07.104.200</u> / Tarih: <u>2021</u> Mimar: <u>Y. Y. Y.</u> / Mühür: <u>Y. Y. Y.</u>		TEKNEK PLANI No: <u>07.104.200</u> / Tarih: <u>2021</u> Teknik: <u>Y. Y. Y.</u> / Mühür: <u>Y. Y. Y.</u>	
PROJE NO: 07.104.200 / PROJE ADI: Y. Y. Y.			
PROJE	ADANA	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
Mimar	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
Teknik	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
PROJE NOTLARI 1. Proje, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir. 2. Proje, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir. 3. Proje, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir.			
MİMAR	TEKNEK	ALAKNA	TEKNEK
Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.	Y. Y. Y.
BELEDİYE ONAYI Bu belge, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir. 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir. 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir.			
W. Y. Y.	W. Y. Y.	W. Y. Y.	W. Y. Y.
W. Y. Y.	W. Y. Y.	W. Y. Y.	W. Y. Y.
W. Y. Y.	W. Y. Y.	W. Y. Y.	W. Y. Y.
DİZAYN OZALIT 1. Proje, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir. 2. Proje, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir. 3. Proje, 1/500 ölçekli harita üzerine çizilmiştir.			

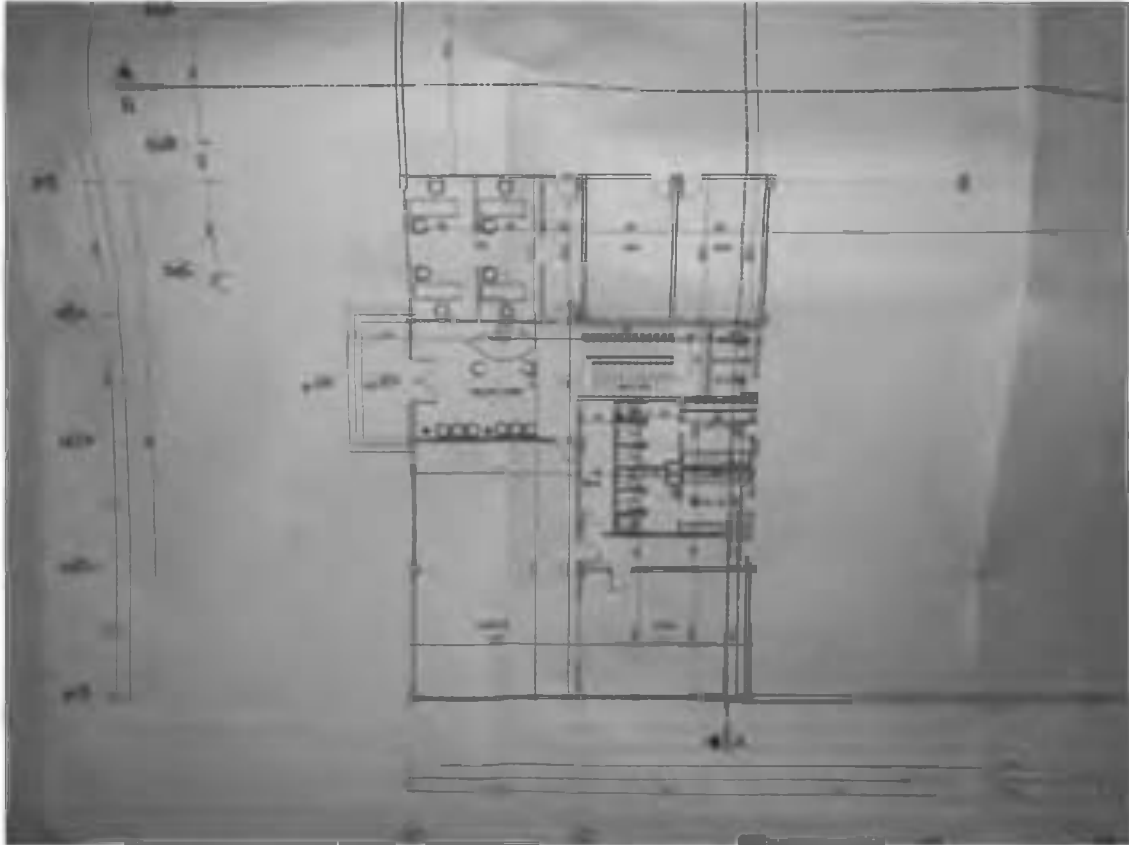
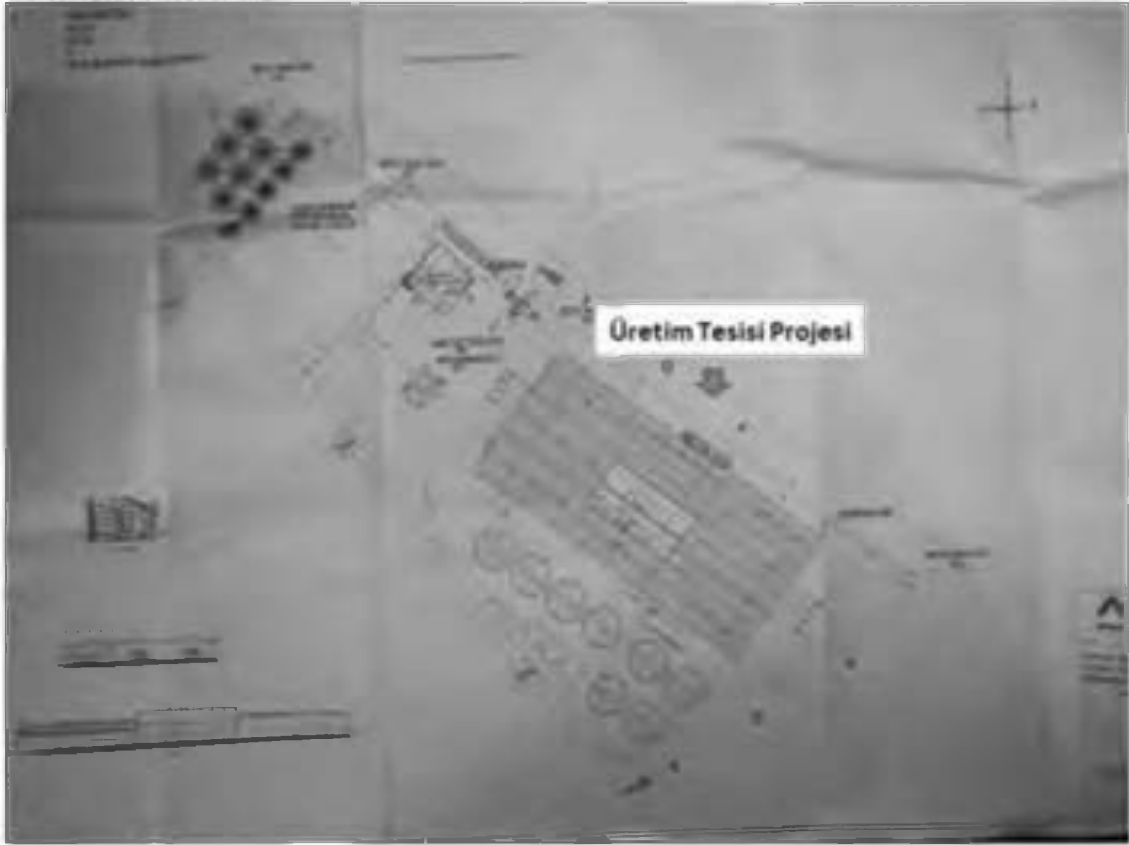


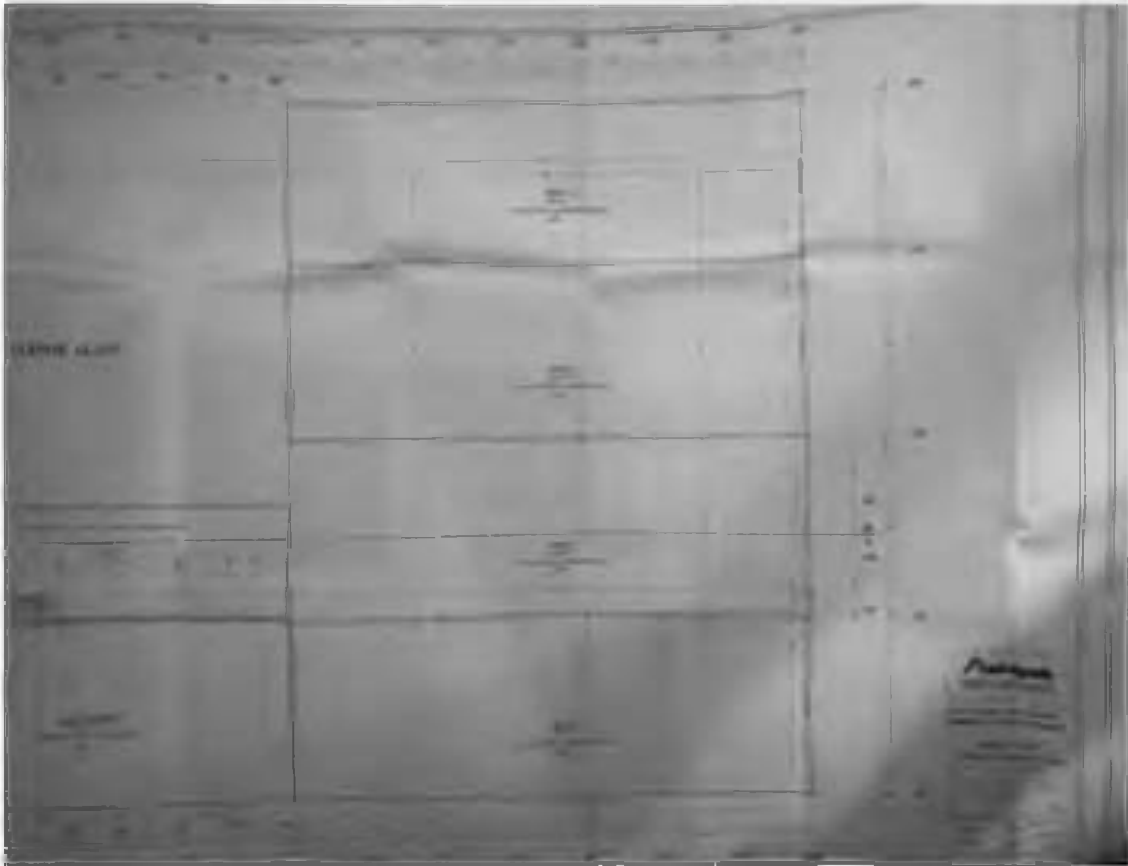
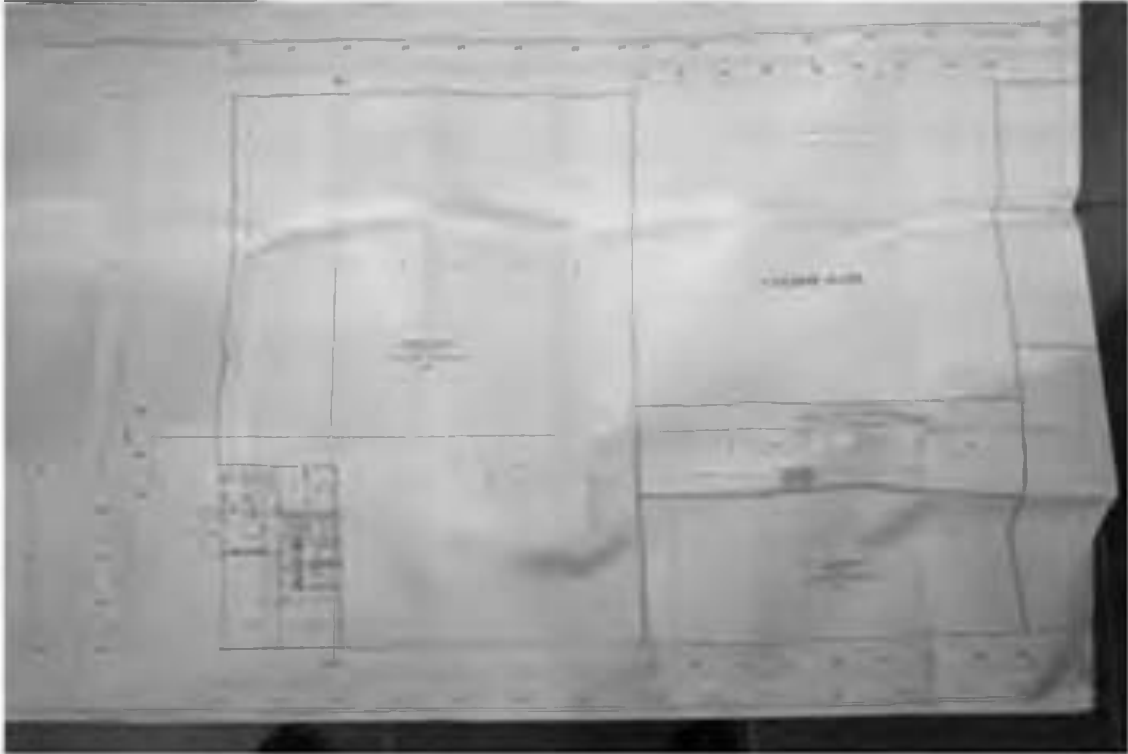


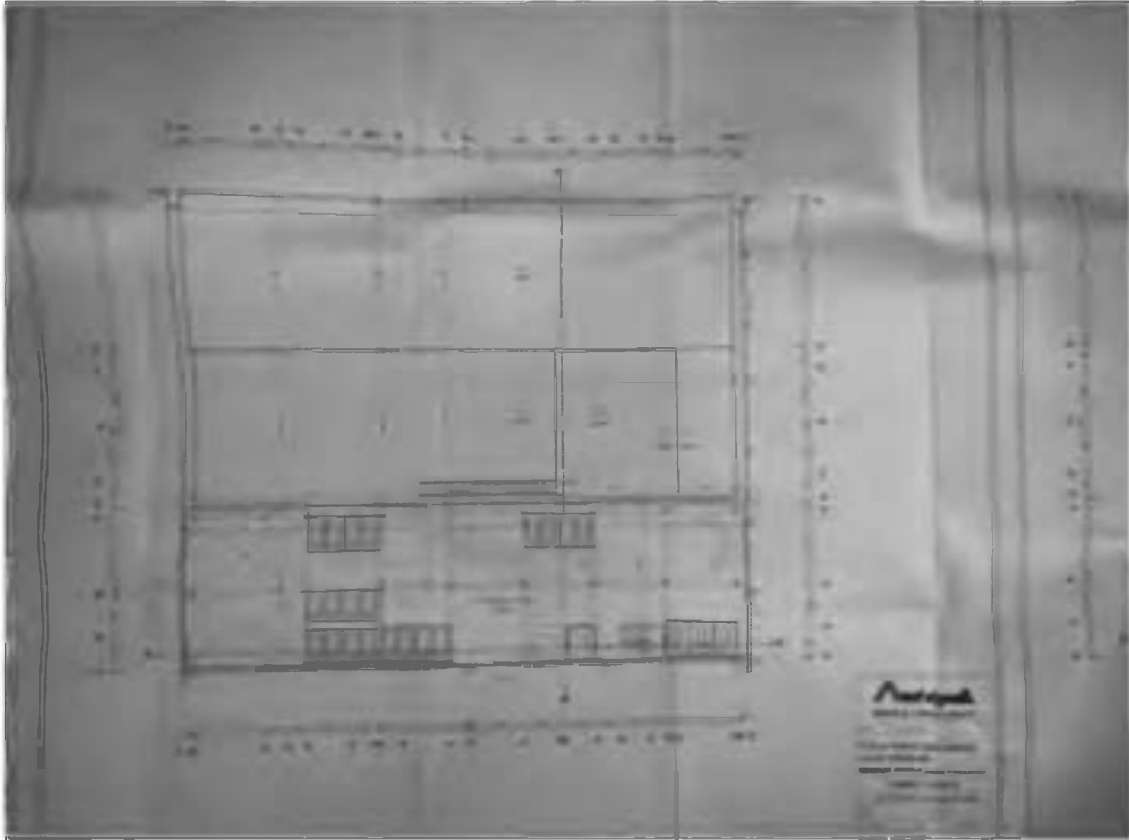
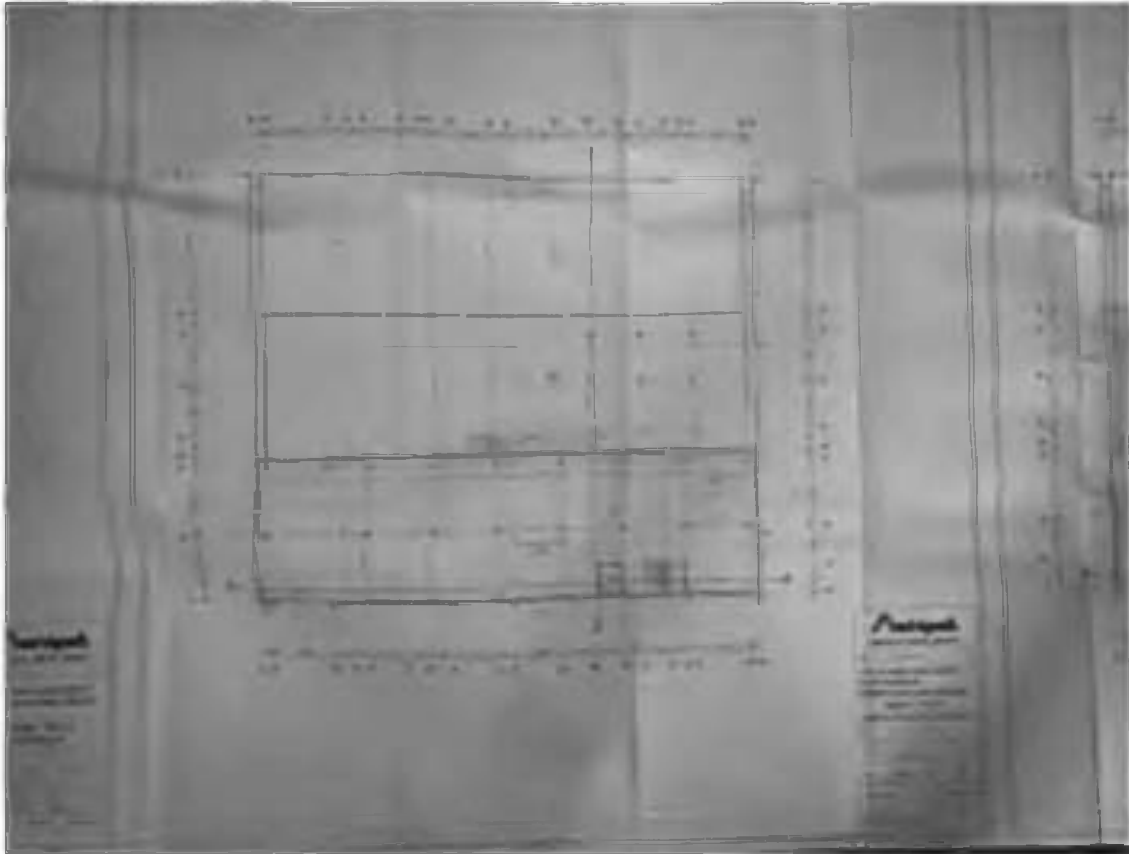


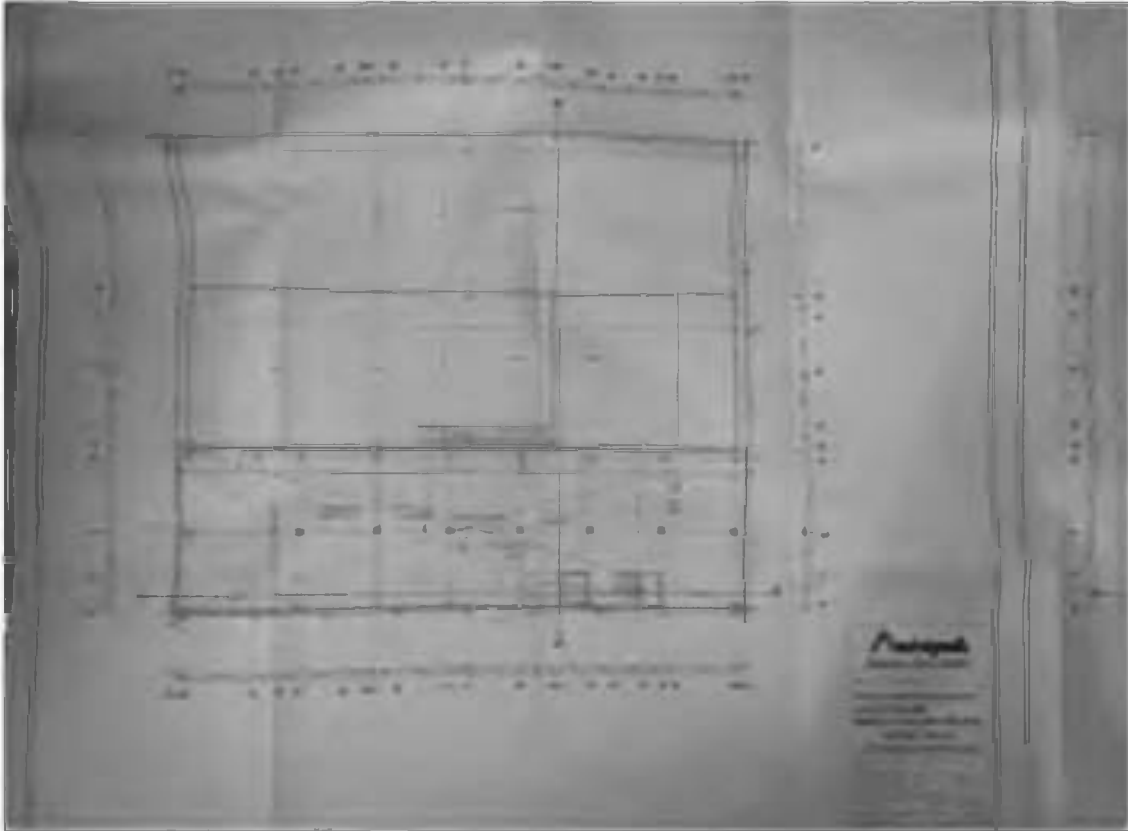
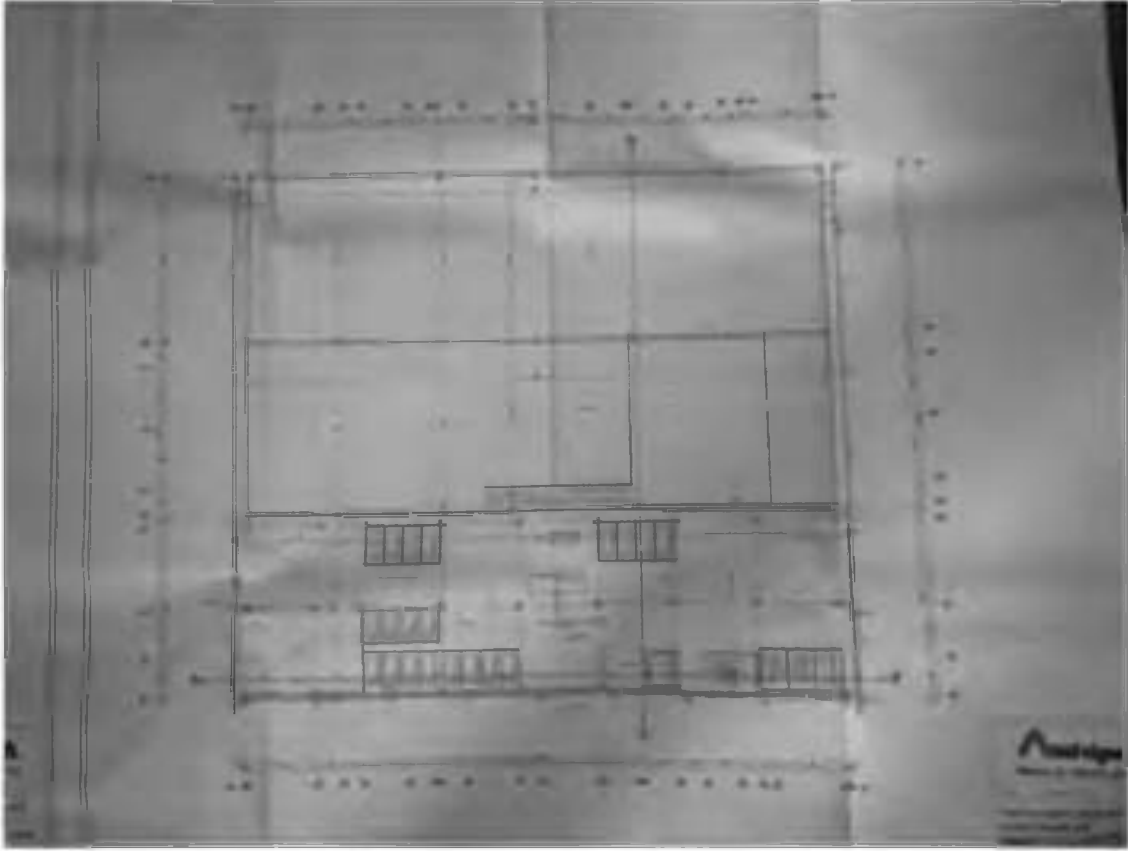


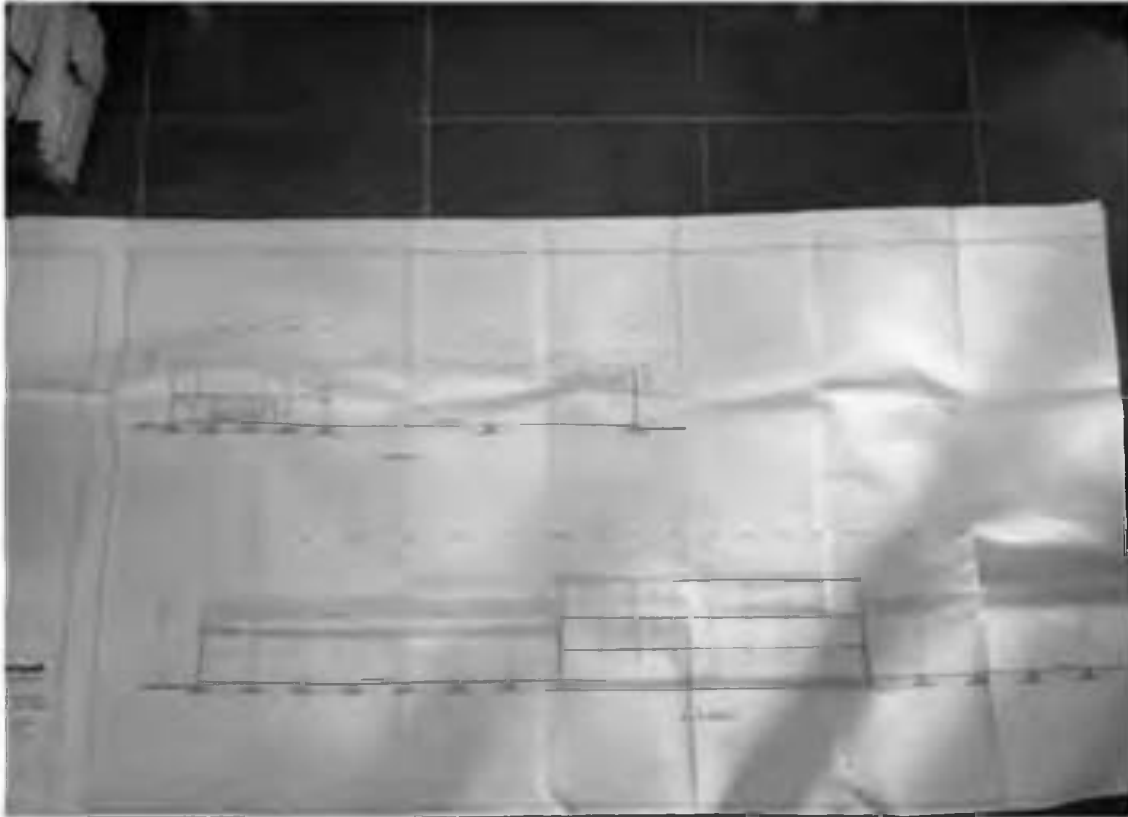
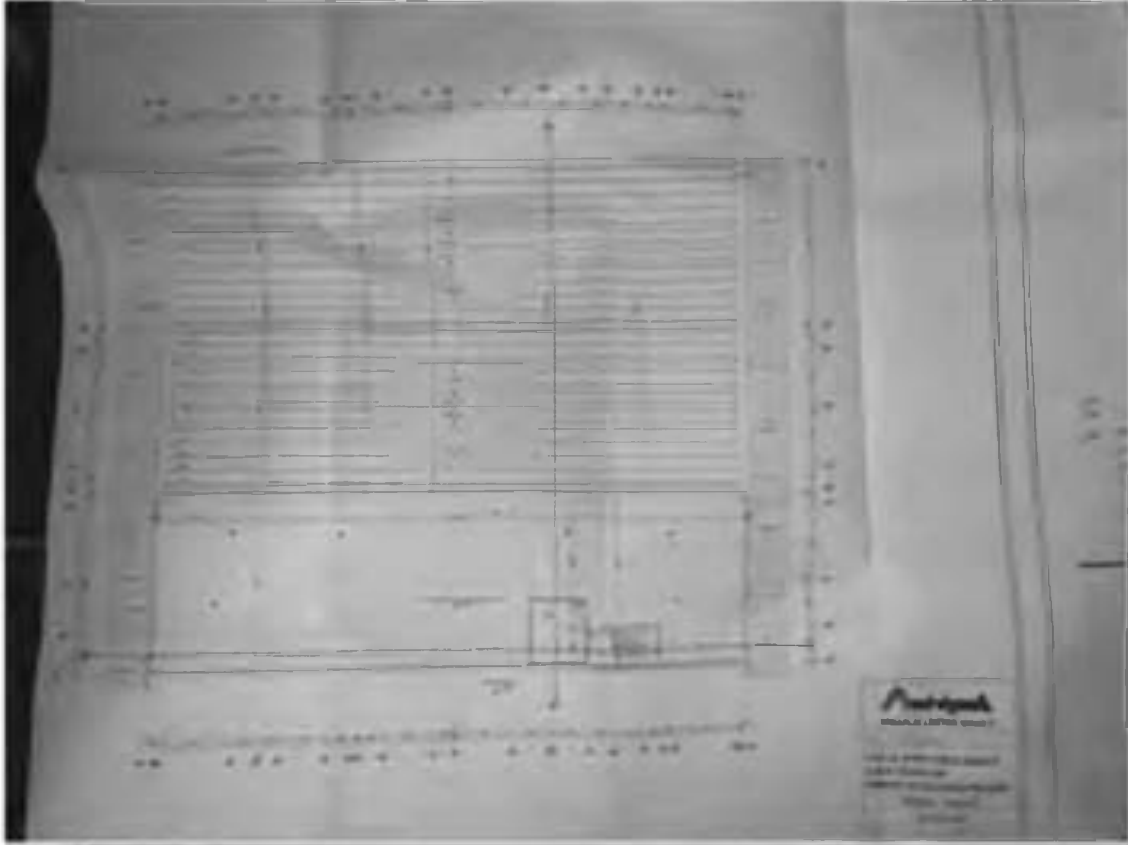


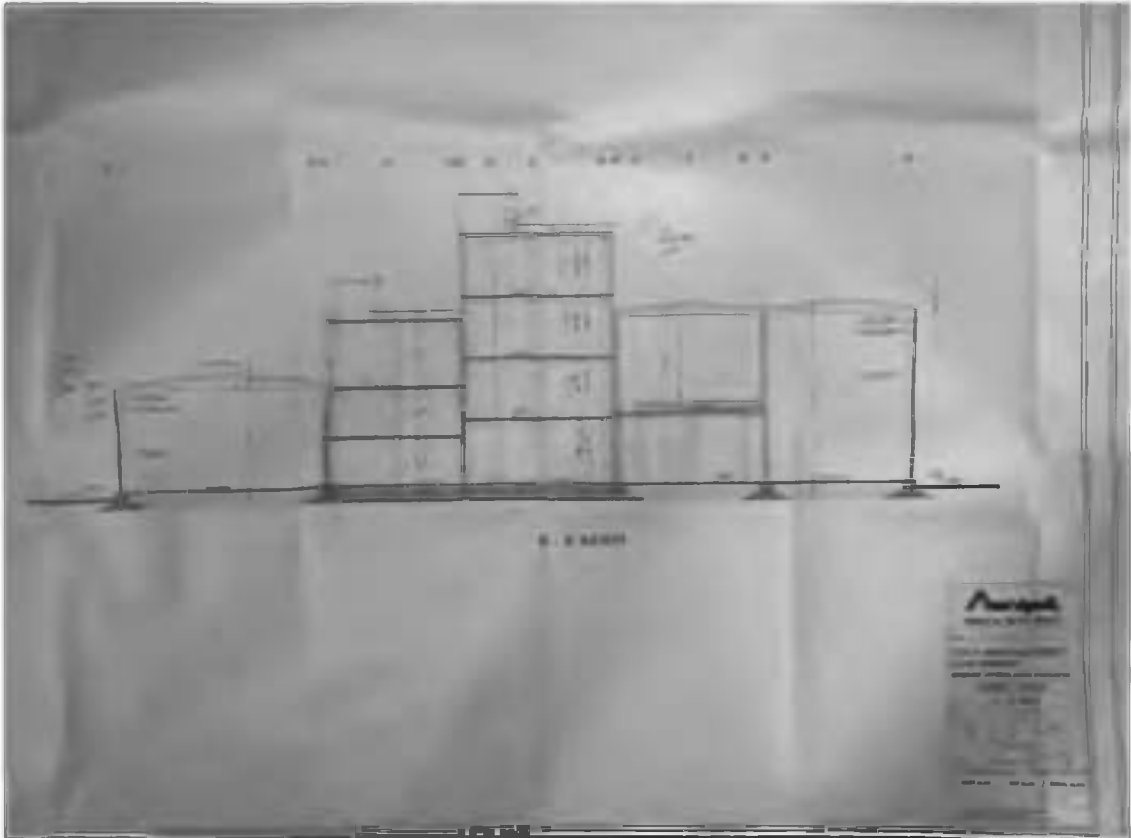
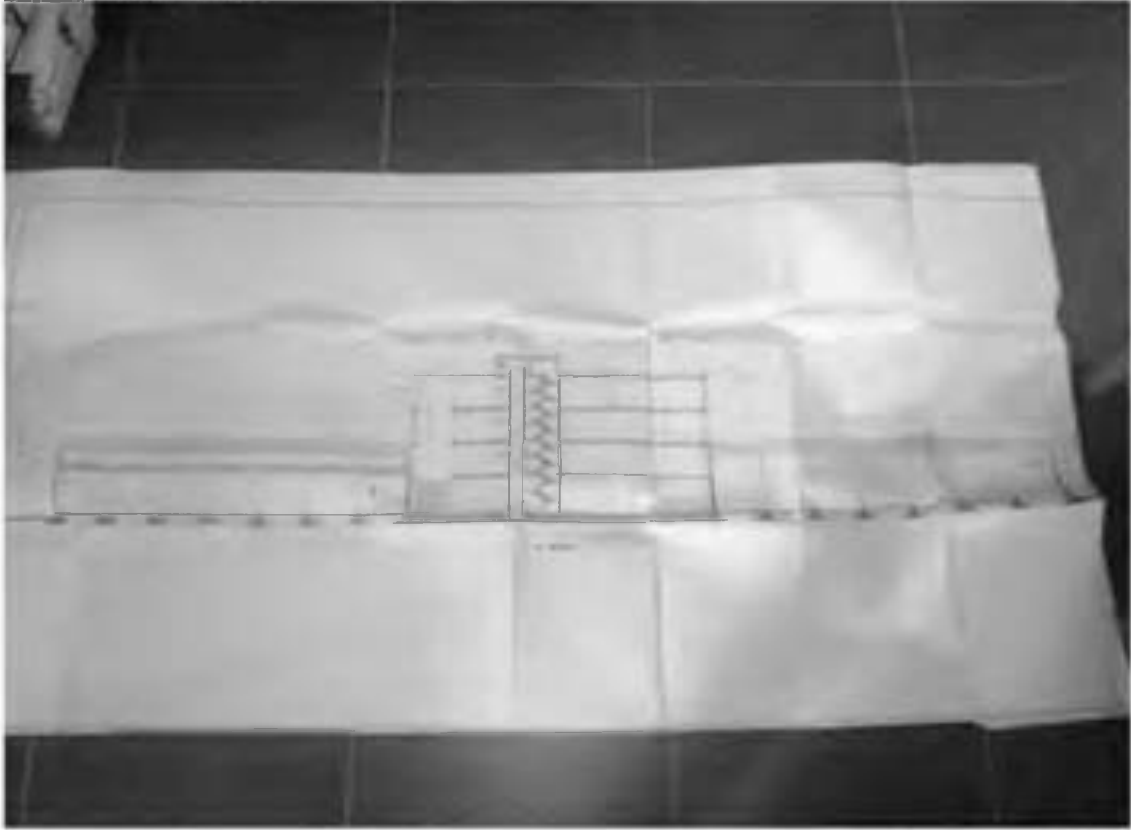














GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MERSİN İLİ, TOROSLAR İLÇESİ,
YALINAYAK MAHALLESİ, 10199ADA / 2 PARSEL
TAŞINMAZ DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 06.12.2021

RAPOR NO: OZL-2021-156

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A. Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	06.12.2021
Rapor No	OZL-2021-156
Talep Tarihi	24.11.2021
Taşınmaz İnceleme Tarihi	01.12.2021
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Mersin İli, Toroslar İlçesi, Yalınayak köyü, 10199 Ada/2Parsel
Çalışmanın Konusu	10199 Ada 2 Parsel içerisinde konumlu teknik altyapı binası ile arazisinin değer Tespiti
Cinsi (Tapu Kaydı)	Teknik Altyapı Alanı
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	3881,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Mevcut imar planı iptal edilmiş olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı çalışmaları devam ediyor.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	Yasal Durum Değeri: 6.425.000,00- TL Mevcut Durum Değeri: 6.425.000,00- TL Satış Kabiliyeti Açısından "SATILABİLİR"

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Buğra AKARSU

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

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İLİ.....	14
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	24
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	24
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	25
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	28
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	30
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	31
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	31
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	31
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	32
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	32
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	32
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	33
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	34
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	34
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	36
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	39
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	39
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARINDEĞERLEME ANALİZİ	40
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	40
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	40
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	40
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	40
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	41
7. BÖLÜM SONUÇ	41
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ**1.1 RAPOR TARİHİ**

Bu rapor 24.11.2021 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 06.12.2021 tarihinde OZL-2021-156 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 Buğra AKARSU 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 : 01.12.2021

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 24.11.2021

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul 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: YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: İstanbul Yolu 30.KM Saray Mh. Fatih Sultan Mehmet Bulvarı
No:327 Kahramankazan-Ankara / TÜRKİYE

ŞİRKET AMACI: Yayla Agro Gıda Sanayi ve Nakliyat A.Ş. olarak kurulduğundan bu yana sektörde kalite ve hizmet adına en iyiyi yapma gayretinde olan firmamız, sektörle beraber kendi kalite çitasını da yükselterek hak ettiği konuma yükselmiştir. Müşteri memnuniyetini ve ihtiyaçlarını önde tutan tesislerimiz ve katma değerli ürün gamımızla, nihai tüketicilerimize ve iş ortaklarımıza değer katan tedarik zincirimizle hizmet vermekteyiz.

SERMAYESİ: 300.000.000,00- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: 0 (312) 815 49 50 – yayla@yaylabakliyat.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Şevket Sümer Mahallesi, 59126 Sokak, No: 13 açık posta adresi (Uavt: 2848341158) ve Mersin İli, Toroslar Mahallesi, Yalınayak Köyü, 10199 Ada 2 Parselde yer alan "TEKNİK ALTYAPI ALANI" nitelikli 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 YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT A.Ş. 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
Buğra AKARUSU

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA

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

İli	:	MERSİN
İlçesi	:	TOROSLAR
Mahallesi/Köyü	:	YALINAYAK KÖYÜ
Mevkii	:	-
Pafta No	:	23.N.III
Ada No	:	10199
Parsel No	:	2
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	TEKNİK ALTYAPI ALANI
Alanı	:	3881,00 m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAKLİYAT ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Cilt No	:	172
Sayfa No	:	17099
Yevmiye No	:	9442
Tapu Tarihi	:	12.06.2014

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz Mersin İli, Akdeniz İlçesi, Şevket Sümer Mahallesi, 59126 Sokak, No: 13 açık posta adresinde konumludur.

Taşınmaza ulaşım Turgut Özal Bulvarı üzerinde kuzey yönünde ilerlenirken Mersin Hal Kompleksini geçtikten sonra yolu sağ kol üzerinde kesen Soda Bekirde caddesine doğru doğu yönünde dönülerek yaklaşık 600 m ilerlenilir, yolu sağ kol üzerinde kesen 102101. Sokağa dönülerek güney yönünde yaklaşık 250 m ilerlenilmesi durumunda Yayla Agro Tesis Girişine ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım imar yollarının çevre duvarı ile kapatılmasından dolayı tesis içerisinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz 36.836010, 34.648660 koordinatlarında 2848341158 Uavt numarası ile tanımlıdır. Taşınmazın yakın çevresinde Ticaret ve Depolama lejantlı boş arsalar, tarım arazileri, Mersin Hal Kompleksi, Barış Parkı, Ertuğrul Gazi Orta Okulu, Güneş İlkokulu bulunmaktadır.



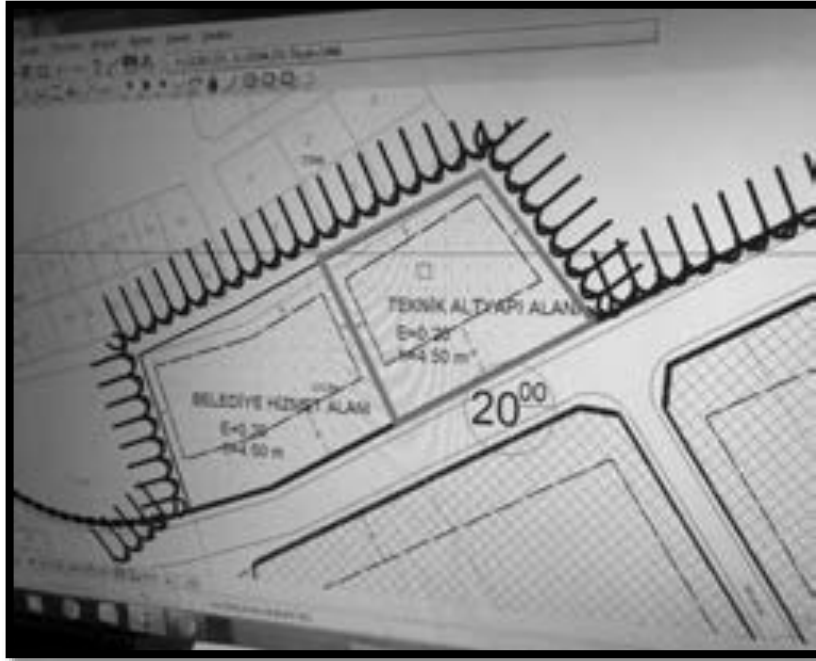
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz 59126 Sokak üzerinde konumlu olup, toplu taşıma araçları değerlendirme konusu taşınmaza 200 m mesafede olan Turgut Özal Bulvarı üzerinden geçmektedir.

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

Akdeniz Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz revizyon çalışmaları devam eden 1/1000 ölçekli Akdeniz Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Taşınmaz iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre; Teknik Altyapı Alanı lejantına sahip olup Emsal 0.20, h:4,50 m, Ön bahçe 20 m, arka ve yan bahçe 5 metre yapı yaklaşma mesafesine sahiptir.



Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Üzerinde yapılaşma bulunan 10199 Ada 2 Parsel ilgili Akdeniz Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İmar Arşivi'nde yapılan incelemede 11.06.2015 tarih 91/15 nolu geçici yapı ruhsatı ve bila onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

*****Taşınmaza ait 20.12.2018 tarihli DAG9YUTC belge numaralı parsel üzerinde yapılan için toplamda 4741,00 m2 alanlı Yapı Kayıt belgesi bulunmaktadır. Mevcuttaki büyümler yapı kayıt belgesinde yer alan ile uyumlu olması nedeniyle yasal durum değerinde dikkate alınmıştır**

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Akdeniz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde maliki değişmemiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.5. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

26.11.2021-tarih, 09:08 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalından temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan beyan mevcuttur;

Şerh; Geçici Şerh: Akdeniz Belediye Encümeninin 03/06/2015 tarih ve 274 Sayılı kararı gereğince 3 yıl süre ile geçici inşaat ruhsatı verilmiştir. (Şablon: Tescil ile Geçici Şerh) Tarih: 05.06.2015 Yevmiye: 10463

Beyan; Toprak ve Tarım Reformu Açısında Geçerlidir. (Şablon: Diğer)

4.6. 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 taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

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

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

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların

bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın portföye Teknik Altyapı Alanı olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı Herhangi bir **Yapı Denetim** Tarafından denetlenmemektedir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Akdeniz Belediyesi, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazların mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.9. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

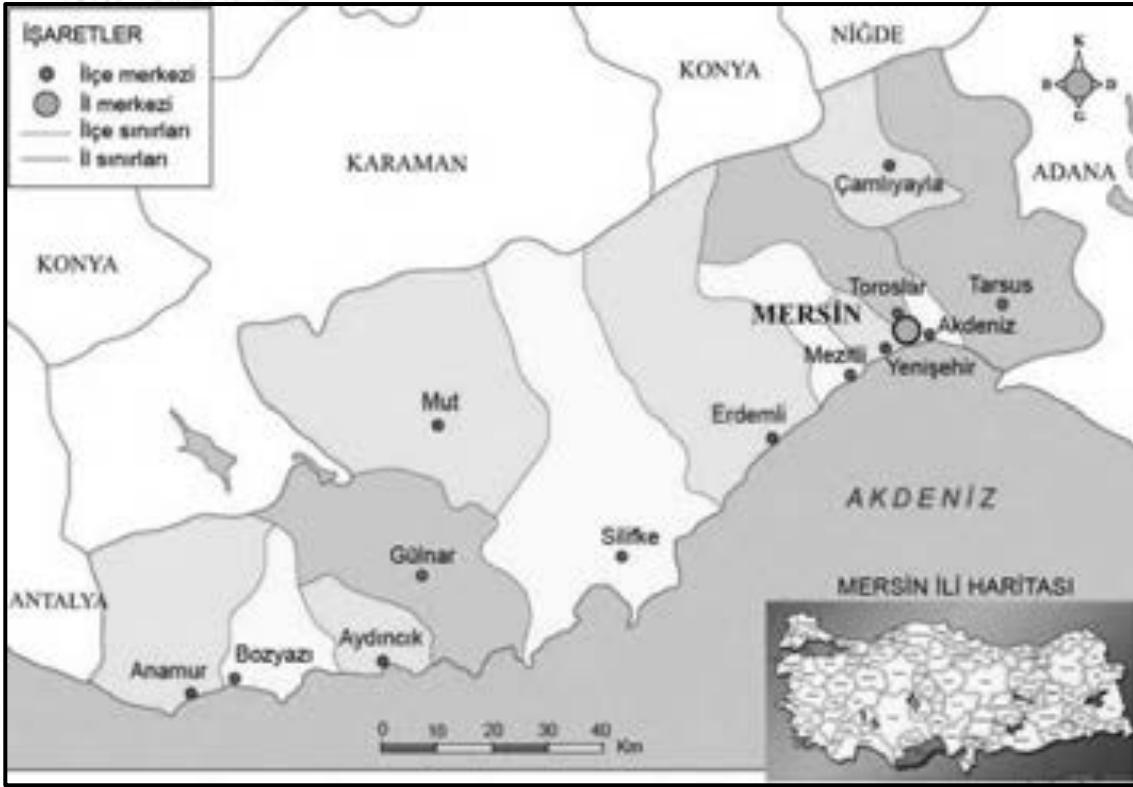
BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.10. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MERSİN İLİ

Yüzölçümü: 15.485 km²

Nüfus: 1.868.757 (2020 Yılı ADNKS Sonuçları)

İl Trafik No: 33



Mersin Tanıtım

Mersin, eski adıyla İçel, Türkiye'nin bir ili ve bu ilin merkezidir. Dördü merkez ilçe olmak üzere 13 ilçesi vardır. Mersin Türkiye'nin Akdeniz Bölgesinde bulunan bir liman kentidir. Mersin Limanı Türkiye'nin en büyük limanları arasındadır. Şehirde Turizm, Sanayi, Denizcilik, Gelişmiştir. Ülkenin en kalabalık onbirinci ili olan Mersin, 2020 itibarıyla 1.868.757 kişilik nüfusa sahiptir.

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

Kentin kuzeyindeki Yumuktepe höyüğünde yapılan kazılarda birçok katman ortaya çıkarılmıştır. Bunların en eskisi, MÖ 6300'lere, en yenisi ise Selçuklu dönemine tarihleniyor. Kazılardan çıkarılan eserler, Mersin Arkeoloji Müzesi başta olmak üzere, Adana Arkeoloji Müzesi ve Tarsus Müzesi, Silifke Müzesi ve Anamur Müzesi'nde sergileniyor. Helenistik dönemde kentin ismi Zephyrion'du. Bugün kentin sınırları içinde kalan Mezitli'nin adı ise Soli'ydi. Ancak Arap akınları döneminde kent boşaldı. Mersin'in tarih sahnesine çıkışı 19. yüzyılın ortalarına rastlamaktadır. Bu dönemde henüz bir köy olan bölge, konar göçer bir Türkmen aşiretine ev sahipliği yapmış ve adını da bu aşiretten almıştır. Ayrıca Kapadokya bölgesinden gelen Rumlar kent nüfusuna hâkim hâle gelmişti ve 1850'de kentte 5.250 Ortodoks Rum'a karşılık 1.600 Müslüman yaşamaktaydı. Kentin kaderi özellikle Amerikan İç Savaşı sırasında dünyadaki pamuk kıtlığını gidermek amacıyla Çukurova'da gelişen pamuk üretimi ve bölgenin 1866'da demir yolu ağına bağlanması ile değişmiştir. Bu dönemde

Mersin hızla, Çukurova'nın tarım ürünlerinin ihraç edildiği bir liman ve ticaret merkezi hâline gelmiştir. Şehrin bugünkü durumuna gelmesinde, şu anda azınlık olsalar da Hristiyan Levantenlerin önemi yadsınamaz. Şehirde hâlen Levantenlere ait iki katedral bulunmaktadır: Latin-İtalyan Katedrali ve Arap-Ortodoks Katedrali. Ayrıca şehrin kuzeyine Rumlar için bir kilise yapılması da gündemdedir.

Ekonomik Faaliyetler

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

Tarım

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

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

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

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

Turizm

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

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

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

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

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

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

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

Yumuktepe

Soli

Kazanlı

Alahan Manastırı

Kızkalesi, Erdemli

Narlıkuyu

Cennet ve Cehennem Çökükleri

Turistik mekânlar

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

Ulaştırma ve Haberleşme

Karayolu: Karayolu ile çevresindeki bütün illere bağlantısı vardır.

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

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

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

Mersin ilinin tamamında Haberleşme alt yapısı bulunmaktadır.

Coğrafi Yapı ve İklim

Mersin ili ve çevresinde yaygın olarak tipik Akdeniz ikliminin etkisi görülür. Yazları kurak ve sıcak, kışlar ise ılık ve yağışlıdır. Ortalama yağış miktarı 1930-2001 yılları arası dönemde 603 mm olarak hesaplanmıştır. Son 30 yıllık döneme bakıldığında yıllık ortalama yağış 450-736 mm arasında değişmektedir. Devlet Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü'nün yağış gözlem istasyonu verileri, dağlık kesimlerde yağışların daha yüksek olduğunu göstermektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 18,7 C°'dir. Yıl içinde sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat; en yüksek olduğu aylar ise Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Kıyı bölgelerinde hâkim rüzgâr yönü güneybatı-batıdır. Kent içinde yıllık ortalama rüzgâr hızı 2,1 m/s olarak ölçülmüştür. Nispi nem oranı son 30 yıllık dönemde ortalama %64,1 olup, yıl içinde birbirlerine yakın değerler sunmakta, %60,0- %66,6 arasında değişmektedir. Yıllık ortalama kapalı günlerin sayısı 40,7 gün olarak gerçekleşen bölgede, deniz suyunun ortalama sıcaklığı 20,8° olarak ölçülmüştür.

Doğal Kaynaklar

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

Mersin: Kromit (Musalı), kireçtaşı, çimento hammaddesi

Arsılköy: kireçtaşı, dolomit

Tarsus: Linyit, demir, manyezit

Erdemli: Krom

Silifke: Barit, demir, dolomit, linyit, kireçtaşı

Mut: Linyit, kireçtaşı

Gülnar: Demir, dolomit;

Aydıncık: Dolomit, kuvarsit

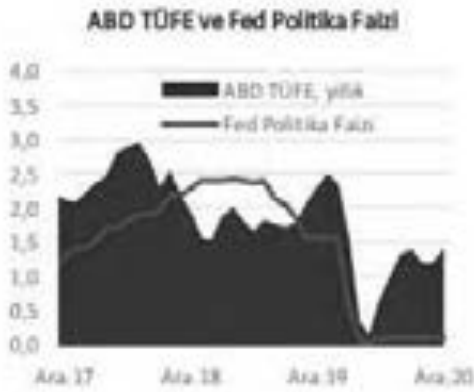
Anamur: Barit, bakır-kurşun-çinko, demir-fosfat

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

IMF yayımladığı Ocak ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2020 yılı daralma tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %4,4'ten %3,5'e revize etti. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2021 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %5,2'den %5,5'e yükseltilirken, 2022 yılı için %4,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Ayrıca, 2020 yılında %9,6 oranında daraldığı tahmin edilen küresel ticaret hacminin, 2021 ve 2022 yıllarında sırasıyla %8,1 ve %6,3 düzeyinde büyümesinin

beklendiği ifade edildi. Öte yandan, IMF'nin yayımlanan rapora ilişkin gerçekleştirdiği video konferansta, ekonomik toparlanmanın, aşılama sürecinin ve aş tedarikinin bölgeden bölgeye ve ülkeden ülkeye büyük ölçüde farklılık gösterdiği, başta turizm ve petrole bağlı sektörlerde olmak üzere halen büyük ölçüde belirsizliklerle karşı karşıya olduğu vurgulandı. Kuruluş Ekim raporunda 2020 yılında Türkiye ekonomisi için %5 daralma yönünde olan tahminini 4. madde konsültasyonu kapsamında yapmış olduğu değerlendirmede %1,2 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.



IMF Büyüme Projeksiyonları (yıllık % değişim)

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

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

İktisadi faaliyet, güçlü kredi ivmesinin desteğiyle 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yurt içi talep kaynaklı belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Ekonomideki toparlanma büyük ölçüde sektörler geneline yayılırken, salgından olumsuz etkilenen hizmet gruplarında faaliyet zayıf seyretmiştir. Güçlü kredi ivmesinin desteğiyle ertelenmiş talep hızlı bir şekilde devreye girmiş, özel tüketim ve yatırım harcamaları yılın üçüncü çeyreğinde yüksek oranda artmıştır. Öte yandan, turizmdeki zayıf seyrin de etkisiyle net ihracatın büyümeye katkısı tarihsel olarak en düşük seviyede gerçekleşmiştir.

Milli gelir verilerini takip eden veri akışı iktisadi faaliyetin güç kazandığına işaret etmiştir. Sanayi üretimi ile ticaret ve hizmet cirolarındaki kuvvetli artış eğilimi Ekim-Kasım döneminde sürmüştür. Satış ve sipariş göstergeleri salgın öncesi düzeylerinin ve uzun

dönem eğilimlerinin belirgin şekilde üzerine çıkmıştır. Dayanıklı tüketim malı siparişleri kredi genişlemesinin birikimli etkileriyle talep koşullarının canlı seyrettiğine işaret etmiştir. Yatırım talebindeki artış son çeyrekte devam etmiş, imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimi güçlenmiştir. Bu veriler ışığında, ekonominin döngüsel durumuna ilişkin değerlendirmeler toplam talep koşullarının enflasyonist düzeylerde olduğu yönündedir. 2021 yılının ikinci yarısında iktisadi faaliyetin geçmiş öngörülerden güçlü seyri, çıktı açığı tahminlerinde belirgin bir yukarı yönlü güncellemeye neden olmuştur.

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

Salgın döneminde sağlanan yüksek kredi büyümesinin birikimli etkileriyle güç kazanan iç talebin cari işlemler dengesi ve enflasyon üzerindeki olumsuz etkisi devam etmektedir. Güçlü kredi ivmesi hem iç talep kanalıyla hem de enflasyon beklentileri ve dolarizasyon kanalıyla ithalatı artırmış ve 2021 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 de enflasyon patikasından sapma riskine işaret etmesi durumunda kararlılıkla ilave sıkılaştırma yapılacaktır.

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

Mevcut makro finansal 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 makro ihtiyati 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, 2022 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 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covit-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması bunu takiben dünyada bazı ülkelerde ve Türkiye de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta Hindistan, Brezilya ve bazı AB ülkelerinde kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Üçüncü tepe noktası olarak adlandırılan süreç ne yazık ki ülkemizi de Mart ayından itibaren etkilemiştir. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Ancak salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği düşünülebilir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda salgına rağmen geçen yıl yüzde 1,8 büyüyen Türkiye ekonomisinin de 2021'de yüzde 6 ve 2022'de yüzde 3,5 büyüyeceği öngörülmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,3 daraldığı kaydedilen raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 5,5'ten yüzde 6'ya, 2022 için yüzde 4,2'den yüzde 4,4'e revize edildiği belirtilmiştir. IMF, ocak ayında yayımlanan güncelleme raporunda, dünya ekonomisinin 2020'de yüzde 3,5 daraldığı tahmininde bulunmuştu. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır. Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut

kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının ilk çeyreğine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 263 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 341 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı ilk çeyreğinde 43 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 69 azalarak yaklaşık 13 adet civarında gerçekleşmiştir. Satışlarda yaşanan düşüşü tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan kapanma ve talep dalgalanması, artan faizlerin yarattığı alternatif maliyet ve beklentiler olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan durgunluk devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2021 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 30,8, reel olarak ise yüzde 13,1 oranında artış oluşmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir. 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir.

4.12. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- “Teknik Altyapı Alanı” Lejantlı olması
- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması

4.13. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: İlçe Merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %75
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	: 1
Yapı Sınıfı	: 2C
Deprem Bölgesi	: 3. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 6
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	: Dolu
Kullanım Şekli	: Depo

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Mersin İli, Akdeniz İlçesi (Tapuda Toroslar İlçesi), Şevket Sümer Mahallesi (Tapuda Yalınayak Mahallesi) 10199 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan ana gayrimenkul Teknik Altyapı Alanı vasıflı olup 3881,00 m² alana sahiptir. Parsel Kuzey, Güney ve Doğu cepheden imar yollarına cepheli olup geometrik olarak yamuk şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 3. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz mahalinde Yayla Agro Tesisleri içerisinde yer almakta olup etrafı çevre duvarı üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel sınırları belirgin durumdadır. 11.06.2015 tarih 91/15 sayılı geçici yapı ruhsatına göre 773 m² alanlı ikamet harici teknik alt yapı binası olmasında rağmen mahalinde tüm parseli kapsayacak şekilde yaklaşık 3000 m² alanlı depo ve yaklaşık 881 m² alanlı sundurma imal edilmiştir. Tesis yangın tahliye planında taşınmazın A17-18 ve 19 nolu depolar olarak adlandırıldığı ve yangın tesisatı imal edildiği gözlemlenmiştir.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

4.14. 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.

**4.15. 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.

4.16. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

4.17. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- İlçe merkezine yakın sayılabilecek konumda olması
- Ulaşımın rahat olması
- Altyapı hizmetlerinden istifadesinin tam olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- “Teknik Altyapı Alanı” Lejantlı olması
- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması

4.18. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemede konu taşınmaza benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık tarla/limon bahçesi/imarlı arsa vb. taşınmazlar tespit edilmiştir. Buna göre arazi değeri pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiştir. Bölge temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler de emsal veri olarak değerlendirilmiş, Konu emsaller karşılaştırılabilir olmaları sebebi ile arsa değerleri “Pazar Yaklaşımı” yöntemine göre değerlendirilmiştir

MALİYET ANALİZİ

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

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

Maliyet yaklaşımında 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 uzmanla saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede 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 örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo- ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.19. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmaz proje değerlemesi olmayıp “Teknik Alt Yapı Alanı” değerlemesidir.

4.20. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir. Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(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

4.21. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIMI 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**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede (10175 Ada 22 Parsel) 1469 m² yüzölçümlü, değerlendirme konusu taşınmaza yaklaşık 500 mt mesafede, ana taşınmaz üzerinde bulunan depo ile birlikte 21.10.2021 tarihinde depo bedeli 600.000 TL toplam 2.308.900 TL bedel kıymet takdir edildiği görülmüştür. (1163 TL/m²)

Mersin 6. İcra Dairesi (03242321845)

EMSAL-2

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4000 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli olduğu beyan edilen Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.500.000 TL talep etmektedir. (1625 TL/m²)

İçel Emlak (0536 305 25 52)

EMSAL-3

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 4126 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli olduğu beyan edilen (10155 Ada 4 Parsel) arsa nitelikli, Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.700.000 TL talep etmektedir. (1624 TL/m²)

Koç Emlak (0850 211 06 09)

EMSAL-4

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 12073 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 18.000.000 TL talep etmektedir. (1491 TL/m²)

Umut Evkur Gayrimenkul (0324 237 02 02)

EMSAL-5

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 6000 m² yüzölçümlü olduğu beyan edilen Ticaret ve Depolama Alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa için 6.900.000 TL talep etmektedir. (1150 TL/m²)

Altun Emlak (0532 315 51 69)

ARSA DEĞERİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TAŞINMAZLAR	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı %	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değeri	Konum Şerefiyesi	Alan Düşüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değeri	
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	3.308.900 TL	1583 TL/m ²	VAR	1583 TL/m ²	BENZER	1.468 m ²	TİCARET	1583 TL/m ²	
EMSAL 1 DÜZELTİLMESİ			NO		NO				
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6.300.000 TL	1463 TL/m ²	VAR	1463 TL/m ²	BENZER	4.000 m ²	TİCARET	1463 TL/m ²	
EMSAL 2 DÜZELTİLMESİ			NO		NO				
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	6.700.000 TL	1624 TL/m ²	VAR	1624 TL/m ²	BENZER	4.126 m ²	TİCARET	1624 TL/m ²	
EMSAL 3 DÜZELTİLMESİ			NO		NO				
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	18.000.000 TL	1491 TL/m ²	VAR	1491 TL/m ²	BENZER	12.073 m ²	TİCARET	1491 TL/m ²	
EMSAL 4 DÜZELTİLMESİ			NO		NO				
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	6.900.000 TL	1150 TL/m ²	VAR	1083 TL/m ²	BENZER	6.000 m ²	TİCARET	1147 TL/m ²	
EMSAL 5 DÜZELTİLMESİ			NO		NO				
EMSAL DÜZELTİLMESİ UYGULANMIS ORTALAMA HIZ BİRİM DEĞERİ									1313,20 TL
YUVARLATILMIŞ HIZ BİRİM DEĞERİ									1313,00 TL

4.22. 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.

4.23. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerleme yapılmış olup ayrıca bir proje değeri hesaplanmamıştır. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün

fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

4.24. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

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

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

5. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. 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 konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde Proje destekli “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede boş arazilerin büyük bölümünün Ticaret ve Depolama Lejantlı olduğu, tarla ve bahçe nitelikli taşınmazların depo olarak pazarlandığı tespit edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelere göre depo ve ticari lejantlı arsaların 1100 TL – 1300 TL/m² aralığında el değiştirme bedellerinde olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olmasına rağmen değerlendirme konusu taşınmaz imar planı iptal edilen, revizyon çalışmaları devam eden 1/1000 ölçekli Akdeniz Revizyon Uygulama “Teknik Alt Yapı Alanı” Lejantlı olması ve ilerleyen dönemlerde kamulaştırma yapılması ihtimali göz önünde bulundurularak m² birim değerinin Akdeniz Belediyesinden alınan sokak üzerinde bulunan arsalarla ait rayiç Bedeli (61,18 TL/m²) de dikkate alınarak 350 TL/m² üzerinden değerlendirilmiş olup satış kabiliyeti olarak “ALICISI AZ” olduğu kanaatine varılmıştır.

10199 Ada 2 Parsel için yasal ve mevcut durum değeri: 6.425.000.-TL (KDV Hariç), olarak hesaplanmıştır.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI

GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

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

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

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

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

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, “Emsal Karşılaştırma Yöntemi”nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 48 (Kırk sekiz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla Muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10199	2	ARSA	3.881,00	350,00	1,00	1.358.350,00	1.360.000,00
		DEPO	3.881,00	1.350,00	0,90	4.715.415,00	4.715.000,00
		SUNDURMA	860,00	450,00	0,90	348.300,00	350.000,00
TOPLAM			4741,00	TOPLAM			66.425.000,00
MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
10199	2	ARSA	3.881,00	350,00	1,00	1.358.350,00	1.360.000,00
		DEPO	3.881,00	1.350,00	0,90	4.715.415,00	4.715.000,00
		SUNDURMA	860,00	450,00	0,90	348.300,00	350.000,00
TOPLAM			4.741,00	TOPLAM			66.425.000,00

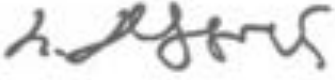
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Buğra AKARSU

Sorumlu Değerleme
Olca USTA

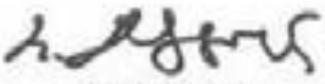
Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Kadastral Durum
- Ruhsat ve proje

LİSANS BELGESİ

 Sermaye Piyasası Kuruluşu ve Sicil Kurumu	
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 Kurulması	 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması
Düzenlenme Tarihi: 30.12.2019	Belge No: 908041
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca	
BUĞRA AKARSU	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 07.02.2020

Belge No: 2019-01.3024

Sayın Buğra AKARSU

(T.C. Kimlik No: 25894657758 - Lisans No: 908041)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Encan AYDOĞDU**
Başkan

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-11-2021-09:08



Kaydı Oluşturan: GÖKAY DAĞLI

Makbuz No	Defter No	Beyan No
175421448548	20211126-1531-F01191	44854

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Adla/Parsel	10199/2
Taşınmaz Kimlik No	7586180	AT Yüzölçümü(m2)	3881.00
İl/İlçe	MERSİN/TOROSLAR	Bağmsız Bölüm Niteliği	
Kurum Adı	Toroslar	Bağmsız Bölüm Erişim Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	YALINAYAK Köyü	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Metre	-	Blok/Kat/Sıra/BSNo	
Cihiz/Sayfa No	172/17099	Arsa Payı/Payda	
Kayıt Durumu	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği	TEKNİK ALTYAPI ALANI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yerineye	Tarhin Sebati-Tarih-Yerineye
Serh	Geçici Şerh:AKDENİZ BELEDİYESİ ENCÜMENİNİN 03/06/2015 TARİH VE 274 SAYILI KARARI GEREĞİNCE 3 YIL SÜRE İLE GEÇİCİ İNŞAAT RUHSATI VERİLMİŞTİR. (Şeblo: Tescil ile ilgili Geçici Şerh)		Toroslar - 05-06-2015 16:14 - 10463	-
Beyan	TOPLAK VE TARIM REFORMU UYGULAMASI AÇISINDAN GEÇERLİDİR.		-	-

1 / 2

	(Şeblo: Diğer)			
--	-----------------	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebati-Tarih-Yerineye	Tarhin Sebati-Tarih-Yerineye
271438362	(SN:8281914) KOKLA AGRO GIDA SANAYİ VE NAĞL/NAKT ANONİM ŞİRKETİ. V	-	1/1	3881.00	3881.00	Mülkeme Karan ile Satış (Bufla Gibi) 12-06-2014 9442	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FTHTy2dU1lb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2













NOT 1.) Damsız Zırmazın Örneği ve peris atıldı ☒ Zırmazın yalıtılması yapıldı
2.) Fiyatlar doğru olarak girildi ☒ yapıldı
3.) 22.10.2013 tarih ve 88 sayılı 14 maddesiyle karar ☒ hükümlerine uyulması yapıldı

